

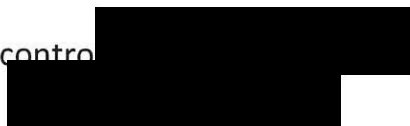


**Tribunale di Alessandria**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**



promossa da:

contro



N° Gen. Rep. **14/2025**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 25-06-2025 ore 13:00

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



**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001 - Fabbricato residenziale**

**Esperto alla stima:** Geom. Antonio Francesco Penna  
**Codice fiscale:** PNNNNF66P10A182J  
**Studio in:** Spalto Gamondio 27/C - ALESSANDRIA  
**Telefono:** 013156444  
**Fax:** 1782241367  
**Email:** info@antoniopenna.it  
**Pec:** info@pec.antoniopenna.it



## SINTESI ELABORATO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Via Monteverde 14 - Castellazzo Bormida (AL) - 15073

**Lotto:** 001 - Fabbricato residenziale

**Corpo:** Fabbricato residenziale

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

[REDACTED] proprietà 1/2, foglio 22, particella 1801, su-  
[REDACTED] a Mont[REDACTED], comune Castellazzo Bormida, categoria  
A/2, classe 2, consistenza 7 vani, superficie 155, rendita € 469,98

### 2. Stato di possesso

**Bene:** Via Monteverde 14 - Castellazzo Bormida (AL) - 15073

**Lotto:** 001 - Fabbricato residenziale

**Corpo:** Fabbricato residenziale

**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

### 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

**Bene:** Via Monteverde 14 - Castellazzo Bormida (AL) - 15073

**Lotto:** 001 - Fabbricato residenziale

**Corpo:** Fabbricato residenziale

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

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Via Monteverde 14 - Castellazzo Bormida (AL) - 15073

**Lotto:** 001 - Fabbricato residenziale

**Corpo:** Fabbricato residenziale

**Creditori Iscritti:** BANCO BPM S.P.A., CASSA DI RISPARMIO DI ALESSANDRIA S.P.A., EQUITALIA  
NORD S.P.A.

### 5. Comproprietari

**Beni:** Via Monteverde 14 - Castellazzo Bormida (AL) - 15073

**Lotto:** 001 - Fabbricato residenziale

**Corpo:** Fabbricato residenziale

Comproprietari [REDACTED] a quota di proprietà per ½ ciascuno

### 6. Misure Penali

**Beni:** Via Monteverde 14 - Castellazzo Bormida (AL) - 15073

**Lotto:** 001 - Fabbricato residenziale

**Corpo:** Fabbricato residenziale

Misure Penali: NO



**7. Continuità delle trascrizioni**

**Bene:** Via Monteverde 14 - Castellazzo Bormida (AL) - 15073

**Lotto:** 001 - Fabbricato residenziale

**Corpo:** Fabbricato residenziale

**Continuità delle trascrizioni:** SI



**8. Prezzo**

**Bene:** Via Monteverde 14 - Castellazzo Bormida (AL) - 15073

**Lotto:** 001 - Fabbricato residenziale

**Valore complessivo intero:** 36.000,00





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

**Servizi offerti dalla zona:** Sono presenti tutti i principali servizi essenziali, attività commerciali e infrastrutture di servizio.

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** Alessandria

**Attrazioni paesaggistiche:** n.d.

**Attrazioni storiche:** n.d.

**Principali collegamenti pubblici:** Autolinee per Alessandria, Acqui Terme e Ovada, Ferrovie dello Stato.

### 3. STATO DI POSSESSO:

**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

#### 1 - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di CASSA DI RISPARMIO DI ALESSANDRIA S.P.A. contro [redacted] Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; a rogito di Notaio Giuseppe Massa in data 07/03/2007 ai nn. 118000/30675; Iscritto/trascritto a Alessandria in data 21/03/2007 ai nn. 2572/517; Importo ipoteca: € 90000; Importo capitale: € 45000; Note: L'atto riguarda la porzione di fabbricato al tempo censita al F. 22 Part. 2338 graffata alla Part. 266.

