



Tribunale di Alessandria
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Prisma SPV s.r.l.**

contro:

N° Gen. Rep. **217/2024**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 04-02-2025 ore 10:00

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotto 001 - Lotto Unico

Esperto alla stima: Geom. Massimo Amadio
Codice fiscale: MDAMSM64S17A182Q
Studio in: Via Abbà Cornaglia 8 - 15121 Alessandria
Email: studio.amgr@tiscali.it
Pec: massimo.amadio@geopec.it





SINTESI ELABORATO

1. Dati Catastali

Bene: Via Alessandria, 44 - Borgoratto Alessandrino (AL) - 15013

Lotto: 001 - Lotto Unico

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo popolare [A4]

nata in _____, c.f.: _____, proprietà 1/2
 in regime di comunione dei beni con _____, nato in _____ (EE) il
 _____, c.f.: _____, proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con
 _____ foglio 3 allegato A, particella 1032, indirizzo Via Alessandria, 44, piano T-1, comu-
 ne B029, categoria A/4, classe 1^, consistenza vani 8, superficie mq. 207 - escluse aree scoperte
 mq. 188, rendita €. 272,69



2. Stato di possesso

Bene: Via Alessandria, 44 - Borgoratto Alessandrino (AL) - 15013

Lotto: 001 - Lotto Unico

Corpo: A

Libero



3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Alessandria, 44 - Borgoratto Alessandrino (AL) - 15013

Lotto: 001 - Lotto Unico

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO



4. Creditori Iscritti

Bene: Via Alessandria, 44 - Borgoratto Alessandrino (AL) - 15013

Lotto: 001 - Lotto Unico

Corpo: A

Creditori Iscritti:



5. Comproprietari

Bene: Via Alessandria, 44 - Borgoratto Alessandrino (AL) - 15013

Lotto: 001 - Lotto Unico

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno



6. Misure Penali

Beni: Via Alessandria, 44 - Borgoratto Alessandrino (AL) - 15013

Lotto: 001 - Lotto Unico

Corpo: A

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Alessandria, 44 - Borgoratto Alessandrino (AL) - 15013

Lotto: 001 - Lotto Unico

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Alessandria, 44 - Borgoratto Alessandrino (AL) - 15013

Lotto: 001 - Lotto Unico

Valore complessivo intero: 47.000,00

Beni in **Borgoratto Alessandrino (AL)**
Località/Frazione
Via Alessandria, 44

Lotto: 001 - Lotto Unico

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si
Data di presentazione: 03-10-2024

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Via Alessandria, 44

Quota e tipologia del diritto

1/2 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale: - Residenza: Via San Pasquale n. 34/6, Morsasco (AL) - Stato
Civile: divorziato da e coniugato con - Data Matrimonio:
10-06-2016

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/2 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale: - Ulteriori informazioni sul debitore: NESSUNA INFORMAZIONE SUL DEBITORE, IN QUANTO IRREPERIBILE DAL 22/05/2019

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: , nata in (EE) i
proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con , nato in F
(EE) il , c.f.: proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni
cor foglio 3 allegato A, particella 1032, indirizzo Via Alessandria, 44, piano T-1,
comune B029, categoria A/4, classe 1^A, consistenza vani 8, superficie mq. 207 - escluse aree
scoperte mq. 188, rendita €. 272,69

Derivante da: CATASTO FABBRICATI: -Variazione per inserimento dei dati di superficie del
09/11/2015 -Variazione nel classamento del 23/11/2007 n. AL0426313 in atti dal 23/11/2007
(n. 42581.1/2007) -Costituzione del 18/07/2007 n. AL0300233 in atti dal 18/07/2007 (n.
2505.1/2007) CATASTO TERRENI: -Tipo mappale per passaggio da Fabbricato Rurale a Ente Ur-
bano del 17/07/2007 n. AL0298194 in atti dal 17/07/2007 (n. 298194.1/2007) -Impianto mec-
canografico del 20/06/1984

Confini: -a Nord: altra proprietà Foglio 3 Particella 84 -a Est: altra proprietà Foglio 3/A Particella
489 -a Sud: altra proprietà Foglio 3/A Particella 84 -a Ovest: Via Alessandria

Note: a Sud, prima di altra proprietà Foglio 3/A Particella 84 è presente stradina - lunghezza
media (direzione Ovest/Est) di mt. 24, 30 circa e larghezza media (direzione Nord/Sud) di mt.
3,70 circa, gravata di diritto di passaggio a favore della proprietà dell'immobile Foglio 3/A Par-
ticella 489

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Varianti interne e mancanza del solaio
 Regularizzabili mediante: Variazione catastale DOCFA
 Descrizione delle opere da sanare: Denuncia di variazione per diversa distribuzione degli spazi
 interni e sopraelevazione

