

Ill.mo Sig. Giudice Istruttore: Dott.ssa Fanini Annalisa

Esecuzione immobiliare n. 65/2025 promossa da:

Organa SpV Srl rappresentata e difesa da Studio Legale Avv. xxxxxxxxxxxxxxxx

Contro

xxxxxxxxxxxx

RELAZIONE DI PERIZIA

Con ordinanza del G.E. Dott.ssa Fanini Annalisa lo scrivente veniva nominato C.T.U. nell'esecuzione in oggetto durante l'udienza telematica del 30/07/2025 ed in tale data, prestato il giuramento di rito attraverso apposito documento firmato digitalmente, gli veniva conferito il seguente mandato.

INCARICO

1) verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, comma 2, c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari), predisponendo *check list* dei principali controlli effettuati e **segnalando immediatamente** al giudice ed al creditore pignorante quelli eventualmente mancanti o inidonei (sospendendo le operazioni di stima fino alla decisione del giudice); predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisisca, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed, in ogni caso, i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'art. 30 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;

in particolare, l'esperto stimatore deve precisare:

A. se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei Registri Immobiliari sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato oppure se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva;

B. nel primo caso (certificati delle iscrizioni e trascrizioni), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati: se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a



ASTE GIUDIZIARIE®
ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato; se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;

ASTE GIUDIZIARIE®
C. nel secondo caso (certificazione notarile sostitutiva), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati: se la certificazione risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento;

ASTE GIUDIZIARIE®
D. l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo, cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo, cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento);

ASTE GIUDIZIARIE®
E. nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione;

ASTE GIUDIZIARIE®
F. l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato; in difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato;

ASTE GIUDIZIARIE®
G. nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine;

ASTE GIUDIZIARIE®
H. laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente e al giudice dell'esecuzione;

ASTE GIUDIZIARIE®
I. allegghi altresì la *check list* dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567, comma 2, c.p.c. in modalità telematica e un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati, in formato .rtf o word.zip; il controllo della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., con verifica della completezza e adeguatezza della stessa, controllo che dovrà essere effettuato di concerto tra lo stimatore e il custode;

compiuto questo preliminare controllo, proceda:



2) all'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali, e più precisamente all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

3) alla descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 del D.P.R. n. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A. o imposta di registro;

4) ad indicare, per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967, la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della legge 28 febbraio 1985, n. 47;

5) ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente il 2 settembre 1967, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specificare l'epoca di realizzazione dell'opera e /o della sua ultimazione; in caso di opere abusive effettuare il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa, da indicare nella relazione di stima; altrimenti, verificarsi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere, sempre facendo menzione specifica nella relazione; in ogni altro caso, verificarsi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma 6, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5, del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria e facendo espressa menzione nella relazione;

6) ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della legge 28 febbraio 1985, n. 47;

7) ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/1939, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante;

provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative;

8) ad appurare, sulla scorta della documentazione presso l'Agenzia delle Entrate (*ex* Agenzia del Territorio), se all'atto della notifica del pignoramento parte eseguita era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi, in tal caso, l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota); l'esperto deve infine chiarire, già in tale sede, se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;

9) a verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso e/o abitazione e quindi ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

10) a determinare il valore degli immobili pignorati, per questa attività, ai sensi dell'art. 569 c.p.c., nella determinazione del valore di mercato, l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

11) a formare lotti per gruppi omogenei, se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale;

12) ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile, lo alleggi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di

mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico; verifichi, in particolare, se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli; specifichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché la sussistenza di eventuali spese condominiali straordinarie già deliberate, anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

13) ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;

14) ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;

15) a depositare una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicato, tra l'altro, anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare.

16) ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008) ed eventuali successive modificazioni, ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita.

SOPRALLUOGO

Il custode nominato XXXXXXXXXXXX inviava all'esecutata, di comune accordo con il sottoscritto, comunicazione indicante il giorno di sopralluogo ovvero il giorno 08/09/2025 ore 10:00, in quanto, con un precedente avviso del 25/08, non era stato possibile accordarsi con l'esecutata visti i suoi impegni di lavoro. Il sopralluogo veniva quindi eseguito nella nuova data indicata alla presenza dell'esecutata XXXXXXXXXXXX, del custode e dell'esperto stimatore. È stato così possibile accedere agli immobili, ovvero ad un fabbricato con cortile esclusivo e ad un corpo di fabbrica distaccato costituito da un ripostiglio ad un piano disposto nel cortile interno, all'indirizzo di via Roma 119,

Balzola (AL). Venivano scattate diverse fotografie dei locali ed il sottoscritto otteneva altre notizie ed informazioni, riportate sulla presente relazione da parte dell'ufficio tecnico del comune di Balzola. Le operazioni peritali prendevano regolarmente avvio e lo scrivente procedeva alle indagini necessarie annotandone i risultati in separato foglio, rappresentante la planimetria degli immobili, controllando la corrispondenza con i mappali e la loro destinazione. In particolare si effettuavano misurazioni e successive considerazioni sulle proprietà, attinenze, servitù della consistenza Foglio 11 Part.731.

Lo scrivente aveva già peraltro integrato i suoi dati con ulteriori informazioni desunte attraverso ricerca del foglio mappale, delle planimetrie catastali aggiornate e delle visure storiche per soggetto (tutti documenti assenti nella certificazione notarile). Inoltre successivamente si recava all'archivio tecnico del comune di Balzola (AL) per altre informazioni inerenti concessioni edilizie ed eventuali sanatorie o condoni presentati dalla proprietà e per confrontare le tavole progettuali con le risultanze catastali. Visti i riscontri effettuati presso il fabbricato, visti i rilievi emersi attraverso le indagini ed allegati alla presente relazione ed i limiti del proprio mandato, lo scrivente riferisce in merito quanto segue:

RISPOSTE AI QUESITI DELL'AUTORITA' GIUDIZIARIA

CONTROLLO PRELIMINARE: in primo luogo lo scrivente sottolinea che il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale, attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari. In particolare la documentazione fornita di cui all'art. 567 co.2 c.p.c. risulta completa e veritiera come il sottoscritto ha potuto verificare attraverso il certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento. Nell'occasione sono state acquisite le mappe censuarie ovvero le planimetrie catastali degli immobili oggetto di esecuzione poiché non presenti nella documentazione della procedura e le visure catastali aggiornate non presenti a certificato notarile, così come il relativo foglio mappale, mentre il certificato di destinazione urbanistica di cui all'art.30 comma 2 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 è richiesto solo per i terreni e non per fabbricati ad uso residenziale ed in particolare per un immobile che insiste su un sedime di circa 160 mq. La certificazione notarile risale sino ad un atto di acquisto originario trascritto in data antecedente di almeno 20 anni a quella della trascrizione del pignoramento.

