



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



promossa da: **OMISSIS**



contro: **OMISSIS**



N° Gen. Rep. **21/2024 + 256/2025**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 14-04-2026 ore 10:30



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



**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**

**Lotto 001 - Fabbricato indipendente  
disposto su 2 piani f.t. con box, locali  
di sgombero, cortile pertinenziale e  
terreni edificabili adiacenti**



**Esperto alla stima:** Geom. Stefano Mantelli  
**Codice fiscale:** MNTSFN70E07A182P  
**Studio in:** Corso Roma 66 - 15121 Alessandria  
**Telefono:** 0131481684  
**Fax:** 0131481684  
**Email:** mantellistefano@libero.it  
**Pec:** stefano.mantelli@geopec.it



**1. Dati Catastali**

**Bene:** Strada Canale n.91 - Castellazzo Bormida (AL) - 15073

**Lotto:** 001 - Fabbricato indipendente disposto su 2 piani f.t. con box, locali di sgombero, cortile pertinenziale e terreni edificabili adiacenti

**Corpo:** A

**Categoria:** Abitazione di tipo popolare [A4]

OMISSIS nato a OMISSIS (AL) il OMISSIS C.F. OMISSIS Proprieta' 1/2 OMISSIS nato a OMISSIS (AL) il OMISSIS C.F. OMISSIS Proprieta' 1/2, foglio 14, particella 44, subalterno 1, indirizzo STRADA RAMPINA GIOIA n. 37, piano T, comune C148, categoria A/4, classe 4, consistenza 9,5 vani, superficie 224, rendita € 426,85

**Corpo:** B

**Categoria:** Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

OMISSIS nato a OMISSIS (AL) il OMISSIS C.F. OMISSIS Proprieta' 1/2 OMISSIS nato a OMISSIS (AL) il OMISSIS C.F. OMISSIS Proprieta' 1/2, foglio 14, particella 44, subalterno 2, indirizzo STRADA RAMPINA GIOIA n. 39, piano T, comune C148, categoria C/6, classe 2, consistenza 12 mq, superficie 15, rendita € 25,41

**Corpo:** C

**Categoria:** terreno edificabile

OMISSIS nato a OMISSIS (AL) il OMISSIS C.F. OMISSIS Proprieta' 1/2 OMISSIS nato a OMISSIS (AL) il OMISSIS C.F. OMISSIS Proprieta' 1/2, sezione censuaria C148 foglio 14, particella 45, qualità semin arbor, classe 2, superficie catastale 1050, reddito dominicale: € 13,01, reddito agrario: € 9,22,

**Corpo:** D

**Categoria:** terreno edificabile

OMISSIS nato a OMISSIS (AL) il OMISSIS C.F. OMISSIS Proprieta' 1/2 OMISSIS nato a OMISSIS (AL) il OMISSIS C.F. OMISSIS Proprieta' 1/2, sezione censuaria C148 foglio 14, particella 179, qualità seminativo, classe 2, superficie catastale 350, reddito dominicale: € 3,52, reddito agrario: € 2,89,

**2. Stato di possesso**

**Bene:** Strada Canale n.91 - Castellazzo Bormida (AL) - 15073

**Lotto:** 001 - Fabbricato indipendente disposto su 2 piani f.t. con box, locali di sgombero, cortile nenziale e terreni edificabili adiacenti

**Corpo:** A

**Occupato** da OMISSIS, in qualità di proprietario dell'immobile

**Corpo:** B

**Occupato** da OMISSIS, in qualità di proprietario dell'immobile

**Corpo:** C

**Occupato** da OMISSIS, in qualità di proprietario dell'immobile

**Corpo: D**

Occupato da OMISSIS, in qualità di proprietario dell'immobile

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

**Bene:** Strada Canale n.91 - Castellazzo Bormida (AL) - 15073

**Lotto:** 001 - Fabbricato indipendente disposto su 2 piani f.t. con box, locali di sgombero, cortile pertinenziale e terreni edificabili adiacenti

**Corpo: A**

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

**Corpo: B**

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** SI

**Corpo: C**

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** SI

**Corpo: D**

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** SI

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Strada Canale n.91 - Castellazzo Bormida (AL) - 15073

**Lotto:** 001 - Fabbricato indipendente disposto su 2 piani f.t. con box, locali di sgombero, cortile pertinenziale e terreni edificabili adiacenti

**Corpo: A**

**Creditori Iscritti:** OMISSIS

**Corpo: B**

**Creditori Iscritti:** OMISSIS

**Corpo: C**

**Creditori Iscritti:** OMISSIS

**Corpo: D**

**Creditori Iscritti:** OMISSIS

### 5. Comproprietari

**Beni:** Strada Canale n.91 - Castellazzo Bormida (AL) - 15073

**Lotto:** 001 - Fabbricato indipendente disposto su 2 piani f.t. con box, locali di sgombero, cortile pertinenziale e terreni edificabili adiacenti

**Corpo: A**

Comproprietari: Nessuno

**Corpo: B**

Comproprietari: Nessuno

**Corpo: C**

Comproprietari: Nessuno

**Corpo: D**

Comproprietari: Nessuno

## 6. Misure Penali

**Beni:** Strada Canale n.91 - Castellazzo Bormida (AL) - 15073

**Lotto:** 001 - Fabbricato indipendente disposto su 2 piani f.t. con box, locali di sgombero, corti-  
le pertinenziale e terreni edificabili adiacenti

**Corpo:** A

**Misure Penali:** NO

**Corpo:** B

**Misure Penali:** NO

**Corpo:** C

**Misure Penali:** NO

**Corpo:** D

**Misure Penali:** NO

## 7. Continuità delle trascrizioni

**Beni:** Strada Canale n.91 - Castellazzo Bormida (AL) - 15073

**Lotto:** 001 - Fabbricato indipendente disposto su 2 piani f.t. con box, locali di sgombero, corti-  
le pertinenziale e terreni edificabili adiacenti

**Corpo:** A

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Corpo:** B

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Corpo:** C

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Corpo:** D

**Continuità delle trascrizioni:** SI

## 8. Prezzo

**Beni:** Strada Canale n.91 - Castellazzo Bormida (AL) - 15073

**Lotto:** 001 - Fabbricato indipendente disposto su 2 piani f.t. con box, locali di sgombero, corti-  
le pertinenziale e terreni edificabili adiacenti

