
Tribunale di Alessandria

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: *****

contro: *****

N° Gen. Rep. **159/2025**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 22-01-2026

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. MICHELE DELLI PAOLI**



RAPPORTO DI VALUTAZIONE Lotto 001
--

Esperto alla stima: Franco Ciparelli
Codice fiscale: CPRFNC48H02G215P
Studio in: VIA GUALA 1 - TORTONA
Email: ciparelli.franco@gmail.com
Pec: ciparelli.franco@pec.it



SINTESI ELABORATO

1. Dati Catastali

Bene: Strada comunale Stradone * - Frazione Marianna - Spineto Scrivia (AL) - 15050

Lotto: 001

Corpo: Villetta su due piani

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

*****- proprieta' per 1/6

***** - proprieta' per 1/6

***** - proprieta' per 4/6,

foglio 1, **particella *****, **subalterno ***, scheda catastale presente, indirizzo via Stradone *, piano T-1-2, comune SPINETO SCRIVIA, **categoria A/2**, classe 2, consistenza 8 vani, superficie 158, rendita € 661,06

foglio 1, **particella *****, **subalterno ***, scheda catastale presente, indirizzo via Stradone *, piano T, comune SPINETO SCRIVIA, **categoria C/6**, classe U, consistenza 34 mq., superficie 40, rendita € 77,26

sezione censuaria SPINETO SCRIVIA, foglio 1, **particella *****, **qualità seminativo**, classe 3, superficie catastale 150 mq., reddito dominicale: € 0,74, reddito agrario: € 0,70,

2. Stato di possesso

Bene: Strada comunale Stradone * - Frazione Marianna - Spineto Scrivia (AL) - 15050

Lotto: 001

Corpo: Villetta su due piani

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Strada comunale Stradone * - Frazione Marianna - Spineto Scrivia (AL) - 15050

Lotto: 001

Corpo: Villetta su due piani

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Strada comunale Stradone * - Frazione Marianna - Spineto Scrivia (AL) - 15050

Lotto: 001

Corpo: Villetta su due piani

Creditori Iscritti: *****



5. Comproprietari

Beni: Strada comunale Stradone * - Frazione Marianna - Spineto Scrivia (AL) - 15050

Lotto: 001

Corpo: Villetta su due piani

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Strada comunale Stradone * - Frazione Marianna - Spineto Scrivia (AL) - 15050

Lotto: 001

Corpo: Villetta su due piani

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Strada comunale Stradone * - Frazione Marianna - Spineto Scrivia (AL) - 15050

Lotto: 001

Corpo: Villetta su due piani

Continuità delle trascrizioni: all'atto pubblico di accettazione espressa di eredità' del Not.
*****, non ha fatto seguito la denuncia di successione in morte di
***** , per i suoi 4/6 di piena proprietà'. Senza peraltro
pregiudizio della continuità' delle trascrizioni.

8. Prezzo

Bene: Strada comunale Stradone * - Frazione Marianna - Spineto Scrivia (AL) - 15050

Lotto: 001

Valore complessivo intero: Euro 150.822,50

Valore complessivo intero arrotondato: Euro 150.000,00



Beni in Spineto Scrivia (AL)
Località/Frazione Frazione Marianna
Strada comunale Stradone *

Lotto: 001

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

Data di presentazione: 11-07-2025

La Certificazione notarile del Dott. *****, Notaio in ***** assegna la piena proprietà degli immobili in esecuzione ad ***** per i diritti pari ad 1/2 e ad ***** per i diritti pari ad 1/2 in forza di atto pubblico notarile di accettazione espressa di eredità del Notaio ***** e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Tortona in data ***** al numero di registro generale **** e numero di registro particolare *** dalla madre ***** per i diritti pari a 4/6 di piena proprietà. Si fa presente che la relativa denuncia di successione in morte di ***** non è mai stata presentata, ma questa circostanza non è tale da pregiudicare la continuità delle trascrizioni.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Villetta su due piani.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Frazione Marianna, Strada comunale Stradone *