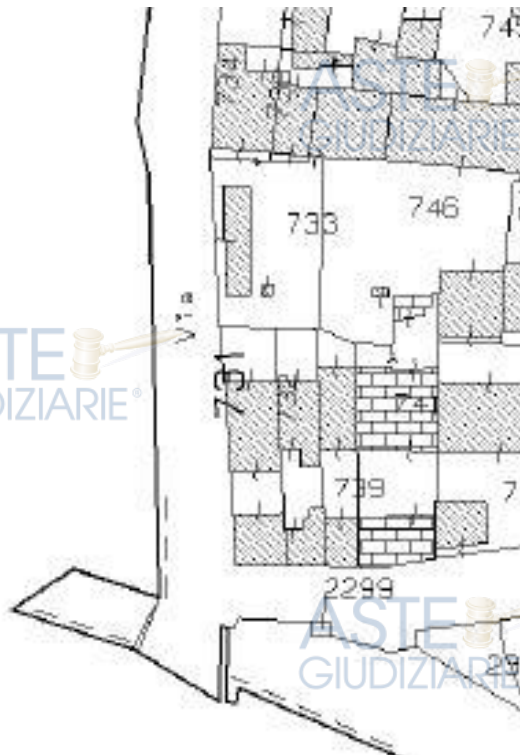
Agli atti è presente anche il certificato di trascrizione del pignoramento che è stato richiesto in relazione al soggetto proprietario dell'immobile pignorato.

Il creditore procedente non ha depositato l'estratto catastale storico, estratto rilevato dallo scrivente che riguarda il periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni come da

controllo effettuato dal CTU. Sulla certificazione notarile sostitutiva i dati catastali attuali e storici sono soltanto citati. Il creditore procedente non ha depositato il certificato di stato di famiglia né quello di residenza. L'atto di precetto è stato correttamente comunicato all'esecutata in quanto proprietaria del bene interessato per la quota di 1000/1000, confermato anche dalla nota di trascrizione Reg.Gen.2936 e Reg. Part.2436 del 11/06/2025.

1A) IDENTIFICAZIONE DELL'IMMOBILE

Coerenze: La particella di cui F.11 n.731 oggetto del pignoramento confina a nord con particella n.733, ad est con particella n.732, a sud con Via Montebello e ad ovest con Via Roma.



Per quanto riguarda la certificazione energetica dei fabbricati, il CTU segnala che l'Attestato di Certificazione Energetica non è necessario ai fini della procedura esecutiva secondo quanto disposto nei casi riportati nella legge regionale 28 maggio 2007 n.13 all'art.2 comma 5) e nella D.G.R. n.43-11965 paragrafo 5, mentre risulta obbligatorio nel caso di futura successiva compravendita o locazione dell'intero immobile o di singole unità immobiliari. A questo proposito lo scrivente segnala che il costo previsto dell'operazione sarà intorno a 150 euro (diconsi centocinquanta,00 euro) per la unità immobiliare indicata.

1B) Dati catastali: Gli immobili interessati dal pignoramento risultano censiti al catasto fabbricati del Comune di Balzola (AL) nel modo seguente:

a) Foglio 11 n. 731 – categoria A/3 – Classe U – Consistenza: 4,5 vani, superficie totale 104,00 mq., totale escluse aree scoperte 97,00 mq., Rendita € 216,14 via Roma n.119, piano T-1, dati

derivanti da diversa distribuzione degli spazi interni del 27/11/2024 Pratica n. AL0126552 in atti dal 27/11/2024 diversa distribuzione degli spazi interni (n. 126552.1/2024) .

Per la formazione del lotto (unico) si veda al corrispondente punto successivo 10).

2) DESCRIZIONE – CONSISTENZA

L'immobile di cui al punto 1.a) e precisamente foglio 11 n. 731 è costituito da un fabbricato ad uso residenziale di due piani fuori terra. L'accesso a quest'ultimo avviene da un cancello affacciato su via Roma e posto sul lato ovest. Dallo stesso si accede ad un cortile interno sul quale si affacciano sia l'abitazione che un vecchio ripostiglio ad un piano f.t. (il piano primo non è accessibile e non è abitabile), come si evince dalla documentazione fotografica allegata. Dall'ingresso del fabbricato principale si diparte una scala in marmo che porta al piano primo ove sono ubicate due camere, di cui una adibita attualmente a servizio igienico. A piano terra sono ubicati un altro servizio oltre ad una cucina/soggiorno che si affaccia su un'area cortilizia esclusiva posta a nord del fabbricato. L'immobile, come già accennato prima, è dotato di corpo di fabbrica separato, ubicato nell'area cortilizia interna, a sud del fabbricato principale, costituito da un basso fabbricato sormontato da un vano vuoto inabitabile.

Di seguito viene effettuata descrizione dettagliata:

Descrizione:

- l'immobile di cui al foglio 11 n.731 si presenta in uno stato di conservazione e di manutenzione accettabile, sia nelle parti esterne che in quelle interne dove sono disposti ancora alcuni mobili come un'intera cucina, tavolo e sedie (che verranno successivamente sgomberati come assicurato dall'esecutata durante il sopralluogo), anche se l'abitazione risulta libera da occupanti e quindi disponibile alla vendita. Si faccia riferimento alle planimetrie riportate in allegato che riportano le destinazioni d'uso dei vari locali.