**Valore complessivo intero:** 93.536,00

Beni in **Castellazzo Bormida (AL)**  
Località/Frazione  
Strada Canale n.91

**Lotto: 001 - Fabbricato indipendente disposto su 2 piani f.t. con box, locali di sgombero, cortile  
pertinenziale e terreni edificabili adiacenti**

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si  
Data di presentazione: 07-01-2026

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

**Identificativo corpo: A.**

**Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Strada Canale n.91**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/2 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Quota e tipologia del diritto**

**1/2 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: OMISSIS nato a OMISSIS ( ) il OMISSIS C.F. OMISSIS Proprieta' 1/2 OMISSIS nato a OMISSIS ( ) il OMISSIS C.F. OMISSIS Proprieta' 1/2, foglio 14, particella 44, subalterno 1, indirizzo STRADA RAMPINA GIOIA n. 37, piano T, comune C148, categoria A/4, classe 4, consistenza 9,5 vani, superficie 224, rendita € 426,85

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie; DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 23/01/1997 in atti dal 27/10/1997 SUCCESSIONE (n. 10520.1/1997); VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario; VARIAZIONE del 08/08/1986 in atti dal 14/04/1997 RETTIFICA CLASSAMENTO AUTOMATICO IST.IV.702/97 (n. 164.1/1986); CLASSAMENTO AUTOMATICO del 08/08/1986 in atti dal 29/08/1990 (n. 164/1986); Impianto meccanografico del 30/06/1987

Confini: mapp.179, cortile mapp.44 a tre lati, strada comunale

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Mappa catastale NCT con sagoma fabbricato differente alla scheda catastale NCEU agli atti (corpo A-B)

Regolarizzabili mediante: Tipo mappale NCT

Tipo mappale NCT: € 1.500,00

Oneri Totali: € 1.500,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

**Identificativo corpo: B.**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Strada Canale n.91**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/2 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Quota e tipologia del diritto**

**1/2 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: OMISSIS nato a OMISSIS ( ) il OMISSIS C.F. OMISSIS Proprieta' 1/2 OMISSIS nato a OMISSIS ( ) il OMISSIS C.F. OMISSIS Proprieta' 1/2, foglio 14, particella 44, subalterno 2, indirizzo STRADA RAMPINA GIOIA n. 39, piano T, comune C148, categoria C/6, classe 2, consistenza 12 mq, superficie 15, rendita € 25,41

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie; DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 23/01/1997 in atti dal 27/10/1997 SUCCESSIONE (n. 10520.1/1997); VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario; VARIAZIONE del 08/08/1986 in atti dal 14/04/1997 RETTIFICA CLASSAMENTO AUTOMATICO IST.IV.702/97 (n. 164.1/1986); CLASSAMENTO AUTOMATICO del 08/08/1986 in atti dal 29/08/1990 (n. 164/1986); Impianto meccanografico del 30/06/1987

Confini: cortile mapp.44, mapp.45

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Mappa catastale NCT con sagoma fabbricato differente alla scheda catastale NCEU agli atti (corpo A-B)

Regolarizzabili mediante: Tipo mappale NCT

Descrizione delle opere da sanare: Spese catastali di regolarizzazione già contabilizzate nel corpo A

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

**Identificativo corpo: C.**

**Terreno edificabile sito in Strada Canale n.91**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/2 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Quota e tipologia del diritto**

**1/2 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: OMISSIS nato a OMISSIS ( ) il OMISSIS C.F. OMISSIS Proprieta' 1/2 OMISSIS nato a OMISSIS ( ) il OMISSIS C.F. OMISSIS Proprieta' 1/2 , sezione censuaria C148, foglio 14, particella 45, qualità semin arbor, classe 2, superficie catastale 1050, reddito dominicale: € 13,01,

reddito agrario: € 9,22

Derivante da: Impianto meccanografico del 20/06/1984

Confini: mapp.44, mapp.613, mapp.46, mapp.180, mapp.28

**Identificativo corpo: D.**

**Terreno edificabile sito in Strada Canale n.91**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/2 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Quota e tipologia del diritto**

**1/2 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: OMISSIS nato a OMISSIS ( ) il OMISSIS C.F. OMISSIS Proprieta' 1/2 OMISSIS nato a OMISSIS ( ) il OMISSIS C.F. OMISSIS Proprieta' 1/2 , sezione censuaria C148, foglio 14, particella 179, qualità seminativo, classe 2, superficie catastale 350, reddito dominicale: € 3,52, reddito agrario: € 2,89

Derivante da: Impianto meccanografico del 20/06/1984

Confini: mapp.28, mapp.176, mapp.613, mapp.44

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

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** agricola a traffico locale con parcheggi riservati ai residenti.

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

**Principali collegamenti pubblici:** Casello Autostradale Al Sud 5 km, Pullman 1 km

## 3. STATO DI POSSESSO:

**Identificativo corpo: A**

**Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Castellazzo Bormida (AL), Strada Canale n.91**

**Occupato da OMISSIS, in qualità di proprietario dell'immobile**

Note: Immobile attualmente occupato da OMISSIS

**Identificativo corpo: B**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Castellazzo Bormida (AL), Strada Canale n.91**

**Occupato da OMISSIS, in qualità di proprietario dell'immobile**

Note: Immobile attualmente occupato da OMISSIS

**Identificativo corpo: C**

**Terreno edificabile sito in Castellazzo Bormida (AL), Strada Canale n.91**

**Occupato da OMISSIS, in qualità di proprietario dell'immobile**

Note: Immobile attualmente occupato da OMISSIS

**Identificativo corpo: D**

**Terreno edificabile sito in Castellazzo Bormida (AL), Strada Canale n.91**

**Occupato da OMISSIS, in qualità di proprietario dell'immobile**

Note: Immobile attualmente occupato da OMISSIS p

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO; A rogito di OMISSIS in data 15/07/2011 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Alessandria in data 25/07/2011 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 240.000,00; Importo capitale: € 120.000,00; Note: Pignoramento inerente gli immobili identificati al NCEU al Fg.14 mapp.44 sub. 1-2.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; A rogito di OMISSIS in data 11/05/2022 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Alessandria ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 10.000,00; Importo capitale: € 2.379,64; Note: Pignoramento inerente gli immobili identificati al NCEU al Fg.14 mapp.44 sub. 1-2, NCT Fg.14 mapp.45,179,19.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI; A rogito di OMISSIS in data 11/01/2024 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Alessandria in data 30/01/2024 ai nn. OMISSIS; Pignoramento inerente gli immobili identificati al NCEU al Fg.14 mapp.44 sub. 1-2.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI; A rogito di OMISSIS in data 15/10/2025 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Alessandria in data 11/11/2025 ai nn. OMISSIS; Pignoramento inerente gli immobili identificati al NCEU al Fg.14 mapp.44 sub. 1-2, NCT Fg.14 mapp.45,179.