***Note:** La classificazione catastale come A/2 (fabbricato di tipo civile) non è propriamente in sintonia con la tipologia del fabbricato, che dovrebbe più correttamente essere classificato alla categoria A/7 (abitazione in villini) ovviamente con relativo adeguamento di rendita catastale. Verosimilmente, in sede di una prossima denuncia di variazione presso l'Agenzia del Territorio, sarà quest'ultima la categoria assegnata al fabbricato.*

Quota e tipologia del diritto

500/1000 di *** - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: ***** - Residenza: Spineto S. strada Stradone *

Eventuali comproprietari: Nessuno

Quota e tipologia del diritto

500/1000 di *** - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: ***** - Residenza: Genova, vico di Coccagna ***

Eventuali comproprietari: Nessuno

Note:** La quota di possesso pari a 500/1000 non trova conferma nelle visure catastali per effetto della mancata presentazione da parte degli Eredi ** della denuncia di successione in morte della madre ***** Al fine della continuità delle trascrizioni, siamo comunque in presenza di ben due note di trascrizione di accettazione dell'eredità: la prima del 27/02/2025 r.p. *** su richiesta della ***** a conclusione della actio interrogatoria ***** la seconda in data 16/04/2025 r.p. **** a seguito dell'atto pubblico di accettazione espressa di eredità del Notaio *****.*

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

***** - proprietà per 1/6

***** - proprietà per 1/6

***** - proprietà per 4/6,

foglio 1, **particella 217, subalterno 1**, scheda catastale presente, indirizzo via Stradone *, piano



T-1-2, comune SPINETO SCRIVIA, **categoria A/2**, classe 2, consistenza 8 vani, superficie 158, rendita € 661,06

Derivante da:

Millesimi di proprietà di parti comuni: --

Confini:

NORD: mappale ***

OVEST: mappale ***

SUD: strada comunale Stradone

EST: mappale *** e ***

Note: L'intestazione catastale riporta 4/6 di proprietà di ***** in morte della quale, avvenuta in data 23/08/2015, e' stato stipulato atto pubblico di accettazione espressa di eredità del Notaio ***** , ma non la denuncia di successione. In precedenza, una ulteriore trascrizione del 27/02/2025 r.p. ***, a cura della ***** e finalizzata alla sanatoria della continuità, concludeva l'actio interrogatoria r.p. *****

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

***** - proprietà per 1/6
 ***** - proprietà per 1/6
 ***** - proprietà per 4/6,
 foglio 1, **particella *****, **subalterno ***, scheda catastale presente, indirizzo via Stradone *, piano T, comune SPINETO SCRIVIA, **categoria C/6**, classe U, consistenza 34 mq., superficie 40, rendita € 77,26

Derivante da:

Millesimi di proprietà di parti comuni: --

Confini:

NORD: mappale ***

OVEST: mappale ***

SUD: strada comunale Stradone

EST: mappale *** e ***

Note:

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

***** - proprietà per 1/6
 ***** - proprietà per 1/6
 ***** - proprietà per 4/6 ,
 sezione censuaria SPINETO SCRIVIA, foglio 1, **particella *****, **qualità seminativo**, classe 3, superficie catastale 150 mq., reddito dominicale: € 0,74, reddito agrario: € 0,70

Derivante da:

Note:

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:



In sede di sopralluogo sono state riscontrate una serie di difformità che interessano tutti e tre i piani dell'edificio.

Partendo dal piano seminterrato, si rileva la formazione di un nuovo locale caldaia (oggi da definire "locale impianti" per l'eliminazione della originaria caldaia a legna) con l'allargamento della apertura esistente e formazione di porta di accesso dall'esterno.

Al piano rialzato si rileva una diversa distribuzione degli spazi interni con la chiusura di vano porta tra ingresso e zona notte e l'apertura di un nuovo passaggio tra la cucina e l'adiacente salotto.

Al piano sottotetto si rilevano alcune difformità distributive e di posizionamento del terrazzo probabilmente imputabili ad una non corretta rappresentazione grafica originaria.

La chiusura della scaletta a chiocciola compare solamente al piano seminterrato e sottotetto e non al piano rialzato, dove, a rigore, si dovrebbe anche dichiarare come "veranda" il pianerottolo di ingresso esterno chiuso con vetrata.