Al momento il CTU può descrivere la situazione di fatto, rilevata durante il sopralluogo. Trattasi di fabbricato di civile abitazione composto di:

- *A p.t.: ingresso, cucina/soggiorno, ripostiglio e servizio igienico*
- *A 1.p.: due camere e balcone*
- *A p.t. in altro corpo di fabbrica ripostiglio sormontato da vano vuoto*
- *Corte esclusiva sia lato nord che sud.*

Gli impianti elettrici sono funzionanti e forse a norma della legge 46/90. Il condizionamento invernale è assicurato da impianto autonomo dotato di elementi riscaldanti in ghisa e scaldabagno per produzione di acqua calda sanitaria. Le pareti sono in intonaco tinteggiato a civile a due mani di pittura lavabile, in stato di manutenzione sufficiente ma sicuramente bisognose di essere ripassate, le

pavimentazioni sono in piastrelle nei vari vani sia a piano terra che a primo piano, come si evince dalla documentazione fotografica.

Gli infissi sono in legno senza vetrocamera con persiane in legno a piano terra mentre a primo piano sono installate tapparelle in pvc. Sul lato sud è presente un basso fabbricato, situato sulla corte pertinenziale, costituito da due vani sovrapposti di cui il superiore non abitabile a causa dell'altezza insufficiente (circa 1,15 mt). Il locale a p.t. risulta al grezzo ed ingombro di materiali come da immagini allegate, mentre il primo piano non è stato possibile visionarlo ed è sicuramente non abitabile. Questi locali sono riscaldati da una stufa a legna con camino. Le condizioni sono sufficienti, i locali vanno puliti e necessitano di opere interne di ripristino non urgenti come rifacimento della tinteggiatura, raschiatura e stuccatura di alcune pareti, ma non sono presenti vizi occulti, almeno ad una prima osservazione, in quanto non si manifestano né infiltrazioni né danni alla muratura né crolli, come si può anche desumere dalla documentazione fotografica allegata. Le facciate esterne sono costituite da muratura in mattoni intonacata in stato di conservazione appena sufficiente e per di più al grezzo. A primo piano sono presenti tracce di macchie di umidità dovute principalmente alla scarsa aerazione ed a piccole infiltrazioni dal tetto.

Al cortile pertinenziale sul lato sud si accede tramite cancello, mentre il lato nord (non recintato) risulta ad accesso libero oppure tramite porta finestra dal vano cucina/soggiorno.

Stato di manutenzione: Per l'unità immobiliare F.11 n. 731 di cui al punto 1.a) l'esterno si presenta in stato di conservazione appena sufficiente, la facciata costituita da mattoni intonacati a p.t. (mentre a primo piano è al grezzo come le pareti esposte su via Roma) non manifesta evidenti vizi ma solo scrostature e macchie di umidità, la situazione dei serramenti e delle vetrate è carente sia a piano terra che a primo piano in quanto costituite da vetro singolo, ma non ci sono vetrate rotte o crepe, la copertura dell'intero fabbricato in coppi non presenta perdite e/o infiltrazioni significative, almeno ad una prima osservazione. I sanitari dell'unico bagno presente a p.t. sono in buono stato e non necessitano di interventi, così come quelli situati a primo piano, accomodati in una delle due camere. Il fabbricato costituito dal ripostiglio e dal vano sovrastante è in stato di manutenzione appena sufficiente e necessita di interventi di ripristino, tuttavia non urgenti. A piano terra, come si evince dalle immagini, è presente materiale che dovrà essere sgombrato/ rottamato.

Considerazioni generali: Per quanto riguarda la particella F.11 n.731 nella sua interezza, trattasi di un immobile di tipo residenziale a pianta rettangolare con cortile parzialmente in lastre di cemento (lato sud) e terra battuta (lato nord). Il fabbricato risulta in muratura con tamponamenti esterni ed interni in mattoni intonacati a civile, pilastri e solai in muratura, scala interna con gradini in marmo.

Posizione: gli immobili si trovano in zona di tipo A3 – Aree edificate e aree libere, in prossimità del centro e del Municipio, e quindi in posizione favorevole per il raggiungimento di tutti i servizi.

Superfici: La superficie totale lorda coperta dall'unità abitativa di cui al F.11 n. 731 risulta di circa 80,0 mq. [le superfici lorde sono comprensive di muri esterni e metà muri comuni] [circa 74 mq. al netto] con un balcone a primo piano di circa 4 mq., mentre quella del ripostiglio compreso il vano superiore resta di circa 40 mq. Oltre a queste unità, è presente un cortile ad uso esclusivo sia a sud che a nord per un'area totale di circa 56 mq.

NOTA – Il fabbricato è dotato di una tettoia in materiale a base di amianto che è situata al di sotto del balcone a primo piano, per un'estensione di circa 6 mq. Inoltre tutta la copertura che si estende sul ripostiglio è in realtà costituita da lastre in amianto che sono state parzialmente ricoperte con tegole in coppo, come si evince dalla documentazione fotografica per un'estensione di circa 20 mq. Il materiale può essere smaltito solo secondo le normative nazionali e regionali, con particolare riferimento alla legge regionale n.30/2008 ed al Piano Regionale Amianto 2016 – 2020, approvato con D.C.R. n.124 - 7279 del 1/03/2016 oppure, se ancora in buono stato come nel caso attuale, ricoperto e incapsulato.

Per lo smaltimento i costi si aggirano intorno a 20 – 30 euro/mq. includendo spese di rimozione, trasporto e smaltimento completo comprensivo delle pratiche burocratiche.

Per l'incapsulamento il costo è di circa 15 – 20 euro/mq.

Occorre poi ripristinare la copertura con lastra di fibrocemento ecologico di superficie pari a 1,28 mq. al costo di euro 33 – 35 oppure euro 42 - 43 per superficie di 2,40 mq.