#### 2 - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca legale attiva a favore di EQUITALIA NORD S.P.A. contro [redacted] Derivante da: Ruolo art. 77 D.P.R. n. 602 del 1973 di EQUITALIA NORD S.p.a. in data 14/10/2014 ai nn. 463/114; Iscritto/trascritto a Alessandria in data 15/10/2014 ai nn. 5179/684; Importo ipoteca: € 62.586,06; Importo capitale: € 31.293,06; Note: L'ipoteca grava sulla quota di 1/2 dell'unità immobiliare identificata al F. 22 Part. 1801 Sub. 4 di proprietà della Sig. [redacted]

#### 3 - Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di BANCO BPM S.P.A. contro [redacted] Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; Tribunale di Alessandria in data 07/01/2025 ai nn. 6/2025; Iscritto/trascritto a Alessandria in data 17/01/2025 ai nn. R.G. 317 R.P. 243

#### PRECISAZIONI

L'ipoteca di cui al punto 1 grava solo su una porzione dell'immobile in quanto fu iscritta sulle particelle 2338 e 266 che possono essere identificate, nell'attuale planimetria, con le camere destinate a cucina e soggiorno al piano terreno e a camera e bagno al piano primo oltre al soprastante sottotetto (Cfr. Planimetria catastale con identificazione porzione ipotecata a favore di CRAL All. 8) la cui consistenza rappresenta (approssimato) il 60% dell'intera unità immobiliare pignorata.

L'ipoteca di cui la punto 2 grava solo sulla quota di proprietà di 1/2 della Sig. [redacted]

### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

**Spese di gestione condominiale:** NON si tratta di un'unità immobiliare posta in condominio

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

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** n.d.

**Note Indice di prestazione energetica:** n.d.

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** NO

**Avvertenze ulteriori:**

L'immobile presenta varie situazioni di non conformità catastale, edilizia e urbanistica.

L'immobile subastato ha la proprietà (con il sub. 3 della medesima particella) del bene comune non censibile identificato al Sub. 5 che è costituito da una porzione di cortile sul quale viene esercitata una servitù di passaggio da parte di terzi (cfr. Elaborato Planimetrico All. 4)

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

**Titolare/Proprietario** [redacted] /2 proprietario/i ante ventennio al **26/03/2007**. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Giuseppe Mussa, in data 16/04/1970, ai nn. 40644/8971; trascritto a Alessandria, in data 08/05/1970, ai nn. 2839/2256.

Note: Si tratta dell'atto con il quale i Signori [redacted] hanno acquistato dalla Sig. [redacted] piena proprietà per la quota di 1/2 ciascuno della porzione di fabbricato precedentemente identificato al F. 22 Part. 1801 e al F. 22 Part. 265 che successivamente sono state soppresse e hanno originato l'attuale F. 22 Part. 1801 Sub. 4

**Titolare/Proprietario** [redacted] proprietà 1/1 proprietario/i ante ventennio al **23/01/2007**. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO, - a rogito di Ufficio Registro di Alessandria, in data 12/12/1980, ai nn. 70/666

Note: Si tratta della Successione del Sig. [redacted] a quale la Sig. [redacted] ha ereditato la Piena Proprietà della porzione di fabbricato che in allora risultava censita al F. 22 Part. 2338 graffata alla Part. 266 (che successivamente sono state soppresse e hanno costituito l'unità censita al F. 22 Part. 1801 Sub. 4). Precisando che con il successivo atto del 12/12/1997 la Sig. [redacted] ha ceduto la nuda proprietà (come sopra specificato) riservandosi il diritto di usufrutto

**Titolare/Proprietario** [redacted] proprietà 1/1 [redacted] proprietà 1/4 proprietario/i ante ventennio al **26/03/2007**. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI - a rogito di Ufficio Registro di Alessandria, in data 23/12/1981, ai nn. 35/999; trascritto a Alessandria, in data 06/09/1983, ai nn. 5172/3921.

Note: Si tratta della successione del Sig. [redacted] in forza della quale i signori [redacted] e [redacted] hanno ereditato per quote di 1/2 ciascuno della Piena Proprietà della porzione di fabbricato che al momento della successione risultava censita al F. 22 Part. 1081 e F. 22 Part. 265 che successivamente sono state soppresse e hanno costituito l'attuale F. 22 Part. 1801 Sub. 4. Per la presente successione è stata presentata Accettazione di Eredità in data 21/03/2025 R.G. 2199 R.P. 1665

**Titolare/Proprietario** [redacted] proprietà 1/1 [redacted] Nuda Proprietà 1/2 PRA- [redacted] atto 1/1 dal 12/12/1997 al 23/01/2007. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Giuseppe Mussa, in data 12/12/1997, ai nn. 74860; trascritto a Alessandria, in data 18/12/1997, ai nn. 8399/6012.