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO; A rogito di OMISSIS in data 15/07/2011 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Alessandria in data 25/07/2011 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 240.000,00; Importo capitale: € 120.000,00; Note: Pignoramento inerente gli immobili identificati al NCEU al Fg.14 mapp.44 sub. 1-2.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; A rogito di OMISSIS in data 11/05/2022 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Alessandria ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 10.000,00; Importo capitale: € 2.379,64; Note: Pignoramento inerente gli immobili identificati al NCEU al Fg.14 mapp.44 sub. 1-2, NCT Fg.14 mapp.45,179,19.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI; A rogito di OMISSIS in data 11/01/2024 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Alessandria in data 30/01/2024 ai nn. OMISSIS; Pignoramento inerente gli immobili identificati al NCEU al Fg.14 mapp.44 sub. 1-2.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI; A rogito di OMISSIS in data 15/10/2025 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Alessandria in data 11/11/2025 ai nn. OMISSIS; Pignoramento inerente gli immobili identificati al NCEU al Fg.14 mapp.44 sub. 1-2, NCT Fg.14 mapp.45,179.

**Dati precedenti relativi ai corpi: B**

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; A rogito di OMISSIS in data 11/05/2022 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Alessandria ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 10.000,00; Importo capitale: € 2.379,64; Note: Pignoramento inerente gli immobili identificati al NCEU al Fg.14 mapp.44 sub. 1-2, NCT Fg.14 mapp.45,179,19.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI; A rogito di OMISSIS in data 15/10/2025 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Alessandria in data 11/11/2025 ai nn. OMISSIS; Pignoramento inerente gli immobili identificati al NCEU al Fg.14 mapp.44 sub. 1-2, NCT Fg.14 mapp.45,179.

**Dati precedenti relativi ai corpi: C**

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; A rogito di OMISSIS in data 11/05/2022 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Alessandria ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 10.000,00; Importo capitale: € 2.379,64; Note: Pignoramento inerente gli immobili identificati al NCEU al Fg.14 mapp.44 sub. 1-2, NCT Fg.14 mapp.45,179,19.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI; A rogito di OMISSIS in data 15/10/2025 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Alessandria in data 11/11/2025 ai nn. OMISSIS; Pignoramento inerente gli immobili identificati al NCEU al Fg.14 mapp.44 sub. 1-2, NCT Fg.14 mapp.45,179.

**Dati precedenti relativi ai corpi: D**



## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

**Identificativo corpo: A**

**Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Castellazzo Bormida (AL), Strada Canale n.91**

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

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

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Identificativo corpo: B**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Castellazzo Bormida (AL), Strada Canale n.91**

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

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI

**Identificativo corpo: C**

**Terreno edificabile sito in Castellazzo Bormida (AL), Strada Canale n.91**

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

**Avvertenze ulteriori:** -

**Identificativo corpo: D**

**Terreno edificabile sito in Castellazzo Bormida (AL), Strada Canale n.91**

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

**Avvertenze ulteriori:** -

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

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

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

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS proprietario/i ante ventennio ad oggi. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Accettazione tacita Notaio OMISSIS in data 15/07/2011 rep.204758/30373 trascritta in data 12/12/2025 ai N.9539/7242 a favore OMISSIS per la quota di 1/2 OMISSIS per la quota di 1/2 contro OMISSIS. Accettazione tacita Notaio OMISSIS in data 15/07/2011 rep.204758/30373 trascritta in data 22/12/2025 ai N.9834/7477 a favore OMISSIS per la quota di 1/2 OMISSIS per la quota di 1/2 contro OMISSIS (il De Cuius OMISSIS decedeva senza compiere atti dispositivi che importassero l'accettazione tacita dell'eredità della madre OMISSIS). Si precisa che il Sig. OMISSIS risulta deceduto in data OMISSIS; con Verbale di rinuncia all'eredità n.cron.1648/2024 del 14-03-2024 R.G. 546/2024 il Sig. OMISSIS (OMISSIS e OMISSIS del De Cuius OMISSIS), la Sig. OMISSIS (OMISSIS del De Cuius OMISSIS), la Sig. OMISSIS (OMISSIS del De Cuius OMISSIS) hanno rinunciato all'eredità dei beni morendo dismessi dal Sig. OMISSIS. Si precisa inoltre che in data 19/11/2025 e' stata trascritta ai N.8887/6751 Denuncia di Successione a favore "Curatela Eredita' giacente di OMISSIS" per la quota di 1/2 contro OMISSIS a rogito Pubblico Ufficiale OMISSIS rep.464566/88888/25 del 17/11/2025 inerente gli immobili identificati al NCEU Fg. 14 mapp.44 sub.1-2, NCT Fg. 14 mapp.45, mapp.179, mapp.19.