Lo smaltimento dell'eternit da parte di un privato cittadino è consentito solo attraverso i servizi di raccolta offerti dal comune o dal gestore dei rifiuti, per piccole quantità di amianto compatto e in buono stato (generalmente fino a 500 kg/anno). In tutti gli altri casi è necessario rivolgersi a ditte specializzate e autorizzate che si occupino della rimozione e dello smaltimento in sicurezza, dopo aver presentato un piano di lavoro all'ASL competente.

Per il costo di smaltimento totale ed il ripristino della copertura è prevista una spesa di circa 1250 euro tenendo presente il costo massimo di smaltimento pari a 30 euro/mq. e la spesa massima per il ripristino della copertura con lastre di 2,40 mq. più economiche (totale 750 + 462 euro).

In caso di incapsulamento il costo totale si aggira intorno a 982 (520 + 462) euro.

A questi costi bisogna aggiungere il costo per le opere provvisorie (ad es. piano operativo di sicurezza, eventuale ponteggio) necessarie a completare la procedura, quantificabili in euro 2500,00 circa.

Nel computo del valore dell'immobile è stato imputato il costo più alto in base ad un criterio di prudenza.

Lo scrivente fa presente che la vendita dell'immobile non è soggetta ad IVA, essendo la proprietà detenuta da persona fisica mentre è soggetta ad imposta di registro ed ai diritti catastali.

3) Il fabbricato è stato edificato prima del settembre 1967 e non è stato possibile, pertanto, risalire ad una concessione edilizia o permesso di costruire. Il CTU ha comunque reperito la seguente documentazione edilizia, dopo ricerca presso il Comune di Balzola (AL):

- Autorizzazione concessa dal comune per lavori di costruzione p.t. e nel cortile di locale ad uso cucina con modifica delle aperture al p.t. e sopraelevazione portico esistente a nome XXXXXXXX (padre di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX citati nella cronistoria ipotecaria) c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX in data 12/09/1966 (rif.2142 del 03/09/1966) (senza protocollo);
- Autorizzazione concessa dal comune per lavori di recinzione del cortile a nome XXXXXXXX in data 02/03/1968 (senza protocollo);
- Autorizzazione concessa dal comune per ampliamento di vano porta a nome XXXXXXXX in data 03/06/1970 (senza protocollo);
- Autorizzazione concessa dal comune per riparazioni al fabbricato e rifacimento pensilina interna in mattoni a nome XXXXXXXX in data 23/10/1975 (senza protocollo);
- Autorizzazione n.92/87 del 21/10/1987 a nome XXXXXXXX per costruzione di pensilina sulla porta d'ingresso del fabbricato;
- Autorizzazione n.116/87 del 16/01/1988 a nome XXXXXXXX per lavori di rifacimento dell'intonaco su tutte le facciate esterne;
- Concessione gratuita n.9/96 del 08/05/1996 a nome XXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXX per ristrutturazione edilizia civile abitazione unifamiliare;
- SCIA in sanatoria per modifiche distributive interne realizzate in difformità dalla concessione edilizia n.9/96 del 08/05/1996, presentata in data 30/11/2024 protocollata al n. 3231 e registrata al n.31/2024 a nome XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

Sulla base della documentazione edilizia esposta, il CTU evidenzia che, pertanto, non sussistono problematiche di tipo edilizio e/o urbanistico sull'immobile pignorato.

4) L'area su cui è insediato il fabbricato è ora definita come Area di tipo A3 – Aree edificate ed aree libere. Sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché interventi di restauro e risanamento conservativo nonché di ristrutturazione.

A tal fine i relativi progetti di intervento dovranno essere sempre corredati da una documentazione dello stato di fatto adeguata all'importanza del singolo edificio o dell'insieme edilizio, opportunamente estesa all'ambito circostante (rilievi accurati, esterni ed interni con visualizzazione dello stato fisico e delle condizioni di stabilità, riprese fotografiche specifiche e dell'intonaco ambientale) e da una relazione delle vicende anteriori, con segnalazione di eventuali vincoli ai sensi del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio di cui al D.lgs. 22101/2004 n. 42.

In particolare per il nucleo di cui al punto 1), gli interventi dovranno rispettare le specifiche indicazioni grafiche delle tavole di P.R.G. "Sviluppo del nucleo storico-ambientale", sempre prevalenti sulle prescrizioni generali stabilite dall'art. 9 delle presenti norme.

Il P.R.G. inoltre, a tutela dei caratteri del paesaggio e per garantire un buon livello qualitativo degli interventi e il migliore inserimento degli stessi nel contesto urbanistico-edilizio, detta le seguenti norme di carattere generale:

- a) gli interventi edilizi ed infrastrutturali debbono attuarsi nel rispetto dei caratteri validi del contesto in cui si inseriscono: a tal fine, gli allegati tecnici alla domanda di concessione o autorizzazione, debbono comprendere un'esauriente documentazione dello stato di fatto e di progetto (sezioni prolungate oltre i confini del lotto interessato in cui siano evidenziati i profili esistenti e quelli previsti, fotografie d'insieme e per gli interventi più impegnativi, fotomontaggi, particolari costruttivi ed architettonici ed indicazione dei materiali di finitura), nonché il progetto particolareggiato di sistemazione dell'area di pertinenza, con indicazione delle essenze arboree da porre a dimora e della relativa recinzione;
- b) gli interventi edilizi di recupero delle preesistenze dovranno essere condotti usando le tecniche ed i materiali di tipo tradizionale; gli interventi di nuova costruzione, pur evitando forme pedestremente imitative, dovranno organicamente integrarsi nell'ambito circostante, usando con intelligenza anche materiali e tecniche nuove, ma compatibili con le tradizioni locali;
- c) le nuove recinzioni, su tutto il territorio comunale, saranno realizzate con siepe sempre verde con interposta rete metallica ovvero con cortina di bacchette verticali in ferro pieno e profilati piatti orizzontali a disegno semplice privo di contraffazioni stilistiche da tingeggiare, su eventuale muretto alto non più di cm 20 ed avente idonei scoli per l'acqua.

Le prescrizioni che seguono si applicano nelle aree di tipo A.