Regolarizzabili mediante: presentazione di istanza di sanatoria al Comune con pratica C.I.L.A. e variazione catastale con procedura DOCFA

Descrizione delle opere da sanare: modifiche per diversa distribuzione degli spazi interni.

C.I.L.A. in sanatoria al Comune, sanzione pecuniaria e pratica DOCFA all'Agenzia del Territorio, diritti catastali compresi.: € 3.000,00

Oneri Totali: **€ 3.000,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Siamo nell'estrema periferia Ovest del territorio comunale di Spineto Scrivia, Frazione Marianna, a circa 200 metri dalla ex strada statale "n. 35 dei Giovi" nel tratto che da Castellar Ponzano conduce a Tortona. In aperta campagna, primo terrazzamento collinare da cui si gode una ottima vista panoramica a 180° sulla valle Scrivia.

Caratteristiche zona: decisamente zona di campagna.

Area urbanistica: agricola a traffico locale con parcheggi sufficienti.

Servizi presenti nella zona: la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria (nei limiti di come può esserlo in una zona agricola di un piccolo Comune).

Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: nessuno

Servizi offerti dalla zona: non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: agricole - artigianali

Importanti centri limitrofi: Tortona, Novi Ligure, Serravalle Scrivia con i suoi centri commerciali.

Attrazioni paesaggistiche: ----

Attrazioni storiche: ----

Principali collegamenti pubblici: Non specificato.

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari.



4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**- Trascrizione pregiudizievole:**

Dati precedenti relativi ai corpi: Villetta su due piani

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: ----

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: commisurate al reale consumo delle utenze.

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: non si tratta di immobile in condominio.

Millesimi di proprietà: ----

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: ----

Attestazione Prestazione Energetica: non presente

Indice di prestazione energetica: ----

Note Indice di prestazione energetica: non specificato

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

Avvertenze ulteriori: nessuna causa in corso.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO ANTECEDENTE IL PIGNORAMENTO:**Titolare/Proprietario:**

***** proprietari ante ventennio al 30/10/2001 . In forza di atto di compravendita - a rogito *****.

Titolare/Proprietario:

***** dal 30/10/2001 al 23/08/2015 . In forza di denuncia di successione - a rogito di Ufficio Registro, in data 24/04/2002, *****

Titolare/Proprietario:

***** dal 23/08/2015 ad oggi (attuali proprietari). In forza di atto di accettazione espressa di eredità - a rogito di Not. *****

*Note: Al menzionato atto di accettazione espressa di eredità non ha fatto seguito denuncia di successione in morte di ***** , per i suoi 4/6 di piena proprietà'.**Si segnala che in precedenza la ***** promuoveva innanzi il Tribunale una actio interrogatoria (r.g. *****) nei confronti dei ***** che si concludeva in data 13/11/2024 con l'accettazione formale da parte di questi ultimi dell'eredità della madre ***** e la conseguente trascrizione, a cura della ***** , del 27/02/2025 r.p. **** al fine di sanare le relative continuità'.***Continuità delle trascrizioni:**

All'atto pubblico di accettazione espressa di eredità del Not. ***** , non ha fatto seguito la denuncia di successione in morte di ***** per i suoi 4/6 di piena proprietà', senza pregiudizio di continuità' delle trascrizioni.



7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: **/1977

Intestazione: *****

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: costruzione fabbricato rurale ad uso abitazione

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data ***** al n. di prot.

Rilascio in data ***** al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data ***** al n. di prot.

Note: La Conc. Ed. **/1977 era già la variante alla originaria Conc. Ed. n. **/1977 del ***** con pari intestazione e pari oggetto.

7.1 Conformità edilizia:**Abitazione di tipo civile [A2]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: nella precedente sezione "conformità catastale" si sono già elencate e quantificate le difformità riscontrate in sede di sopralluogo che necessitano di regolarizzazione edilizia tramite presentazione di C.I.L.A. in sanatoria al Comune.

Regolarizzabili mediante: presentazione di istanza di sanatoria al Comune con pratica C.I.L.A.