Continuità delle trascrizioni: SI

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**



**Titolare/Proprietario:** OMISSIS proprietario/i ante ventennio ad oggi . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Accettazione tacita Notaio OMISSIS in data 15/07/2011 rep.204758/30373 trascritta in data 12/12/2025 ai N.9539/7242 a favore OMISSIS per la quota di 1/2 OMISSIS per la quota di 1/2 contro OMISSIS. Accettazione tacita Notaio OMISSIS in data 15/07/2011 rep.204758/30373 trascritta in data 22/12/2025 ai N.9834/7477 a favore OMISSIS per la quota di 1/2 OMISSIS per la quota di 1/2 contro OMISSIS (il De Cuius OMISSIS decedeva senza compiere atti dispositivi che importassero l'accettazione tacita dell' eredità della madre OMISSIS). Si precisa che il Sig. OMISSIS risulta deceduto in data OMISSIS; con Verbale di rinuncia all'eredità n.cron.1648/2024 del 14-03-2024 R.G. 546/2024 il Sig. OMISSIS (OMISSIS e OMISSIS del De Cuius OMISSIS), la Sig. OMISSIS (OMISSIS del De Cuius OMISSIS), la Sig. OMISSIS (OMISSIS del De Cuius OMISSIS) hanno rinunciato all'eredità dei beni morendo dismessi dal Sig. OMISSIS. Si precisa inoltre che in data 19/11/2025 e' stata trascritta ai N.8887/6751 Denuncia di Successione a favore "Curatela Eredità" giacente di OMISSIS" per la quota di 1/2 contro OMISSIS a rogito Pubblico Ufficiale OMISSIS rep.464566/88888/25 del 17/11/2025 inerente gli immobili identificati al NCEU Fg. 14 mapp.44 sub.1-2, NCT Fg. 14 mapp.45, mapp.179, mapp.19.

Continuità delle trascrizioni: Si

**Dati precedenti relativi ai corpi: B**

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS proprietario/i ante ventennio ad oggi . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Accettazione tacita Notaio OMISSIS in data 15/07/2011 rep.204758/30373 trascritta in data 12/12/2025 ai N.9539/7242 a favore OMISSIS per la quota di 1/2 OMISSIS per la quota di 1/2 contro OMISSIS. Accettazione tacita Notaio OMISSIS in data 15/07/2011 rep.204758/30373 trascritta in data 22/12/2025 ai N.9834/7477 a favore OMISSIS per la quota di 1/2 OMISSIS per la quota di 1/2 contro OMISSIS (il De Cuius OMISSIS decedeva senza compiere atti dispositivi che importassero l'accettazione tacita dell' eredità della madre OMISSIS). Si precisa che il Sig. OMISSIS risulta deceduto in data OMISSIS; con Verbale di rinuncia all'eredità n.cron.1648/2024 del 14-03-2024 R.G. 546/2024 il Sig. OMISSIS (OMISSIS e OMISSIS del De Cuius OMISSIS), la Sig. OMISSIS (OMISSIS del De Cuius OMISSIS), la Sig. OMISSIS (OMISSIS del De Cuius OMISSIS) hanno rinunciato all'eredità dei beni morendo dismessi dal Sig. OMISSIS. Si precisa inoltre che in data 19/11/2025 e' stata trascritta ai N.8887/6751 Denuncia di Successione a favore "Curatela Eredità" giacente di OMISSIS" per la quota di 1/2 contro OMISSIS a rogito Pubblico Ufficiale OMISSIS rep.464566/88888/25 del 17/11/2025 inerente gli immobili identificati al NCEU Fg. 14 mapp.44 sub.1-2, NCT Fg. 14 mapp.45, mapp.179, mapp.19.

Continuità delle trascrizioni: Si

**Dati precedenti relativi ai corpi: C**

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS proprietario/i ante ventennio ad oggi . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Accettazione tacita Notaio OMISSIS in data 15/07/2011 rep.204758/30373 trascritta in data 12/12/2025 ai N.9539/7242 a favore OMISSIS per la quota di 1/2 OMISSIS per la quota di 1/2 contro OMISSIS. Accettazione tacita Notaio OMISSIS in data 15/07/2011 rep.204758/30373 trascritta

in data 22/12/2025 ai N.9834/7477 a favore OMISSIS per la quota di 1/2 OMISSIS per la quota di 1/2 contro OMISSIS (il De Cuius OMISSIS decedeva senza compiere atti dispositivi che importassero l'accettazione tacita dell' eredita' della madre OMISSIS). Si precisa che il Sig. OMISSIS risulta deceduto in data OMISSIS; con Verbale di rinuncia all'eredità n.cron.1648/2024 del 14-03-2024 R.G. 546/2024 il Sig. OMISSIS (OMISSIS e OMISSIS del De Cuius OMISSIS), la Sig. OMISSIS (OMISSIS del De Cuius OMISSIS), la Sig. OMISSIS (OMISSIS del De Cuius OMISSIS) hanno rinunciato all'eredità dei beni morendo dismessi dal Sig. OMISSIS. Si precisa inoltre che in data 19/11/2025 e' stata trascritta ai N.8887/6751 Denuncia di Successione a favore "Curatela Eredita' giacente di OMISSIS" per la quota di 1/2 contro OMISSIS a rogito Pubblico Ufficiale OMISSIS rep.464566/88888/25 del 17/11/2025 inerente gli immobili identificati al NCEU Fg. 14 mapp.44 sub.1-2, NCT Fg. 14 mapp.45, mapp.179, mapp.19.

Continuità delle trascrizioni: Si

**Dati precedenti relativi ai corpi: D**

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

**Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Strada Canale n.91**

Numero pratica: 64/86

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Chiusura laterale di un portico e rifacimento del manto di copertura del tetto in legno

Oggetto: Ristrutturazione

Presentazione in data 13/05/1986 al n. di prot. 2096

Rilascio in data 04/06/1986 al n. di prot. 64

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

### 7.1 Conformità edilizia:

**Abitazione di tipo popolare [A4]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Realizzazione w.c. nel locale caldaia piano terra, costruzione locale di sgombero al piano terra in aderenza al box sub.2 lato ovest in blocchi di cemento della misura di circa mt.2,00x1,60 con h1,80/1,60

Regolarizzabili mediante: SCIA in sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: Realizzazione w.c. nel locale caldaia piano terra, costruzione locale di sgombero al piano terra in aderenza al box sub.2 lato ovest

Importi stimati per spese tecniche, sanzioni comunali: € 4.500,00

Oneri Totali: € 4.500,00

Note: Importi di regolarizzazione con stima di massima, in quanto dovranno essere perfezionati sulla base della Sanatoria presentata in riferimento agli abusi realizzati. Per gli interventi strutturali dovrà essere valutata anche l'idoneità strutturale e pertanto potrebbe rendersi necessario un adeguamento degli stessi con ulteriori opere di consolidamento o ripristino situazione ante intervento.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]**

note: Si precisa che nella Concessione Edilizia n.64/86 rilasciata in data 04-06-1986 nelle tavole di progetto inerenti il piano terreno viene riportata la planimetria del box conforme allo stato di fatto ed alla attuale scheda planimetrica agli atti NCEU; dalle ricerche eseguite presso l'ufficio Tecnico Comunale non sono stati reperiti altri titoli edilizi di provenienza ne altre planimetrie, pertanto, vista la vetustà del fabbricato, si presume che la costruzione sia iniziata in data anteriore al 01/09/1967.