Note: Si tratta dell'atto con il quale i signori [redacted] hanno acquistato la quota di 1/2 ciascuno di Nuda Proprietà dalla Sig. [redacted] a quale si è riservata il diritto di usufrutto) riguardante la porzione di fabbricato che al momento del rogito risultava censita al F. 22 Part. 2338 graffata alla Part. 266 che successivamente sono state soppresse e hanno co-

stituito l'attuale F. 22 Part. 1801 Sub. 4

**Titolare/Proprietario** [redacted] proprietà 1/2 [redacted] proprietà 1/2 dal [redacted] (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio [redacted] in data 23/01/2007, ai nn. 117744/30482; trascritto a Alessandria, in data 01/02/2007, ai nn. 1033/664.

Note: L'atto riguarda l'acquisto [redacted] per 1/2 di nuda proprietà [redacted] (per 1/2 di nuda proprietà [redacted] per 100% del diritto di usufrutto) della porzione di fabbricato che al momento del rogito risultava censita al F. 22 Part. 2338 graffata alla Part. 266 che successivamente sono state soppresse e hanno costituito l'attuale Sub. 4.

**Titolare/Proprietario** [redacted] proprietà 1/2 [redacted] proprietà 1/2 dal [redacted] (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio [redacted] in data 26/03/2007, ai nn. 118105/30752; trascritto a Alessandria, in data 06/04/2007, ai nn. 3181/2005.

Note: L'atto riguarda l'acquisto [redacted] per la quota di 2/3 [redacted] per la quota di 1/3 [redacted] per la quota di 1/3 della porzione di fabbricato che al momento del rogito risultava censita al F. 22 Part. 1801 Sub. 2 che successivamente è stata soppressa e ha costituito l'attuale Sub. 4

Continuità delle trascrizioni: Si

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero Pratica: 86/89

Intestazione: Teresa Maria Prati

Tipo Pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: Manutenzione straordinaria della casa di abitazione

Oggetto: Manutenzione straordinaria

Presentazione in data 08/10/1989 al n. di prot. 2131

Rilascio in data 08/10/1989 al n. di prot. 83/89

NOTE: Relativa agli immobili precedentemente censiti alle particelle 265 - 266 - 1801

### 7.1 Conformità edilizia:

#### Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Frazionamento e fusione, opere interne e demolizione scale interne, realizzazione scala esterna per l'accesso al 1°P, recupero del sottotetto ai fini abitativi, demolizione parziale di un balcone, realizzazione locali accessori esterni al PT

Regolarizzabili mediante: Permesso di Costruire in Sanatoria

Permesso di Costruire in Sanatoria: € 20.000,00

Oneri Totali: **€ 20.000,00**

Note: La situazione riscontrata, viste le trasformazioni attuate in assenza di titoli autorizzativi, è assai complessa; allo stato attuale non è possibile garantire che tutte le difformità possano essere sanate ed è verosimile che occorra anche effettuare una messa in pristino di alcune porzioni di edificio; inoltre i servizi igienici affacciano direttamente sulle camere da letto pertanto si renderà necessario realizzare l'antibagno. Il costo sopra riportato è di larga massima e tiene conto sia delle spese tecniche, sia delle sanzioni e degli oneri, sia delle opere eventualmente necessarie per la messa in pristino. Per poter verificare quale procedura urbanistica sia ammissibile e per quali porzioni di edificio sia possibile la sanatoria e per quali si renda necessaria la messa in pristino, occorre effettuare un rilievo puntuale e un confronto accurato con i disposti del piano regolatore vigente.

Per quanto sopra **NON** si dichiara la conformità edilizia (cfr. Individuazione schematica degli abusi All. 6).

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

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	22 del 30/07/2018
Zona omogenea:	B1
Norme tecniche di attuazione:	Art.8, Art.9, Art.10, Art.11, Art.16, Art.17
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	1.5 mc/mq
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Note sulla conformità:**

Per conformità urbanistica si intende la coerenza tra la destinazione d'uso attualmente in essere e le previsioni di piano.