Gli elaborati di progetto relativi agli interventi di cui al presente articolo dovranno essere completi di ogni indicazione grafica o scritta (legenda dei disegni architettonici, schemi, relazioni, ecc.) in modo da consentire la più attenta valutazione del metodo e dei criteri seguiti nella progettazione ed in particolare, ove si tratti di interventi di restauro, per quanto riguarda:

- 1) il consolidamento, a sostituzione di parti anche non strutturali e di finitura dell'organismo edilizio, con strutture, forme e materiali aventi requisiti conformi a quelli originali e comunque organicamente integrabili alle preesistenze da conservare;
- 2) il riuso degli spazi, che deve essere conforme ai caratteri tipologici, formali, strutturali degli spazi medesimi da conservare.

Per i vari altri tipi di intervento, diversi dal restauro, ammessi nelle aree di tipo A, dovranno altresì essere rispettate le seguenti prescrizioni di carattere formale e di uso dei materiali:

a) i nuovi edifici dovranno essere progettati con i caratteri tipologici propri del tessuto omogeneo dei nuclei storico-ambientali a semplice cortina continua, senza sporti e rientranze;

b) le facciate degli edifici, verso spazi pubblici e privati, dovranno integrarsi per dimensione, proporzione e modulazione delle aperture e di ogni altro elemento di scansione, uso dei materiali, coloriture, alle preesistenze di carattere storico-ambientale o ambientale in diretto rapporto visuale o comunque facenti parte del contesto urbanistico-edilizio, in particolare gli interventi volti al recupero delle parti rustiche a fini abitativi, dovranno rispettare i caratteri tipologici ed architettonici dei fabbricati originari ed in particolare assicurare, con l'inserimento di serramenti o opportuni arretramenti la leggibilità delle strutture caratterizzanti le facciate;

c) le coperture saranno di norma a falde in coppi alla piemontese, con esclusione di manufatti vari in fibrocemento, laminati plastici, lamiera ondulate e similari, e dovranno uniformarsi per disegno, pendenze ed ogni altro elemento, a quelle tradizionali valide sono prevedibili, altresì, coperture piane da realizzarsi in bassi fabbricati con le caratteristiche già descritte al precedente ad. 9 al punto 2.

In particolare, gli sporti delle coperture dovranno di norma essere realizzati in forma di saette orizzontali con trave anch'essa orizzontale o in forma di pantalere con orditura a vista costituita da "smezzole" o travetti uso trieste con esclusione di rivestimento qualsiasi; ovvero in semplice soletta in cls armato a vista, avente la stessa pendenza della falda, spessore 10-12 cm, tagliata all'estremità secondo un piano verticale; ovvero in forma di cornicione sagomato con esclusione di mensole e contraffazioni stilistiche: nel primo caso la misura della sporgenza dovrà uniformarsi a quella esistente, nel secondo e nel terzo la misura della sporgenza non potrà superare i 50 cm, nel quarto caso non potrà superare i 30 cm (salvo le eventuali specifiche contenute nella cada 1:1.000); il canale di gronda dovrà sempre essere aggettante ed in vista rispetto alla falda o al cornicione, dovrà essere realizzato in lamiera con sagoma semicircolare, i pluviali, per le parti in vista, saranno pure in lamiera, con sezione circolare.

Sulle coperture è consentita l'apertura di finestre da realizzarsi a filo del manto di copertura.

Nei bassi fabbricati, qualora si manifesti un consistente occultamento dei prospetti finestrati contermini, potranno essere realizzate coperture piane. Il manto di copertura sarà costituito da tappeto erboso oppure da acciottolato oppure da pavimentazione in ghiaietto.

d) eventuali nuovi balconi verso spazi privati o da sostituire a balconi esistenti non conformi, dovranno essere realizzati in lastre di pietra, su mensole pure in pietra o in cls armato a vista, o in ferro, o in legno in conformità agli esistenti; le relative ringhiere dovranno essere in ferro a semplici bacchette verticali diritte (sezione tonda o quadra) con correnti orizzontali di piatto, senza alcuna lavorazione decorativa; gli sporti non dovranno essere superiori a mt. 1,00 e lo spessore non dovrà superare cm. 12. I balconi verso spazi privati, per gli edifici di tipo A e per quelli di tipo B individuati

in cartografia nella Tav. N. 4, potranno essere realizzati, con le stesse caratteristiche costruttive descritte al punto precedente. Tali manufatti sono ammessi solo per quegli edifici individuati nella Tav. N. 4 con esclusione delle prime due categorie descritte in legenda. Su spazi pubblici saranno realizzati con una larghezza non superiore a mt 2,00, mentre su quelli privati potranno essere estesi su tutta la facciata ed in continuità con quelli contermini.

Il loro spessore non dovrà superare i cm 12 e la loro profondità sarà contenuta in cm 90.

Essi comunque dovranno essere distribuiti sui prospetti in modo conforme agli edifici d'interesse storico- ambientale.

e) i serramenti saranno in legno con eventuali persiane pure in legno o ad ante piene nelle forme tradizionali locali, con esclusione di parti metalliche in vista con lavorazioni decorative; ovvero in ferro o in alluminio preverniciato. Eventuali grate di protezione saranno in ferro a semplice disegno, senza decorazioni o lavorazioni particolari. Eventuali contro-finestre saranno realizzate con le modalità sopra descritte;

f) i camini saranno realizzati in muratura con chiusure in cotto e comunque dovranno avere dimensione e tipologia simili a quelli preesistenti, le canne fumarie realizzate esternamente saranno costituite da tubazioni in acciaio