**Dati precedenti relativi ai corpi: B**

**7.2 Conformità urbanistica:****Abitazione di tipo popolare [A4]**

|                                  |                                            |
|----------------------------------|--------------------------------------------|
| Strumento urbanistico Approvato: | Piano regolatore generale                  |
| In forza della delibera:         | D.G.R. N.144-36559 del 01/08/1984          |
| Zona omogenea:                   | aree di completamento B1                   |
| Norme tecniche di attuazione:    | N.T.A Art.8, Art.9, Art.10, Art.16, Art.17 |

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]**

|                                  |                                            |
|----------------------------------|--------------------------------------------|
| Strumento urbanistico Approvato: | Piano regolatore generale                  |
| In forza della delibera:         | D.G.R. N.144-36559 del 01/08/1984          |
| Zona omogenea:                   | aree di completamento B1                   |
| Norme tecniche di attuazione:    | N.T.A Art.8, Art.9, Art.10, Art.16, Art.17 |

**Dati precedenti relativi ai corpi: B**

**Terreno edificabile**

|                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|----------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Strumento urbanistico Approvato: | Piano regolatore generale                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| In forza della delibera:         | D.G.R. N.144-36559 del 01/08/1984                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Zona omogenea:                   | aree di completamento B1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Norme tecniche di attuazione:    | N.T.A Art.8, Art.9, Art.10, Art.16, Art.17: Ar.10 B1) Aree ed edifici di tipo B1, oltre la manutenzione ordinaria e straordinaria, sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia ed urbanistica e di completamento. Gli interventi di ristrutturazione edilizia potranno prevedere aumenti delle superfici lorde di solaio fino ad un massimo del 20% ove la densità edilizia calcolata sulla superficie fondiaria di pertinenza risulti uguale o superiore a 1,5 mc/mq; qualora invece tale densità risulti minore |

di 1,5 mc/mq, le superfici lorde di solaio potranno essere aumentate fino alla concorrenza della densità di 1,8 mc/mq; in entrambi i casi l'altezza degli edifici non potrà superare quella degli edifici circostanti di tipo A1, e di tipo A2, A3, A4, B1 aventi lo stesso numero di piani fuori terra. Gli interventi di ristrutturazione edilizia, che riguardano edifici con piani abitati di altezza inferiore a quella prescritta dall'articolo n. 43 della Legge n. 457 del 5 agosto 1978, potranno, esclusivamente al fine di ridurre le condizioni di insalubrità, prevedere modifiche degli orizzontamenti e delle quote di gronda (da contenere entro valori massimi compresi tra più o meno 0,50 ml) in assenza di P.E.. Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono subordinati alla approvazione di uno strumento urbanistico esecutivo, la densità fondiaria massima è fissata in 2 mc/mq, l'altezza massima degli edifici, misurata alla gronda, è stabilita in 9 ml, e non potrà in ogni caso superare quella degli edifici circostanti di tipo A1. Si dovrà mantenere una fascia di rispetto inedificabile pari a 5 metri, ex R.D. 523/04, dal Canale Carlo Alberto. Art. 8 Prescrizioni operative : altre aree edificate in aggregati urbanizzati ulteriormente suddivise in: - B1, aree edificate secondo tipologie e caratteri omogenei al contesto ambientale dei tessuti urbanistico-edilizi di tipo A; Art.9 Destinazioni d'uso : L'ambito territoriale comunale è interessato da due principali destinazioni d'uso: urbana ed agricola. Le aree urbane comprendono gli edifici e le aree di cui alle lettere A, B, C, D, art. 8 precedente, comprese le aree per la viabilità e i servizi. Le destinazioni d'uso degli edifici e degli impianti esistenti nelle aree urbane sono individuate come segue: a) aree prevalentemente residenziali (edifici ed aree di tipo A, B, C)

#### Dati precedenti relativi ai corpi: C

| Terreno edificabile              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|----------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Strumento urbanistico Approvato: | Piano regolatore generale                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| In forza della delibera:         | D.G.R. N.144-36559 del 01/08/1984                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Zona omogenea:                   | aree di completamento B1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Norme tecniche di attuazione:    | N.T.A Art.8, Art.9, Art.10, Art.16, Art.17: Ar.10 B1) Aree ed edifici di tipo B1, oltre la manutenzione ordinaria e straordinaria, sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia ed urbanistica e di completamento. Gli interventi di ristrutturazione edilizia potranno prevedere aumenti delle superfici lorde di solaio fino ad un massimo del 20% ove la densità edilizia calcolata sulla superficie fon- |

ria di pertinenza risulti uguale o superiore a 1,5 mc/mq; qualora invece tale densità risulti minore di 1,5 mc/mq, le superfici lorde di solaio potranno essere aumentate fino alla concorrenza della densità di 1,8 mc/mq; in entrambi i casi l'altezza degli edifici non potrà superare quella degli edifici circostanti di tipo A1, e di tipo A2, A3, A4, B1 aventi lo stesso numero di piani fuori terra. Gli interventi di ristrutturazione edilizia, che riguardano edifici con piani abitati di altezza inferiore a quella prescritta dall'articolo n. 43 della Legge n. 457 del 5 agosto 1978, potranno, esclusivamente al fine di ridurre le condizioni di insalubrità, prevedere modifiche degli orizzontamenti e delle quote di gronda (da contenere entro valori massimi compresi tra più o meno 0,50 ml) in assenza di P.E.. Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono subordinati alla approvazione di uno strumento urbanistico esecutivo, la densità fondiaria massima è fissata in 2 mc/mq, l'altezza massima degli edifici, misurata alla gronda, è stabilita in 9 ml, e non potrà in ogni caso superare quella degli edifici circostanti di tipo A1. Si dovrà mantenere una fascia di rispetto inedificabile pari a 5 metri, ex R.D. 523/04, dal Canale Carlo Alberto. Art. 8 Prescrizioni operative : altre aree edificate in aggregati urbanizzati ulteriormente suddivise in: - B1, aree edificate secondo tipologie e caratteri omogenei al contesto ambientale dei tessuti urbanistico-edilizi di tipo A; Art.9 Destinazioni d'uso : L'ambito territoriale comunale è interessato da due principali destinazioni d'uso: urbana ed agricola. Le aree urbane comprendono gli edifici e le aree di cui alle lettere A, B, C, D, art. 8 precedente, comprese le aree per la viabilità e i servizi. Le destinazioni d'uso degli edifici e degli impianti esistenti e previsti nelle aree urbane sono individuate come segue: a) aree prevalentemente residenziali (edifici ed aree di tipo A, B, C)