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

Fabbricato residenziale sito nel Comune di Castellazzo Bormida

1. **Contratto di diritto**

1/2 **proprietà**

Cod. Fisca

2. **Contratto di diritto**

1/2

Cod. Fiscal

Superficie complessiva di circa mq **316,00** (comprensiva di tutti i piani dell'abitazione, degli accessori e del cortile)

E' posto al piano: T-1-2

L'edificio è stato costruito in data antecedente al 1942

ha un'altezza utile interna di circa m. 2.40

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

**Impianti:**

**Impianti (conformità e certificazioni)**

**Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
---------------------------	----

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Caldaia a gas metano e stufe a pellet

**Condizionamento e climatizzazione:**

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

**Impianto antincendio:**

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

**Ascensori montacarichi e carri ponte:**

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

**DESCRIZIONE DELL'EDIFICIO:**

Fabbricato a destinazione residenziale che si sviluppa su due piani fuori terra oltre a piano sottotetto. Costituisce pertinenza il cortile in unico corpo con il fabbricato. L'immobile è così costituito: al piano terra un servizio igienico, una camera, soggiorno e cucina; al primo piano (con accesso dalla scala esterna in ferro) un bagno, una camera, soggiorno e cucina; al secondo piano due camere ricavate nel sottotetto. Le finiture sono di tipo normale; pavimenti e rivestimenti in parte in ceramica, in parte in legno e in parte in laminato; pareti e soffitti in parte intonacati e tinteggiati e in parte al grezzo (con travi in legno a vista o putrelle e mattoni a vista), porte interne in legno tamburato, serramenti in legno con vetro doppio, dotati di scuri solo al piano terreno. L'impianto di riscaldamento è costituito da termosifoni e caldaia a gas metano e stufa a pellet. Gli impianti idro-sanitario ed elettrico sono in discrete condizioni.

N.B. nella descrizione dell'edificio è stata omessa la descrizione del fabbricato accessorio totalmente abusivo)

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La consistenza è stata calcolata mediante rilievo in loco e confronto con le planimetrie catastali.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Residenziale Piano Terra e Primo	sup. esterna lorda	144,00	1,00	144,00
Balconi	sup. esterna lorda	3,00	0,25	0,75
Sottotetto	sup. esterna lorda	40,00	0,40	16,00
Cortile	sup. esterna lorda	129,00	0,10	12,90
		<b>316,00</b>		<b>173,65</b>

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

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 2-2024

Zona: CASTELLAZZO BORMIDA

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni Civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 480

Valore di mercato max (€/mq): 720

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

La stima è stata effettuata con metodo comparativo, monoparametrico, ricercando i valori di immobili simili a quello oggetto di stima, appartenenti allo stesso segmento di mercato.

**8.2 Fonti di informazione:**

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: La comparazione è avvenuta attraverso l'esame di annunci immobiliari riferiti a unità immobiliari appartenenti al medesimo segmento di mercato dell'immobile oggetto di stima siti nel medesimo comune e zone limitrofe.

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Secondo l'OMI i valori per gli immobili residenziali si attestano tra 480 e 720 €/mq. Dalle ricerche di mercato risulta che nella zona i valori per unità immobiliari simili a quella oggetto di stima si attestano tra 400 e 600 €/mq. Tenuto conto dello stato di conservazione dell'edificio, della conformazione e delle caratteristiche costruttive, per la stima si applica il valore medio di 400 €/mq.

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

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 69.460,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Residenziale Piano Terza e Primo	144,00	€ 400,00	€ 57.600,00
Balconi	0,75	€ 400,00	€ 300,00
Sottotetto	16,00	€ 400,00	€ 6.400,00
Cortile	12,90	€ 400,00	€ 5.160,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo

**Valore Finale**

Valore corpo	€ 69.460,00
Valore Pertinenze	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 69.460,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 69.460,00

## Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Fabbricato residenziale	Abitazione di tipo civile [A2]	173,65	€ 69.460,00	€ 69.460,00

**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% )	€ 10.419,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 23.000,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 36.041,00
---	-------------

**VALORE ARROTONDATO**

€ 36.000,00

**Allegati:**

- 1) Visura Catastale
- 2) Planimetria catastale
- 3) Estratto di mappa
- 4) Elaborato planimetrico
- 5) Documentazione urbanistica
- 6) Individuazione schematica degli abusi
- 7) Documentazione ipocatastale
- 8) Planimetria catastale con identificazione porzione ipotecata a favore di CRAL
- 9) Documentazione fotografica.

Data generazione:

19-05-2025

L'Esperto alla stima

Geom. Antonio Francesco Penna