Descrizione delle opere da sanare: difformità interne che interessano i tre livelli dell'edificio.

Pratica C.I.L.A. con oneri già computati nella sezione "conformità catastale".

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia.

7.2 Conformità urbanistica:**Abitazione di tipo civile [A2]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Regolatore Generale
Zona omogenea:	Agricola
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Se sì, quanto:	ampiamente del 20% "una tantum" della volumetria esistente, a sensi art. 28, lett. "h". delle N. di A.
Altro:	L'edificazione di una nuova pertinenza, in considerazione della prevista demolizione di quella abusiva.



	va esistente, e' regolata dall'art 45 delle N. di A.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO

Note sulla conformità:**Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:**

E' stata riscontrata la presenza di un basso fabbricato ad uso legnaia in prossimità dell'ingresso alla proprietà, del quale, ancorché correttamente accatastato, non è stata reperito alcuno strumento autorizzativo. Per tale manufatto non risulta possibile la sanatoria in quanto ricadente in fascia di rispetto stradale e pertanto se ne prevede la demolizione, con oneri di smaltimento delle lastre di amianto di copertura.

Regolarizzabili mediante: demolizione

Descrizione delle opere da sanare: l'intervento di demolizione sarà seguito dalla pratica di Tipo Mappa-le all'Agenzia del Territorio per l'aggiornamento della mappa catastale, causa demolizione.

Demolizione del manufatto con smaltimento a norma di Legge della copertura di amianto da parte di ditta specializzata, pratica T.M. all'Agenzia del Territorio per aggiornamento mappa catastale:

€ 5.000,00

Spese di sanatoria presunte: **€ 5.000,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica.

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **Villetta su due piani**

Trattasi di una villetta unifamiliare inserita in un appezzamento di terreno di poco più di 2.000 mq. costruita alla fine degli anni '70 - primi anni '80 come "fabbricato di abitazione rurale" in forza di titoli abilitativi legati al mondo dell'agricoltura posseduti dall'allora proprietario e decaduti per successione circa 25 anni dopo. In una zona che il P.R.G. di Spineto Scrivia classificava, e classifica tutt'ora, come zona agricola, erano sorti due interventi contigui con le stesse caratteristiche di abitazione rurale: quello oggi oggetto di esecuzione e l'intervento ad esso adiacente sul lato Est, anch'esso, allo stato attuale, senza più alcun requisito di ruralità. Una porzione di terreno equamente frazionata in due mappali, ciascuno in capo alle due proprietà, costituisce l'accesso ai due lotti dalla strada comunale Stradone che collega la frazione Marianna di Spineto alla ex strada statale "n. 35 dei Giovi"

Una dei fattori più significativi della villetta in esecuzione è la sua posizione decisamente panoramica, situata su un primo terrazzamento collinare che si affaccia sulla valle Scrivia con una ottima visibilità a 180° assolutamente libera e priva di ostacoli.

Edificata su tre livelli collegati da una scala interna a chiocciola, per la verità non particolarmente agevole per via della limitata larghezza, al piano rialzato destinato all'abitazione si accede tramite una breve scaletta che raggiunge il pianerottolo esterno, sostanzialmente una "veranda" per effetto del tamponamento in struttura metallica e vetro avvenuto in tempi successivi.

Distributivamente la parte abitativa si articola in quattro vani, un soggiorno collegato all'ingresso, una ampia cucina abitabile con adiacente salotto ed una sola camera da letto, per effetto della trasformazione a salotto dell'altro originario letto. Un bagno di normale metratura attrezzato con doccia completa il piano abitazione.

Al piano primo, di fatto, ritroviamo gli stessi ambienti del piano abitazione, bagno compreso sia pure di più ridotte dimensioni, finiti con pareti e soffitto mansardato tutti perlinati in legno, ma di altezza interna media decisamente al di sotto dei limiti dell'agibilità. Come tali, siamo in presenza di locali ad uso depo-



sito, ancorche' serviti dall'impianto di riscaldamento e condizionamento. Il piano sottotetto e' caratterizzato da una terrazza panoramica a livello della copertura, accessibile da uno dei menzionati locali di deposito tramite porta-finestra, per la verita', piuttosto ridotta in altezza.