#### Dati precedenti relativi ai corpi: D

Descrizione: **Abitazione di tipo popolare [A4]** di cui al punto **A**

Fabbricato indipendente disposto su 2 piani f.t. con box, locali di sgombero e cortile pertinenziale di circa mq.270. Il fabbricato è composto al piano terra da: ingresso, sala, cucina, salotto, lavatoio, disimpegno, locale caldaia, scala di accesso al piano primo, cantina, locale di sgombero, ripostiglio; al piano primo da: disimpegno su vano scala, corridoio, tre camere, bagno, due balconi, locale di sgombero (ex fienile) accessibili

Pag. 15

Ver. 3.0

Edicom Finance srl

le dall'esterno con scala a pioli. I pavimenti interni sono in piastrelle di graniglia, i serramenti interni in legno tamburato, i serramenti esterni in legno v.s. con persiane ad ante, impianto riscaldamento con caldaia a gasolio obsoleta e termosifoni. L'immobile necessita di una ristrutturazione integrale interna ed esterna. Si precisa che i terreni adiacenti facenti parte del lotto ed identificati con i mapp.45 e mapp.179 ne incrementano il valore in quanto edificabili come "aree di completamento di tipo B1".

### 1. Quota e tipologia del diritto

**1/2 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

### 2. Quota e tipologia del diritto

**1/2 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **319,00**

E' posto al piano: T-1-2

L'edificio è stato costruito nel: ante 1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1986

L'unità immobiliare è identificata con il numero: sub.1; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,67

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2

Stato di manutenzione generale: da ristrutturare

Condizioni generali dell'immobile: Immobile da ristrutturare

### Caratteristiche descrittive:

#### Componenti edilizie e costruttive:

Cancello

tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **ferro**

Infissi esterni

materiale: **legno v.s.** protezione: **persiane** condizioni: **da ristrutturare**

Infissi interni

materiale: **legno tamburato** condizioni: **da ristrutturare**

Manto di copertura

materiale: **coppi**

Pareti esterne

materiale: **muratura di mattoni pieni** rivestimento: **Intonaco tinteggiato**  
condizioni: **da ristrutturare**

Pavim. Interna

materiale: **piastrelle in graniglia** condizioni: **da ristrutturare**

Pavim. Interna

materiale: **piastrelle di ceramica** condizioni: **da ristrutturare**

Scale

rivestimento: **piastrelle graniglia** condizioni: **da ristrutturare**

#### Impianti:

Elettrico

condizioni: **da ristrutturare**

condizioni: **da ristrutturare**condizioni: **da ristrutturare**

Fognatura

Idrico

Termico

tipologia: **autonomo** alimentazione: **gasolio** diffusori:**termosifoni in ghisa** condizioni: **da ristrutturare****Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

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

**Riscaldamento:**

|                                  |                            |
|----------------------------------|----------------------------|
| Esiste impianto di riscaldamento | SI                         |
| Tipologia di impianto            | caldaia a gasolio obsoleta |

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Superfici calcolate sulla base dei rilievi effettuati in fase di sopralluogo e rasterizzazione delle planimetrie catastali depositate agli atti con software AUTOCAD. Valori medi di mercato prudenziali a mq. Lordo di superficie (in base alle tipologie costruttive e finiture) dell'unità abitativa.

| Destinazione                  | Parametro              | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|-------------------------------|------------------------|-----------------------------|--------|------------------------|
| Abitazione (p.t.)             | sup lorda di pavimento | 112,00                      | 1,00   | 112,00                 |
| Abitazione (p.1)              | sup lorda di pavimento | 84,00                       | 1,00   | 84,00                  |
| Balcone (p.1)                 | sup lorda di pavimento | 7,00                        | 0,25   | 1,75                   |
| Balcone (p.1)                 | sup lorda di pavimento | 2,00                        | 0,25   | 0,50                   |
| Cantina (p.t.)                | sup lorda di pavimento | 26,00                       | 0,20   | 5,20                   |
| Locale sgombero (p.t.)        | sup lorda di pavimento | 38,00                       | 0,20   | 7,60                   |
| Locale sgombero-legnaia (p.1) | sup lorda di pavimento | 50,00                       | 0,20   | 10,00                  |
|                               |                        | <b>319,00</b>               |        | <b>221,05</b>          |

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

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: I-2025

Zona: Castellazzo Bormida-periferica D1

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni Civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 800

Valore di mercato max (€/mq): 1050

**Pertinenze**

A

1. cortile esclusivo

Identificato al n. mapp.44

Posto al piano terra

Sviluppa una superficie complessiva di 270 circa mq

Destinazione urbanistica: sedime pertinenziale (area urbana "B1")

Valore a corpo: € 5000

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]** di cui al punto **B**

Fabbricato ad uso box auto in scarse condizioni di manutenzione, privo di impianti.