Docfa: € 1.000,00

Oneri Totali: € 1.000,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: oltre alle varianti interne, il sottoscritto reputa corretto l'inserimento a catasto del solaio, in quanto sufficientemente alto e non raggiungibile esclusivamente da botola a soffitto ma da vano scala, anche se non completato

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: miste residenziali/commerciali

Importanti centri limitrofi: Alessandria (AL), Acqui Terme (AL)

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Pullman di linea extraurbana metri 300

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di Banca di Roma S.p.A. contro

Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario; a rogito di Notaio Finesso Sergio in data 23/11/2007 ai nn. 60253/16610; iscritto/trascritto ad Alessandria (AL) in data 30/11/2007 ai nn. 10713/2456; importo ipoteca: € 264.000,00; Importo capitale: € 132.000,00

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di Cassa Edile di Mutualità ed Assistenza di Alessandria, contro a rogito di Tribunale di Alessandria (AL) in data 29/11/2012 ai nn. 593; iscritto/trascritto ad Alessandria (AL) in data 14/02/2013 ai nn. 1097/677

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di Cassa Edile di Mutualità ed Assistenza di Alessandria, contro a rogito di Tribunale di Alessandria (AL) in data 20/11/2012 ai nn. 860; iscritto/trascritto a Alessandria (AL) in data 21/01/2014 ai nn. 345/302

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di Unicredit S.p.A., contro [redacted]; a rogito di Tribunale di Alessandria (AL) in data 27/05/2019 ai nn. 2866; iscritto/trascritto ad Alessandria (AL) in data 12/08/2019 ai nn. 6179/4479

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di Prisma SPV s.r.l., contro [redacted]; a rogito di Tribunale di Alessandria (AL) in data 18/08/2024 ai nn. 4190; iscritto/trascritto ad Alessandria (AL) in data 23/09/2024 ai nn. 7112/5317

Dati precedenti relativi ai corpi: A

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

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:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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: [redacted], nato il [redacted] in Venezuela (EE), c.f.: [redacted], proprietà 1/1 **proprietario/i ante ventennio** al 27/12/2005 in forza di riunione di usufrutto, registrato ad Alessandria (AL) in data 31/03/2005 ai nn. 3233

Note: in morte della precedente usufruttuaria per 1/1, Daly Amelia, nata il 13/01/1903 in Venezuela (EE) e deceduta in data 20/06/1983

Titolare/Proprietario: [redacted], nato il 12/06/1961 ad Alessandria (AL), c.f.: [redacted] proprietario per 1/3; [redacted] nato il 22/04/1952 in Venezuela (EE), c.f.: [redacted] proprietario per 1/3; [redacted] nata il 28/03/1966 ad Alessandria (AL), c.f.: [redacted] proprietario per 1/3, dal 27/12/2005 al 23/11/2007 in forza di sentenza di acquisto per usucapione a rogito di Tribunale di Alessandria, in data 27/12/2005 ai nn. 37, trascritto ad Alessandria (AL) in data 07/08/2007 ai nn. 7576/4722

Titolare/Proprietario: [redacted], nato il 04/09/1974 in Romania (EE), c.f.: [redacted] e [redacted] nata il 22/05/1976 in Romania (EE), c.f.: [redacted] proprietari in regime di comunione dei beni dal 23/11/2007 ad oggi (attuale/i proprietario/i) in forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Finesso Sergio, in data 23/11/2007 ai nn. 60252/16609; trascritto ad Alessandria (AL), in data 30/11/2007 ai nn. 10712/6544

Continuità delle trascrizioni: Si



7. PRATICHE EDILIZIE:



7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo popolare [A4]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Varianti interne e prospettiche [manca nella planimetria catastale (in sostituzione del progetto comunale) la finestra sul vano scala al piano primo]

Regolarizzabili mediante: Pratica di S.C.I.A. in sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: Varianti interne e prospettiche

Scia in sanatoria: € 2.500,00

Oneri Totali: € **2.500,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: Non essendo presente agli atti dell'Archivio Comunale alcun progetto edilizio, in quanto all'epoca della costruzione non era richiesto, fa fede la planimetria catastale

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo popolare [A4]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Legge Regionale 56/77 e successive modifiche ed integrazioni - Delibera G.R. n. 15-11268 del 23/04/2009 e successive modifiche ed integrazioni
Zona omogenea:	B1
Norme tecniche di attuazione:	art.8, art. 9 lettera a, art. 10 lettera b, art. 16 (aree di salvaguardia idrogeologica Classe I e II

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica



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



Trattasi di fabbricato di civile abitazione (di tipo popolare) da terra a tetto, compreso sedime di pertinenza, così composto:



Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 217 / 2024

al Piano Terra, ex zona abitativa a Ovest (al momento del sopralluogo NON ABITABILE senza lavori di profonda e completa manutenzione), cucina, soggiorno, wc sottoscala, camera da letto e sgombero-cantina, ad Est ex stalla e porticato aperto da terra a tetto. Al Piano Primo, zona abitativa a Ovest (abitato fino a due anni fa; al momento del sopralluogo, abitabile previa leggera manutenzione nelle finiture, oltre a intervento completo riguardante impianto elettrico e di riscaldamento), cucina, soggiorno, disimpegno, bagno e camera da letto, a Est fienile con accesso mediante scala a pioli. Al Piano Secondo, Solaio-Sottotetto, posto esattamente sopra la parte abitativa. Note: la proprietà è completamente recintata; all'esterno della stessa, nella zona Sud è presente una stradina di accesso dalla pubblica Via Alessandria, gravata di diritto di passaggio a favore di altra proprietà interclusa (Foglio 3/A Particella 489)

1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di f

- Piena proprietà

Cod. Fiscale:

- Residenza: Via San Pasquale n. 34/6, Morsasco (AL) - Stato Civile: divorziata

e coniugato con

- Data Matrimonio: 10-06-2016

Eventuali comproprietari:

Nessuno

2. Quota e tipologia del diritto

1/2 di

- Piena proprietà

Cod. Fiscale:

- Ulteriori informazioni sul debitore: NESSUNA INFORMAZIONE SUL DEBITORE, IN QUANTO IRREPERIBILE DAL 22/05/2019

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **707,53**

È posto al piano: T-1-2

L'edificio è stato costruito nel: antecedente al 1947

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

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

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: Fabbricato in cattivo stato manutentivo, con interventi di ristrutturazione da eseguire sia esternamente sia internamente

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

Esiste impianto elettrico	SI
Note	Impianto completamente da rifare e mettere a norma

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Note	È presente caldaia muraria; è mancante di tutti i radiatori; sono presenti stufe a legna in entrambi i piani abitativi; impianto completamente da rifare e

mettere a norma

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Le superfici dell'immobile, calcolate secondo la Norma UNI 10750:2005 (Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle entrate), mediante i criteri della Superficie Commerciale Vendibile (SCV), la quale deve intendersi una superficie basata sulla somma delle "superfici ponderate" che compongono l'immobile; questa viene definita come l'area di un edificio, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra e/o entro terra, includendo lo spessore dei muri perimetrali, dei muri interni e delle pareti divisorie, colonne, pilastri, vani scala e ascensori. Per Superficie Commerciale Vendibile (SCV) deve intendersi una superficie basata sulla somma delle "superfici ponderate" che compongono l'immobile; a seguire si allegano le tabelle relative al calcolo della superficie suddetta: SUPERFICI PRINCIPALI - Superficie utile netta calpestabile 100%, Muri perimetrali 100% calcolate fino allo spessore max di 50 cm, Muri perimetrali in comunione 50% calcolate fino allo spessore max di 25 cm, Mansarde 75% con altezza media minima mt 2,40, Sottotetti non abitabili 35% altezza media minima inferiore a mt 2,40 ed altezza minima di mt 1,50, Soppalchi abitabili (con finiture analoghe ai vani principali) 80% con altezza media minima mt 2,40, Soppalchi non abitabili 15%, Verande (con finiture analoghe ai vani principali) 80%, Verande (senza finiture analoghe ai vani principali) 60%, Taverne e Locali seminterrati abitabili (collegati ai vani principali) 60% con altezza media minima mt 2,40. SUPERFICI DI ORNAMENTO - Balconi e Lastrici solari 25% applicabile fino a 25mq con l'eccedenza calcolata al 10%, Terrazzi e Logge 35% applicabile fino a 25mq con l'eccedenza calcolata al 10%, Terrazzi di attici (a tasca) 40% applicabile fino a 25mq con l'eccedenza calcolata al 10%, Portici e Patii 35% applicabile fino a 25mq con l'eccedenza calcolata al 10%, Corti e Cortili 10% applicabile fino a 25mq con l'eccedenza calcolata al 2%, Giardini e aree di pertinenza di "appartamento" 15% applicabile fino a 25mq con l'eccedenza calcolata al 5%, Giardini e aree di pertinenza di "ville e villini" 10% applicabile fino a 25mq con l'eccedenza calcolata al 2%. SUPERFICI VANI ACCESSORI E PARCHEGGI - Cantine, Soffitte e Locali accessori (non collegati ai vani principali) 20% con altezza minima di mt 1,50, Locali accessori (collegati ai vani principali) 35% con altezza minima mt 2,40, Locali tecnici 15% con altezza minima di mt 1,50, Box (in autorimessa collettiva) 45% con dimensione tipo di posto auto mt 2,50 x 5,00 = 12,50 mq, Box (non collegato ai vani principali) 50%, Box (collegato ai vani principali) 60%, Posti auto coperti (in autorimessa collettiva) 35%, Posti auto scoperti 20%.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
P.T. - Vani principali	sup reale lorda	70,23	1,00	70,23
P.T. - Locali accessori collegati ai vani principali (ex lavanderia) con altezza minima mt. 2,40	sup reale lorda	10,30	0,35	3,61
P.T. - Locali accessori non collegati ai vani principali (ex stalla) altezza minima mt. 1,50	sup reale lorda	48,82	0,20	9,76
P.T. - Portico da terra a tetto - altezza minima mt. 1,50	sup reale lorda	45,83	0,20	9,17
P.T. - Latrina esterna - altezza minima mt. 1,50	sup reale lorda	2,02	0,20	0,40
P.T. - Cortile fino a	sup reale lorda	25,00	0,10	2,50

Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 217 / 2024

mq. 25				
P.T. - Eccedenza cortile	sup reale lorda	238,02	0,02	4,76
P.T. - strada privata gravata da diritto di passaggio (calcolata come eccedenza cortile)	sup reale lorda	89,78	0,02	1,80
P.1 - Vani principali	sup reale lorda	76,79	1,00	76,79
P.1 - Locali accessori non collegati ai vani principali (ex fienile)	sup reale lorda	48,62	0,10	4,86
P.2 - Soffitta/Sottotetto - altezza minima mt. 1,50	sup reale lorda	52,12	0,20	10,42
		707,53		194,30

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1/2024

Zona: Borgoratto Alessandrino

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: civile abitazione

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 620

Valore di mercato max (€/mq): 710

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

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Alessandria (AL);

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Alessandria (AL);

Ufficio tecnico di Borgoratto Alessandrino (AL);

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari "IMMOBILIARE.IT", sito "IDEALISTA.IT", con partenza di base da Agenzia delle Entrate OSSERVATORIO DEL

MERCATO IMMOBILIARE - BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Anno 2024 - Semestre 1

Provincia: Alessandria

Comune: Borgoratto Alessandrino

Fascia/Zona: Centrale

Codice di zona: B1

Destinazione: Residenziale

Tipologia:

Abitazioni civili - valore di mercato: minimo euro/mq. 620,00 - massimo euro/mq. 710,00.

8.3 Valutazione corpi:**A. Abitazione di tipo popolare [A4]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 59.797,80.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
P.T. - Vani principali	70,23	€ 350,00	€ 24.580,50
P.T. - Locali accessori collegati ai vani principali (ex lavanderia) con altezza minima mt. 2,40	3,61	€ 350,00	€ 1.263,50
P.T. - Locali accessori non collegati ai vani principali (ex stalla) altezza minima mt. 1,50	9,76	€ 350,00	€ 3.416,00
P.T. - Portico da terra a tetto - altezza minima mt. 1,50	9,17	€ 350,00	€ 3.209,50
P.T. - Latrina esterna - altezza minima mt. 1,50	0,40	€ 350,00	€ 140,00
P.T. - Cortile fino a mq. 25	2,50	€ 350,00	€ 875,00
P.T. - Eccedenza cortile	4,76	€ 350,00	€ 1.666,00
P.T. - strada privata gravata da diritto di passaggio (calcolata come eccedenza cortile)	1,80	€ 350,00	€ 630,00
P.1 - Vani principali	76,79	€ 350,00	€ 26.876,50
P.1 - Locali accessori non collegati ai vani principali (ex fienile)	4,86	€ 350,00	€ 1.701,00
P.2 - Soffitta/Sottotetto - altezza minima mt. 1,50	10,42	€ 200,00	€ 2.084,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 66.442,00
Stato manutentivo, servitù passiva, detrazione del 10.00%			€ -6.644,20
Valore corpo			€ 59.797,80
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 59.797,80
Valore complessivo diritto e quota			€ 59.797,80

Riepilogo:

Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 217 / 2024

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione di tipo popolare [A4]	194,30	€ 59.797,80	€ 59.797,80

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%)	€ 8.969,67
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 3.500,00
arrotondamento	€ -328,13

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 47.000,00
---	-------------

Allegati

- 1)Elaborati grafici di rilievo
- 2)Documentazione catastale
- 3)Documentazione Archivio Ufficio Tecnico Comune di Borgoratto Alessandrino (AL)
- 4)Estratti del P.R.G.C. e delle Norme Tecniche d'Attuazione
- 5)Documentazione fotografica
- 6)Documentazione anagrafica

Data generazione:
30-12-2024

L'Esperto alla stima
Geom. Massimo Amadio