Al piano seminterrato, che a livello di finitura e' rimasto all'originario stato di rustico, con passaggi piuttosto disordinati a pareti e soffitto delle tubazioni degli impianti, troviamo una autorimessa piuttosto ampia, la zona lavanderia, una cantina-ripostiglio e uno spazio doccia. Un piccolo locale accessibile dall'esterno ospita il boiler a gas metano e un impianto addolcitore della acque; la caldaia a legna che vi era posizionata e' stata in tempi recenti rimossa e sostituita con un termocamino inserito nel caminetto del soggiorno, con interventi di finitura peraltro ancora in fase di completamento.

Lo stato di conservazione dell'immobile lascia qualcosa a desiderare per via della limitata manutenzione dall'epoca della costruzione. E questo si evidenzia sia all'interno che all'esterno, con passaggio carraio e percorsi pedonali piuttosto dissestati, alcuni pozzetti degli impianti da sistemare, almeno un pluviale bisognoso di sostituzione. Internamente siamo in presenza di normalissima ceramica per pavimentazione e rivestimenti, pareti e soffitti normalmente finiti a civile, porte tamburate, finestre in PVC con nuove persiane in alluminio, sostitutive delle originarie, messe in opere in tempi relativamente recenti: uno dei pochi interventi di manutenzione di un certo significato.

L'ampia area esterna, circa 2.000 mq. e' quasi totalmente piantumata ad orto sia pure in misura non particolarmente intensiva, con totale mancanza di alberature di medio e alto fusto.

In prossimita' del cancello di ingresso alla proprieta', insite un basso fabbricato ad uso legnaia, del quale non e' stato reperito alcun strumento abilitativo, ancorche' regolarmente accatastato. Posizionato in piena fascia di rispetto stradale, risultando impossibile una sanatoria, se ne prevede la demolizione, con relativo smaltimento dell'amianto di copertura a norma di Legge.

1. Quota e tipologia del diritto

500/1000 di *** - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: ***** - Residenza: Spineto S. strada Stradone *

Eventuali comproprietari: Nessuno

2. Quota e tipologia del diritto

500/1000 di *** - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: CRBMGR62D58D969J - Residenza: Genova, vico di Coccagna ****

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq. **2.303,00**

E' posto al piano: villetta unifamiliare su tre livelli

L'edificio è stato costruito nel: 1980

L'edificio è stato ristrutturato nel: mai ristrutturato dalla sua realizzazione

L'unità immobiliare è identificata con il numero: -----. Ha un'altezza utile interna di circa m. 270

L'intero fabbricato è composto da n. 3 livelli complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui seminterrati n. 1.

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: l'immobile, nel suo complesso, sconta una certa carenza di manutenzione, sia interna che esterna, che si protrae sostanzialmente dall'epoca della realizzazione.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali

materiale: **muratura portante di mattoni semipieni**
condizioni: **buone**



Solai tipologia: **solai in laterocemento con travetti prefabbricati**
condizioni: **buone**

Travi materiale: **cemento armato**
condizioni: **buone**

Copertura

tipologia: **a falde**
materiale: **legno**
condizioni: **buone**

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni

tipologia: **a due ante**
materiale: **PVC**
protezione: **persiane**
materiale protezione: **alluminio**
condizioni: **buone**

Infissi interni tipologia: **a battente**
materiale: **legno tamburato**
condizioni: **sufficienti**

Manto di copertura materiale: **coppi**
coibentazione: **esistente su ambienti mansardati**
condizioni: **buone**

Pavim. Interna materiale: **ceramica**
condizioni: **sufficienti**

Impianti:

tipologia: **sottotraccia**
tensione: **220V**
condizioni: **sufficienti**
conformità: **non verificata**

Gas	tipologia: sottotraccia alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in ferro condizioni: sufficienti conformità: rispettoso delle vigenti normative
-----	--

Idrico

tipologia: **sottotraccia**
alimentazione: **diretta da rete comunale**
rete di distribuzione: **tubi in polipropilene**
condizioni: **sufficienti**
conformità: **rispettoso delle vigenti normative**