g) le tecniche, i materiali, le opere di finitura dovranno coordinarsi con quelli validi del contesto ambientale: pertanto gli intonaci saranno del tipo a civile con rasatura di calce gialla ovvero tinteggiati; le murature in mattoni di cotto faccia a vista dovranno essere realizzate in modo tradizionale evitando laterizi eccessivamente sabbiati e la formazione di canalette nella malta tra mattone e mattone; le zoccolature - previste solo su gli edifici individuati nella Tav. 4 con esclusione delle prime due categorie descritte in legenda -alte non più di 80 cm, dovranno essere realizzate in lastre di pietra dei tipi tradizionalmente usati, sono vietati gli zoccoli e i rivestimenti costituiti da piccole pezzature a più corsi. Le porte e le finestre dovranno essere realizzate senza cornici in pietra o in marmo ma con stipiti ed architravi semplicemente intonacati; i davanzali esterni potranno essere in pietra alla martellina o taglio sega né levigati né lucidati (spessore minimo cm. 3,00 e massimo cm. 6,00), o in cotto intonacato, o in cls armato, in vista o tinteggiato o intonacato;

h) le coloriture di intonaci, il mattone faccia a vista i coppi delle coperture e i serramenti dovranno essere campionati in cantiere secondo la Cartella Colori allegata al “Piano di coordinamento degli aspetti cromatico ambientali e degli elementi di finitura di area” Area GAL Monferrato. Per la scelta dei colori da applicare dovrà essere richiesta regolare autorizzazione;

i) I materiali di finitura interna e degli spazi comuni dovranno essere coerenti con quelli presenti per le finiture esterne (ghiaietto, acciottolato, porfido, cemento, asfalto).

Materiali quali l'alluminio anodizzato, i laminati plastici e simili, non potranno in nessun caso essere utilizzati per realizzare cancelli, portoni su corte e su strada;

l) le pavimentazioni degli spazi interni dovranno essere realizzate in macadam e finitura di ghiaietto, in acciottolato, in cubetti di porfido, in battuto di cemento ed in piastrelle di cemento di grandi dimensioni e/o di piccole dimensioni aventi però caratteristiche tali che richiamino i materiali tradizionali (acciottolato, mattoni di taglio, cubetti lapidei) e in lastre di granito.

I marciapiedi, sia interni che su strada, dovranno essere realizzati con materiale analogo. Non è consentito l'uso di materiali e pezzature di pietra posate a opus incerto.

m) le pensiline a copertura degli ingressi degli edifici, quando sono realizzate a sbalzo e non con dimensioni assimilabili alle tettoie, potranno essere realizzate con lastre di pietra di Luserna fiammata su orditura metallica oppure con lastre di vetro o polycarbonato alveolare su struttura metallica. In entrambi i casi, le pensiline dovranno avere una sporgenza massima di cm 60. È fatto divieto su tutto il territorio comunale realizzare pensiline a sbalzo con orditura in legno e manto di copertura in coppi o simili, in laminati plastici, in lastre di cemento,

Per garantire l'esatta rispondenza delle opere realizzate ai progetti, gli elaborati grafici dovranno essere corredati di particolari costruttivi con indicazione dei materiali che verranno utilizzati.

Le prescrizioni descritte nei punti precedenti si applicano sulle aree di tipo A, B1, E1, E2, E3, nonché sulle aree di salvaguardia dei beni culturali.

Il piano regolatore attualmente in vigore è la Variante parziale n.2 al PRGC, adottata dal CC con deliberazione n.13 del 26/03/2018 ai sensi dell'art.17, c.5 L.R. n.56 del 05/12/1977 e s.m.i.

Ad oggi esiste anche: Regolamento Edilizio del comune di Balzola, approvato con DCC n. 26 del 18/07/2018.

5) per i terreni di pertinenza della particella F.11 n.731, si veda quanto riportato alla voce Controllo preliminare;

6) si veda il punto 1) Identificazione degli immobili. Lo scrivente CTU ha accertato che nell'atto di pignoramento di cui alla trascrizione Reg.Gen.2936 e Reg. Part.2436 del 11/06/2025 verbale di pignoramento del Tribunale di Vercelli notificato in data 27/05/2025 rep. 1466/2025, richiedente GETESI SRL per ORGANA SPV SRL c.f. 06687081213 CENTRO DIREZIONALE ISOLA G/8 - NAPOLI, contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per la quota di 1/1 , su particella F.11 n.731 a favore di ORGANA SPV S.R.L. c.f. 05277610266 sede Conegliano (TV), i dati catastali degli immobili pignorati sono stati correttamente riportati e rispondono ai dati registrati al catasto RR.II. Servizio di Pubblicità Immobiliare di Casale Monferrato - Agenzia del Territorio Direz. Provinciale di Alessandria ;

7) Sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, all'atto della notifica del pignoramento la parte esecutata risultava intestataria degli immobili oggetto di esecuzione di cui F.11 n. 731 in forza di atto regolarmente trascritto (denuncia di successione registrata il 26/03/2024 Volume 88888 n. 141168 e trascritta al n. 1553.1/2024 Reparto PI di Casale Monferrato in atti dal 10/04/2024), per la quota di proprietà pari a 1/1.

Il pignoramento riguarda l'immobile nella sua interezza e fattispecie, in quanto il debito è stato contratto interamente dall'esecutata.

8) CRONISTORIA IPOTECARIA

A tutto il 11/06/2025 (da certificato notarile) ed al 27/08/2025 (da visura attuale per soggetto effettuata dal CTU) l'unità immobiliare pignorata di cui al **F.11 n.731**, risultava di piena proprietà della sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per la quota di 1000/1000, come meglio si evince dalla seguente cronistoria:

a) Il suddetto immobile di proprietà di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXXXXXX per la quota di 1000/1000, è a lei pervenuto, per denuncia di successione da XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nato a Balzola (AL) XXXXXXXXXX deceduto il XXXXXXXXXX, registrata il 26/03/2024 Volume 88888 n. 141168 e trascritta al n. 1553.1/2024 Reparto PI di Casale Monferrato in atti dal 10/04/2024.

NOTA – Accettazione tacita di eredità da parte di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXX avvenuta durante l'udienza del 30/09/2025 – verbale di udienza del 30/09/2025 al fine di assicurare la continuità delle trascrizioni che andrà successivamente trascritta nei Registri Immobiliari territorialmente competenti da parte del creditore o di chi ne ha interesse.