**1. Quota e tipologia del diritto**

**1/2 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**2. Quota e tipologia del diritto**

**1/2 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **15,00**

E' posto al piano: T

L'edificio è stato costruito nel: ante 1967

L'unità immobiliare è identificata con il numero: sub.2; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,05

L'intero fabbricato è composto da n. 1 piani complessivi di cui fuori terra n. 1

Stato di manutenzione generale: da ristrutturare

Condizioni generali dell'immobile: Immobile da ristrutturare

**Caratteristiche descrittive:**

**Componenti edilizie e costruttive:**

Pareti esterne

materiale: **muratura di mattoni pieni**

Portone di ingresso  
**ASTE GIUDIZIARIE®**

materiale: ferro

**ASTE GIUDIZIARIE®**

**Impianti:**

**Impianti (conformità e certificazioni)**

**Impianto elettrico:**

|                           |    |
|---------------------------|----|
| Esiste impianto elettrico | NO |
|---------------------------|----|

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Superfici calcolate sulla base dei rilievi effettuati in fase di sopralluogo e rasterizzazione delle planimetrie catastali depositate agli atti con software AUTOCAD. Valori medi di mercato prudenziali a mq. Lordo di superficie (in base alle tipologie costruttive e finiture) dell'unità abitativa.

| Destinazione | Parametro              | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|--------------|------------------------|-----------------------------|--------|------------------------|
| Box (p.t.)   | sup lorda di pavimento | 15,00                       | 1,00   | 15,00                  |
|              |                        | 15,00                       |        | 15,00                  |

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

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: I-2025

Zona: Castellazzo Bormida-periferica D1

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Box

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 670

Valore di mercato max (€/mq): 900

**ASTE GIUDIZIARIE®**

**ASTE GIUDIZIARIE®**

**ASTE GIUDIZIARIE®**

**ASTE GIUDIZIARIE®**

Descrizione: **residenziale di cui al punto C**

Terreno edificabile in Comune di Castellazzo Bormida identificato al N.C.T. al Foglio 14 mapp.45. Il terreno risulta classificato dal vigente strumento urbanistico come "aree di completamento di tipo B1" le cui prescrizioni sono contemplate agli Art.10 lett. b).1, Art. 16, Art. 17, Art.8 e Art.9 delle N.T.A. del P.R.G.I. Vincoli : la particella 45 è gravata da fascia di rispetto dei corsi d'acqua (Canale Carlo Alberto) le cui prescrizioni sono contemplate agli Art.11. 2, lett. d) e Art.13.2 delle N.T.A.; è gravata da fascia di rispetto stradale prescrizioni Art. 11.2 lettera a) e art. 12 NTA ; rientra nella classe di pericolosità geomorfologica Classe I-II, art 11. 5 N.T.A.

**1. Quota e tipologia del diritto****1/2 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**2. Quota e tipologia del diritto****1/2 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **1.050,00**

il terreno risulta di forma trapezoidale ed orografia pianeggiante

Stato di manutenzione generale: normali

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Consistenza ricavata dai dati di superficie delle visure catastali agli atti.

| Destinazione    | Parametro       | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|-----------------|-----------------|-----------------------------|--------|------------------------|
| Terreno mapp.45 | sup reale lorda | 1.050,00                    | 1,00   | 1.050,00               |
|                 |                 | <b>1.050,00</b>             |        | <b>1.050,00</b>        |



Descrizione: **residenziale** di cui al punto **D**



Terreno edificabile in Comune di Castellazzo Bormida identificato al N.C.T. al Foglio 14 mapp.179. Il terreno risulta classificato dal vigente strumento urbanistico come "aree di completamento di tipo B1" le cui prescrizioni sono contemplate agli Art.10 lett. b).1, Art. 16, Art. 17, Art.8 e Art.9 delle N.T.A. del P.R.G.I.



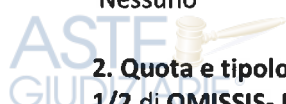
### 1. Quota e tipologia del diritto

**1/2 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno



### 2. Quota e tipologia del diritto

**1/2 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **350,00**

il terreno risulta di forma triangolare ed orografia pianeggiante

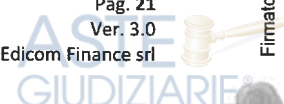
Stato di manutenzione generale: normali



### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Consistenza ricavata dai dati di superficie delle visure catastali agli atti.

| Destinazione     | Parametro       | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|------------------|-----------------|-----------------------------|--------|------------------------|
| Terreno mapp.179 | sup reale lorda | 350,00                      | 1,00   | 350,00                 |
|                  |                 | <b>350,00</b>               |        | <b>350,00</b>          |



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

Per la valutazione dei beni immobili di cui trattasi, il sottoscritto C.T.U. in riferimento alle definizioni ed ai procedimenti di stima di cui agli standard di valutazione internazionali (IVS International Valuation Standard; EVS European Valuation Standard) reputa di valutare gli immobili con il metodo di stima "sintetico comparativo" o "comparativo diretto" (Market Approach), fondato su di un giudizio di equivalenza economica tra il bene interessato e altri a questo similari che trovino espressione attraverso i loro prezzi di cessione, rilevati sul medesimo mercato, trattati in termini statistici, attribuendo all'immobile il valore venale corrente al metro quadrato lordo; sono state inoltre considerate le condizioni di sofferenza del mercato immobiliare, si è quindi utilizzato un prezzo unitario di stima prudenziale. Il sottoscritto ha inoltre tenuto conto dei valori medi di mercato riportati nell'Osservatorio dei Valori Immobiliari (Ministero delle Finanze I sem. '25) e dei canali immobiliari [www.mercato-immobiliare.info](http://www.mercato-immobiliare.info), [www.immobiliare.it/mercato-immobiliare](http://www.immobiliare.it/mercato-immobiliare) opportunamente rettificati in base alle condizioni di vetustà dell'immobile, per i terreni fabbricabili alla Determina del valore aree fabbricabili del Comune di Castellazzo Bormida pari ad € 15,49/mq per le aree residenziali rettificata ad € 20,00/mq; sono stati inoltre applicati coefficienti di riduzione al valore di mercato ricercato pari al 20% al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

Lo scrivente C.T.U. ha tenuto conto, oltre alle solite condizioni di mercato anche dello stato peculiare del bene stesso in relazione a:

- Stato dei luoghi ed ubicazione rispetto al contesto edilizio circostante;
- Condizioni di accesso pedonali e veicolari;
- Vetustà, stato di conservazione e manutenzione;
- Esistenze di aree e sedimi di proprietà esclusivi, esistenza di servitù o gravami pregiudizievoli;
- Fattori peculiari che possono alterare il valore commerciale del bene (vincoli di P.R.G., locazioni in corso, eventuali concessioni edilizie, ecc..)