Termico

tipologia: **autonomo**alimentazione: **legna**rete di distribuzione: **tubi in ferro**diffusori: **termosifoni in ghisa**condizioni: **sufficienti**conformità: **non verificata****Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	1980
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	<i>Sull'impianto elettrico, dotato almeno di salvavita, non sono stati effettuati sostanziali interventi di manutenzione all'epoca della realizzazione. Si ritiene necessaria una revisione completa.</i>

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	con termocamino a legna e termosifoni in ghisa
Stato impianto	sufficiente
Potenza nominale	inferiore a 30.000 Kcal/h.
Epoca di realizzazione/adeguamento	termocamino a legna messo in opera qualche anno fa
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Note	<i>L'impianto di riscaldamento originariamente era alimentato da una caldaia a legna posizionata nel locale caldaia del seminterrato. In tempi recenti, si e' provveduto a sostituire la caldaia con un termocamino a legna inserito nel caminetto del soggiorno. Alcune opere di finitura di tale intervento risultano ancora da completare.</i>

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	<i>Sono presenti due condizionatori: uno, funzionante, per gli ambienti del sottotetto, l'altro, al servizio dei</i>



	<i>locali di abitazione del piano rialzato, non risulta essere operativo causa collegamenti elettrici ancora da effettuare.</i>
--	---

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----

Ascensori montacarichi e carri ponte:

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

Scarichi:

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

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
ABITAZIONE	sup lorda di pavimento	105,00	1,00	105,00
SOTTOTETTO NON ABITABILE	sup lorda di pavimento	86,00	1,00	86,00
BALCONE E TERRAZZO	sup reale netta	9,00	1,00	9,00
LOCALI DI SERVIZIO PIANO SEMINTERRATO	sup lorda di pavimento	103,00	1,00	103,00
AREA ESTERNA PERTINENZIALE ALL'ABITAZIONE	sup reale netta	2.000,00	1,00	2.000,00
		2.303,00		2.303,00

Pertinenze

Villetta su due piani

1. legnaia

Posta al piano terra

Composta da basso fabbricato

Sviluppa una superficie complessiva di 30 circa mq.

Destinazione urbanistica: priva di strumento autorizzativo e ricadente in fascia di rispetto stradale

Valore a corpo: **€ 0,00** (da demolire).

Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo

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

Metodo comparativo di immobili similari in zona.



8.2 Fonti di informazione:

8.3 Valutazione corpi:

Villetta su due piani. Abitazione di tipo civile [A2] con annesso legnaia

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 186.850,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
ABITAZIONE	105,00	€ 900,00	€ 94.500,00
SOTTOTETTO NON AB- ITABILE	86,00	€ 500,00	€ 43.000,00
BALCONE E TERRAZZO	9,00	€ 400,00	€ 3.600,00
LOCALI DI SERVIZIO PIANO SEMINTERRATO	103,00	€ 250,00	€ 25.750,00
AREA ESTERNA PER- TINENZIALE ALL'ABITA- ZIONE	2.000,00	€ 10,00	€ 20.000,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 186.850,00
Valore Finale	€ 186.850,00
Valore corpo	€ 186.850,00
Valore Pertinenze	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 186.850,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 186.850,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero me- dio ponderale	Valore diritto e quota
Villetta su due pi- ani	Abitazione di tipo civile [A2] con an- nesso legnaia	2.303,00	€ 186.850,00	€ 186.850,00

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%)	€ 28.027,50
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 8.000,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 150.822,50
--	---------------------

8.6 Regime fiscale della vendita:

ad imposta di Registro.

Data generazione:
01-10-2025

L'Esperto alla stima
Franco Ciparelli

Allegati:
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA,
ELABORATI GRAFICI.