Il G.E. ha autorizzato l'esperto stimatore ed il custode a riprendere le operazioni in vista dell'udienza 569 c.p.c. che allo stato è confermata, come da ordinanza del 30/09/2025.

b) A XX l'immobile è pervenuto per atto di compravendita rogato da notaio Guerrera Gabriele in Casale Monferrato (AL) del 28/12/1995 rep.n. 122322 trascritto il 08/01/1996 ai nn. 84/72 presso Ufficio del Territorio di Alessandria – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Casale Monferrato da potere di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, per la quota di 1/3 del diritto di proprietà, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, per la quota di 1/3 del diritto di proprietà, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, per la quota di 1/3 del diritto di proprietà, avente ad oggetto l'immobile periziato.

TRASCRIZIONI

- Verbale di pignoramento immobili n. 2936/2436 del 11/06/2025 notificato da Tribunale di VERCELLI in data 27/05/2025 rep. 1466/2025, richiedente GETESI SRL per ORGANA SPV SRL

c.f. 06687081213 CENTRO DIREZIONALE ISOLA G/8 - NAPOLI, contro
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per la quota di 1/1 , su particella F.11 n.731 a favore di ORGANA
SPV S.R.L. c.f. 05277610266 sede Conegliano (TV).

ISCRIZIONI

Dal certificato notarile allegato agli atti, non risultano iscrizioni di nessun tipo.

9) La valutazione degli immobili viene effettuata con metodo sintetico comparativo, moltiplicando la superficie coperta dai fabbricati al prezzo unitario a metro quadrato delle costruzioni considerando per la valutazione di quest'ultima, l'ubicazione, le caratteristiche costruttive, l'uso, la destinazione, le pertinenze ed attinenze ed infine la commerciabilità (dedotta anche attraverso indagini effettuate sul sito dell'Agenzia del Territorio – Osservatorio Mobiliare Italiano che di seguito si riportano). Tenendo conto di questi fattori e delle superfici commerciali calcolate con applicazione dei coefficienti di destinazione alle superfici lorde, inclusi muri esterni e metà muri in confine, si ritiene che la valutazione più corretta degli immobili al valore attuale sia, per il lotto unico formato al punto successivo, quella riportata di seguito:

LOTTO UNICO – F.1 n.385 sub 3					
Descrizione	Suddivisione (mq.)	Coeff. di destinazione (*)	Superficie Commerciale (mq.)	Valore stimato a €/mq.	Valore complessivo €
Abitazione	80	1,00	80,00	600	48000
Basso fabbricato	40	0,45	18,00	300	5400
Balcone	4	0,20	0,80	50	40
Corte pertinenziale	56	0,15	8,40	50	420
Costo rimozione e sostituzione amianto	26				1250 + 2500
TOTALE					50110,00
TOTALE GENERALE					50110,00

Sono da considerarsi pertinenze esclusive di ornamento i balconi, le terrazze, i cortili, i patii, i portici, le tettoie aperte, i giardini ecc. (D.G. Catasto: circ. 40 del 20.4.1939), mentre sono da considerarsi pertinenze esclusive a servizio i locali di uso esclusivo annessi e integrati con l'unità immobiliare (cantine, soffitte, locali deposito, rimesse).

Le precitate pertinenze accessorie sono distinte in: a) comunicanti con i locali principali, se sono ad essi collegate (es. allo stesso livello o se diverso con scala interna); b) non comunicanti e non ad essi collegate, se con accesso indipendente ed esterno all'unità immobiliare.

Provincia: ALESSANDRIA

Comune: BALZOLA

Fascia/zona: Centrale/CENTRO URBANO

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	475	670	L	1,3	1,9	L
Box	NORMALE	330	475	L	1,5	2,2	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

🏠 > Mercato immobiliare > Provincia di Alessandria > Balzola

Balzola: Mercato Immobiliare, Prezzo al m² (mq), Valutazione online

Prezzo al m²

Affitto al m²



Prezzo medio al mq

601 €

211 € – 1531*

Prezzo medio al mq

753 €

192 € – 2362*

Affitto mensile e prezzo al m² a Balzola al agosto 2025



16 foto Mappa

Villetta bifamiliare in vendita in Via Goffredo Mameli, 71

Balzola [Vedi mappa](#)

60.000 €

90 m2 | 4 locali



20 foto 2 planimetrie Mappa

Casa indipendente in vendita in Via Palestro, 9

Balzola [Vedi mappa](#)

58.000 €

[Calcola mutuo](#) [Confronta mutui](#)

140 m2 | 5 locali



Pertanto il valore commerciale stimato degli immobili di cui F.11 n.731 ammonta ad euro 50110,00 (diconsi euro cinquantamila110,00).

10) risulta possibile vendere i beni pignorati in un unico lotto così costituito:

lotto unico – abitazione ad uso civile in Balzola (AL), superficie commerciale totale di 80 mq. di un fabbricato a due piani f.t., dotato di altro corpo di fabbrica costituito da basso fabbricato con vano sovrapposto non abitabile di circa 40 mq., il tutto inserito in una corte esclusiva di circa 56 mq., di costruzione ante anno 1967 composta di p.t.: ingresso, cucina/soggiorno, ripostiglio e servizio igienico, l.p.: due camere e balcone, in altro corpo di fabbrica a p.t. ripostiglio con vano sovrastante non abitabile, oltre a corte esclusiva sia lato nord che sud, riscaldamento autonomo, copertura in coppi, descritta al NCEU del comune di Balzola (AL) come F.11 n.731, categoria A/3 – Classe U – Consistenza: 4,5 vani, superficie totale 104,00 mq., totale escluse aree scoperte 97,00 mq., Rendita € 216,14 via Roma n.119, piano T-1; l'immobile F.11 n.731 è destinato ad uso residenziale, vicino al Municipio ed ai principali servizi, non necessita di interventi di ripristino urgenti se non una corretta e diffusa manutenzione ed attualmente risulta libero.