La comparazione avviene, ovviamente, con beni in regime di libero mercato non soggetti a vincoli espropriativi.

$$P_o = \frac{P_1 S_1 + P_2 S_2 + \dots + P_n S_n}{S_1 + S_2 + \dots + S_n} = \frac{\sum_{i=1}^n P_i S_i}{\sum_{i=1}^n S_i}$$

dove:

P0 = prezzo unitario ordinario;

Pi = prezzo unitario del bene iesimo similare;

Si = superficie convenzionale del bene iesimo similare.

da cui  $V_m = P_0 \cdot S_b$

dove :

Vmb = valore di mercato del bene oggetto di stima;

P0 = prezzo unitario ordinario;

Sb = superficie convenzionale del bene oggetto di stima.

**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Alessandria;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Alessandria;

Uffici del registro di Alessandria;

Ufficio tecnico di Castellazzo Bormida;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:

Valori di riferimento Osservatorio dei Valori Immobiliari (Ministero delle Finanze I sem. '25);

Valori di riferimento Borsino Immobiliare;

Valori di riferimento siti internet [www.immobiliare.it/mercato-immobiliare](http://www.immobiliare.it/mercato-immobiliare), [www.mercato-immobiliare.info](http://www.mercato-immobiliare.info), [www.borsinoimmobiliare.it](http://www.borsinoimmobiliare.it);

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.):

Valore medio di mercato prudenziale abitazione : 400 €/mq (immobile da ristrutturare)

Valore medio di mercato prudenziale box : 200 €/mq (immobile da ristrutturare)

Valori aree fabbricabili tipo B1 : € 20,00 mq (rif. delibera Comune Castellazzo Bormida n.59/2025 valore aree edificabili).

### 8.3 Valutazione corpi:

#### A. Abitazione di tipo popolare [A4] con annesso cortile esclusivo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 88.420,00.

| Destinazione                  | Superficie Equivalente | Valore Unitario | Valore Complessivo |
|-------------------------------|------------------------|-----------------|--------------------|
| Abitazione (p.t.)             | 112,00                 | € 400,00        | € 44.800,00        |
| Abitazione (p.1)              | 84,00                  | € 400,00        | € 33.600,00        |
| Balcone (p.1)                 | 1,75                   | € 400,00        | € 700,00           |
| Balcone (p.1)                 | 0,50                   | € 400,00        | € 200,00           |
| Cantina (p.t.)                | 5,20                   | € 400,00        | € 2.080,00         |
| Locale sgombero (p.t.)        | 7,60                   | € 400,00        | € 3.040,00         |
| Locale sgombero-legnaia (p.1) | 10,00                  | € 400,00        | € 4.000,00         |

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo € 88.420,00

**Valore Finale € 88.420,00**

Valore corpo € 88.420,00

Valore Pertinenze € 5.000,00

Valore complessivo intero € 93.420,00

Valore complessivo diritto e quota € 93.420,00

#### B. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 3.000,00.

| Destinazione | Superficie Equivalente | Valore Unitario | Valore Complessivo |
|--------------|------------------------|-----------------|--------------------|
| Box (p.t.)   | 15,00                  | € 200,00        | € 3.000,00         |

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo € 3.000,00

**Valore Finale € 3.000,00**

Valore corpo € 3.000,00

Valore Pertinenze € 0,00

Valore complessivo intero € 3.000,00

Valore complessivo diritto e quota € 3.000,00

#### C. Terreno edificabile

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 21.000,00.

| Destinazione    | Superficie Equivalente | Valore Unitario | Valore Complessivo |
|-----------------|------------------------|-----------------|--------------------|
| Terreno mapp.45 | 1.050,00               | € 20,00         | € 21.000,00        |

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo € 21.000,00

**Valore Finale € 21.000,00**

Valore corpo € 21.000,00

Valore Pertinenze € 0,00

Valore complessivo intero € 21.000,00

Valore complessivo diritto e quota € 21.000,00

**D. Terreno edificabile**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 7.000,00.

| Destinazione     | Superficie Equivalente | Valore Unitario | Valore Complessivo |
|------------------|------------------------|-----------------|--------------------|
| Terreno mapp.179 | 350,00                 | € 20,00         | € 7.000,00         |

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo € 7.000,00

**Valore Finale € 7.000,00**

Valore corpo € 7.000,00

Valore Pertinenze € 0,00

Valore complessivo intero € 7.000,00

Valore complessivo diritto e quota € 7.000,00

**Riepilogo:**

| ID | Immobile                                                       | Superficie Lorda | Valore intero medio ponderale | Valore diritto e quota |
|----|----------------------------------------------------------------|------------------|-------------------------------|------------------------|
| A  | Abitazione di tipo popolare [A4] con annesso cortile esclusivo | 221,05           | € 93.420,00                   | € 93.420,00            |
| B  | Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]                    | 15,00            | € 3.000,00                    | € 3.000,00             |
| C  | Terreno edificabile                                            | 1.050,00         | € 21.000,00                   | € 21.000,00            |
| D  | Terreno edificabile                                            | 350,00           | € 7.000,00                    | € 7.000,00             |
|    | Sommano                                                        |                  | € 124.420,00                  | € 124.420,00           |

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 20%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% ) € 24.884,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 6.000,00

Giudizio di comoda divisibilità: L' unità immobiliare oggetto di stima risulta indivisibile per tipologia costruttiva, dimensioni e caratteristiche, pertanto non è tecnicamente praticabile un frazionamento del fabbricato stesso.

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 93.536,00



**Allegati**

- Documentazione fotografica
- Planimetrie con sviluppo superfici lorde
- C.D.U. terreni
- Determina valore aree fabbricabili Comune Castellazzo Bormida
- Estratto PRG
- Planimetrie catastali NCEU
- Estratto mappa catasto NCT
- Copia Concessioni Edilizie
- Visure catastali
- Visure ipotecarie
- Notifiche relazione CTU ex. art.173 bis disp. att. c.p.c.

Data generazione:  
11-03-2026

L'Esperto alla stima  
**Geom. Stefano Mantelli**



Firmato Da: MANTELLI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA.3 Serial#: 379e5ad9ac6c30371b99580bf65354c9