Tribunale di Alessandria
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa

contro:

N° Gen. Rep. **159/2025**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 19-03-2026

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. MICHELE DELLI PAOLI**

INTEGRAZIONE AL RAPPORTO DI VALUTAZIONE
del 01/10/2025

Esperto alla stima: Franco Ciparelli
Codice fiscale: CPRFNC48H02G215P
Studio in: VIA GUALA 1 - TORTONA
Email: ciparelli.franco@gmail.com
Pec: ciparelli.franco@pec.it



Nel corso dell'udienza col G.E. Dott. Michele Delli Paoli del 22/01/2026, e' stato lo stesso Soggetto esecutato a comunicare come, poche settimane prima, sia andato improvvisamente in avaria il termocamino a legna posizionato nell'ambiente soggiorno, che alimentava l'impianto termico dell'abitazione, col risultato di trovarsi, nel cuore della stagione invernale, senza riscaldamento.

Il sottoscritto CTU e' stato pertanto incaricato di effettuare gli opportuni accertamenti al fine di valutare i costi della rimessa funzione dell'impianto, da portare in deduzione all'importo di valutazione iniziale dell'immobile oggetto di procedura esecutiva.

A seguito del sopralluogo effettuato in data 29/01/1926, col sottoscritto che ha potuto avvalersi della consulenza tecnica dell'Impiantista che a suo tempo ha curato l'installazione del termocamino e i relativi adeguamenti dell'impianto termico, e' emerso quanto segue.

DESCRIZIONE DEGLI INTERVENTI

Il termocamino in avaria, che nella iniziale perizia si era detto essere stato posto in opera *"in tempi recenti"*, in realta' e' datato primissimi anni 2000, con una vetusta' di oltre 20 anni.

Possiamo pertanto dire che l'intervenuto collasso poteva verificarsi da un momento all'altro, visto che la normale vita di un termocamico e' mediamente di una ventina d'anni.

E cio' senza andare a sindacare se i periodici interventi di manutenzione che ogni impianto richiede siano stati o meno effettuati in sintonia con il limitato livello di manutenzione dell'intero fabbricato.

L'intervento di ripristino della funzionalita' dell'impianto termico passera' attraverso le seguenti fasi operative:

- ** sostituzione del gruppo termico con un nuovo termocamino di potenzialita' valutata in 25 kw;
- ** formazione nuova canna fumaria esterna in acciaio rigido, coibentata, completa di tutti i pezzi speciali richiesti dalla normativa in materia, previa formazione foro nella gronda in struttura di cemento;
- ** opere di collegamento del termocamino alle tubazioni esistenti dell'impianto con eventuale sostituzione della pompa di circolo;
- ** adeguate opere murarie interne ed esterne.

Tali interventi sono valutati complessivamente in euro 13.500,00

A livello opzionale, e' valutabile la possibilita' dell'installazione di un termocamino con produzione anche di acqua calda sanitaria, in luogo dell'attuale boyler a gas metano che assolve attualmente allo scopo.

Pure a livello teoricamente opzionale, grosso modo con i medesimi costi di intervento, vi sarebbe la possibilita' di eliminare il termocamino in soggiorno sostituendolo con una caldaia a legna o metano da posizionare nell'apposito locale al piano seminterrato, esattamente come nella soluzione originaria della villetta, protrattasi nel tempo per circa 25 anni.



NUOVA VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE IN ESECUZIONE

Alla luce di quanto sopra, l'immobile subirà variazioni in sede di valutazione come segue:

Valutazione iniziale da perizia del 01/10/2025: Euro 150.822,50

Intervento di ripristino funzionalità dell'impianto termico: Euro 13.500,00 (a dedurre)

Nuovo importo di stima Euro 137.322.50

Arrotondabili ad **Euro 137.000,00**
(diconsi euro centotrentasettemila/00)

Data, 02/02/2026

L'Esperto alla stima
Franco Ciparelli

Allegata documentazione fotografica





FOTO 1 – Il termocamino a legna inserito nel caminetto in muratura dell'ambiente soggiorno.



FOTO 2 – Dettaglio dei collegamenti alle tubazioni dell'impianto termico.





FOTO 3 – Indicata con la freccia, una stufa provvisoria a legna, appena installata, con tubazione di scarico innestata nello stesso condotto verticale raggiunto dal termocamino con tubazione metallica di tipo flessibile.
Di qui la necessita' di prevedere una nuova canna fumaria esterna in acciaio rigido, coibentata, a norma, per il nuovo termocamino.