11) gli immobili oggetto del pignoramento **non sono occupati** come è risultato dal sopralluogo effettuato, in quanto l'esecutata ha residenza in altro comune. Il titolo legittimante il possesso da parte dell'esecutata è anteriore alla trascrizione del pignoramento Reg.Gen.2936 e Reg. Part.2436 del 11/06/2025; tale titolo proviene da denuncia di successione da XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX deceduto il XXXXXXXXXXXXX, registrata il 26/03/2024 Volume 88888 n. 141168 e trascritta al n. 1553.1/2024 Reparto PI di Casale Monferrato in atti dal 10/04/2024. Non esistono contratti di locazione in essere che riguardino gli immobili pignorati; l'immobile è intestato a persona fisica. I beni pignorati non sono gravati da censo, livello o uso civico e, come riportato, il diritto sul bene del debitore pignorato è di proprietà. Sui beni pignorati non sono presenti vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o indivisibilità vista anche la loro destinazione (residenziale); inoltre gli immobili non sono soggetti a regime condominiale mentre lo scrivente non ha rilevato vincoli legati a diritti demaniali o civici.

12) i beni pignorati non sono oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;

13) le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica sono allegate alla presente relazione;

14) la descrizione del lotto con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutata, con il prezzo di stima attribuito, nella quale è indicato tra l'altro anche il contesto in cui lo stesso è ubicato,



secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare, è allegata alla presente relazione.

15) viene allegata una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008) come richiesto dal quesito.

16) viene allegata check-list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567 II co.c.p.c. in modalità telematica PCT e un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati, in formato .rtf o word.zip.

Quanto sopra riferisce lo scrivente CTU in evasione al mandato affidatogli.

Si allegano:

- documentazione fotografica;
- documentazione cartacea (foglio mappale , planimetrie e visure storiche);
- certificato contestuale di stato civile, di stato di famiglia e di residenza;
- descrizione del lotto di cui F.11 n.731;
- versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali (allegato A);
- check-list principali controlli effettuati sulla documentazione ex art. 567 II co.cp.c (allegato B);
- specifica per la liquidazione delle competenze (allegato C).
- verbale di sopralluogo;

Casale Monferrato, 20/10/2025

In fede

Il C.T.U.

Dott. Ing. Silvio Coppo



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



ESTERNI F.11 N.731





WC P.T.



CUCINA/SOGGIORNO P.T.



RIPOSTIGLIO A - P.T.



PORTA SU CORTE LATO NORD



CAMINO P.T.



SCALA 1° PIANO – P.T.



CAMERE 1° PIANO





ACCESSO BALCONE



BALCONE



BALCONE



RIPOSTIGLIO



INTERNO RIPOSTIGLIO



CORTE LATO NORD



PARTICOLARE RIPOSTIGLIO A



CORTE LATO SUD



FOGLIO MAPPALE N.11



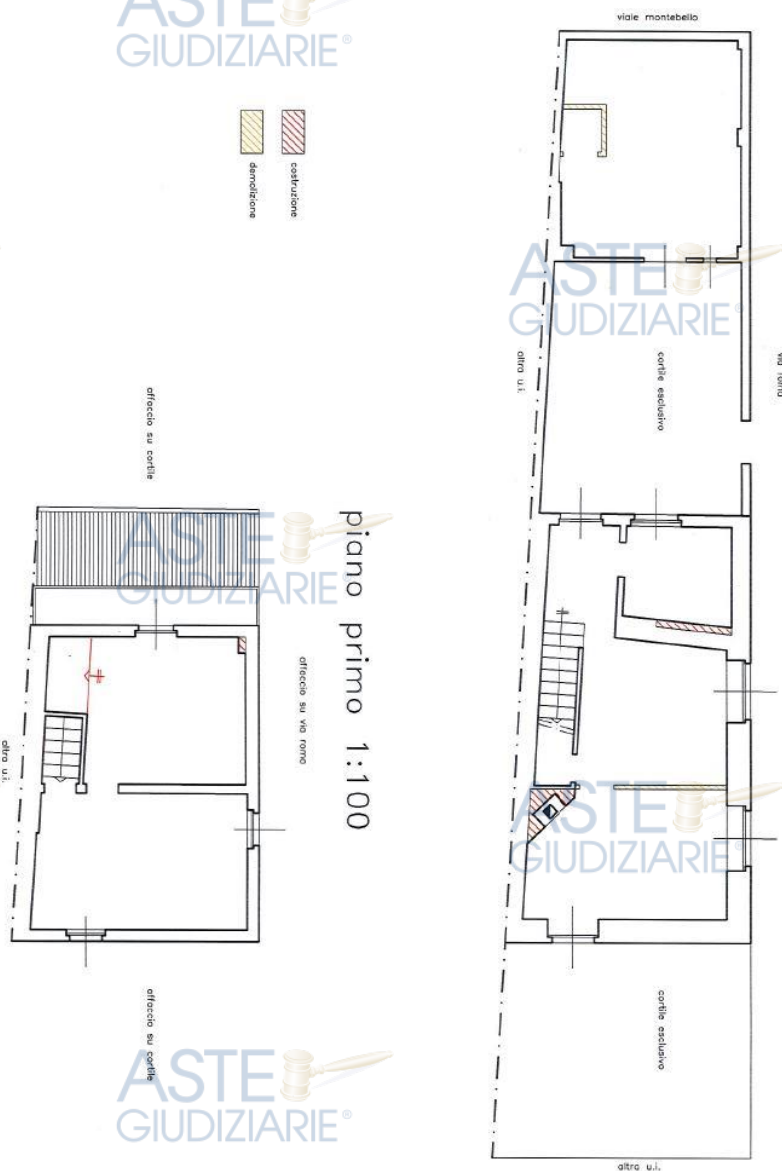
TAVOLA PLANIMETRICA DEPOSITATA IN COMUNE PER SANATORIA ALLA SCIA N.9/96

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

TAV. 2
sovrapposizione

piano terreno 1:100

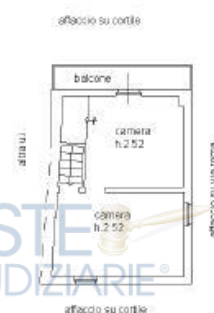
piano primo 1:100



piano terreno



piano primo



Planimetria catastale attuale