



Tribunale di Alessandria
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE



promossa da: **OMISSIS**



contro: **OMISSIS**



N° Gen. Rep. **284/2024**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:



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



RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001



Esperto alla stima: Giuliano Bennati
Codice fiscale: BNNGLN65R01A182T
Studio in: Via Giacomo Bove 6 - Alessandria
Email: studioprogettohabitat@gmail.com
Pec: giuliano.bennati@geopec.it



SINTESI ELABORATO

1. Dati Catastali

Bene: via Gamondio 11 (già via Umberto I) - Castellazzo Bormida (AL) - 15073

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

foglio 22, particella 3082, subalterno 17, indirizzo via Umberto I, piano 3, comune Castellazzo Bormida, categoria A/2, classe 4, consistenza 4,5 vani, superficie 62, rendita € € 429,95

2. Stato di possesso

Bene: via Gamondio 11 (già via Umberto I) - Castellazzo Bormida (AL) - 15073

Lotto: 001

Corpo: A

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: via Gamondio 11 (già via Umberto I) - Castellazzo Bormida (AL) - 15073

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: via Gamondio 11 (già via Umberto I) - Castellazzo Bormida (AL) - 15073

Lotto: 001

Corpo: A

Creditori Iscritti: OMISSIS

5. Comproprietari

Beni: via Gamondio 11 (già via Umberto I) - Castellazzo Bormida (AL) - 15073

Lotto: 001

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: via Gamondio 11 (già via Umberto I) - Castellazzo Bormida (AL) - 15073

Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: via Gamondio 11 (già via Umberto I) - Castellazzo Bormida (AL) - 15073

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: via Gamondio 11 (già via Umberto I) - Castellazzo Bormida (AL) - 15073

Lotto: 001

Valore complessivo intero: 26.562,50

Beni in **Castellazzo Bormida (AL)**
Località/Frazione
via Gamondio 11 (già via Umberto I)

Lotto: 001

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in via Gamondio 11 (già via Umberto I)

Quota e tipologia del diritto

100/100 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 22, particella 3082, subalterno 17, indirizzo via Umberto I, piano 3, comune Castellazzo Bormida, categoria A/2, classe 4, consistenza 4,5 vani, superficie 62, rendita € € 429,95

Derivante da: Variazione del 01/04/2015 Pratica n. AL0064472 in atti dal 01/04/2015 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n.23855.1/2015): il mappale indicato precedentemente a tale data è il n.3083. VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario. Impianto meccanografico del 30/06/1987.

Confini: via Gamondio, altra u.i. del piano, vano scala condominiale, altra u.i. del piano.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale 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: Non specificato

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

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

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: verbale pignoramento immobili; A rogito di OMISSIS in data 03/10/2024 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Alessandria in data 11/10/2024 ai nn. OMISSIS.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore della massa dei creditori contro OMISSIS; Derivante da: verbale pignoramento immobili; A rogito di OMISSIS in data 17/04/2023 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Alessandria in data 15/05/2023 ai nn. OMISSIS.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: decreto ingiuntivo; A rogito di OMISSIS in data 25/02/2020 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Alessandria in data 26/04/2021 ai nn. OMISSIS; Importo capitale: € 9565.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: decreto ingiuntivo; A rogito di OMISSIS in data 02/11/2021 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Alessandria in data 08/04/2022 ai nn. OMISSIS; Importo capitale: € 30244,66.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**Spese di gestione condominiale:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 2300.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute negli ultimi due anni anteriori al pignoramento: Non risultano, come da mail Amministratore Condominio Arcobaleno del 03/06/2025

Millesimi di proprietà: 39,799

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: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio ad oggi** . In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.



Continuità delle trascrizioni: Si

7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Informazioni in merito alla conformità edilizia: L'edificazione del condominio risulta iniziata ante 1 settembre 1967 come da atto Notaio G. Mussa del 21/12/1995. Come da comunicazione del 01/07/2025 da parte dell'Ufficio Tecnico del Comune di Castellazzo Bormida (allegata) non risultano trovate pratiche edilizie relative all'immobile in oggetto sia in formato cartaceo che informatico.

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	PIANO REGOLATORE GENERALE INTERCOMUNALE APPROVATO CON D.G.R. N. 144-36559 DEL 01/08/1984 e successive Varianti
Zona omogenea:	A3
Norme tecniche di attuazione:	Art.8, Art.9, Art.10, Art.16, Art.17
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

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

Alloggio entrostante fabbricato condominiale, libero su un solo lato verso via Gamondio e composto di: ingresso, 2 camere, cucina, bagno e balcone; oltre cantina in piano interrato. L'alloggio si presenta con le finiture originarie risalenti agli anni '60, con la sola più recente sostituzione del portoncino di ingresso. Pavimentazione in marmettoni, serramenti in pino douglas con vetro doppio ed avvolgibili, porte interne in legno tamburato con vetro nella parte superiore, radiatori in ghisa con contacalorie, pareti con intonaco tinteggiato. L'alloggio risulta al momento del sopralluogo in pessime condizioni igieniche, pur abitato.

1. Quota e tipologia del diritto**100/100 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **68,00**

E' posto al piano: 3 (4° f.t.) con ascensore condominiale

L'edificio è stato costruito nel: 1966-68

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 11 di via Gamondio (già via Umberto I); ha un'altezza utile interna di circa m. 2,8

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: scarso

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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	1968

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	condominiale centralizzato con contacalorie
Stato impianto	attivo

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	SI
Note ascensori montacarichi	Ascensore condominiale
Esistenza carri ponte	NO

Scarichi:

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

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

con riferimento alla superficie catastale indicata in visura, verificata con misure a campione.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
alloggio	superf. esterna lorda	61,00	1,00	61,00
balcone	superf. esterna lorda	3,00	0,30	0,90
cantina	superf. esterna lorda	4,00	0,15	0,60
		68,00		62,50

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Alessandria;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Alessandria;

Ufficio tecnico di Castellazzo Bormida AL);

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: OMI Agenzia delle Entrate 2° semestre 2024.

8.3 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 31.250,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
alloggio	61,00	€ 500,00	€ 30.500,00
balcone	0,90	€ 500,00	€ 450,00
cantina	0,60	€ 500,00	€ 300,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 31.250,00
Valore Finale			€ 31.250,00
Valore corpo			€ 31.250,00

Valore Pertinenze	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 31.250,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 31.250,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione di tipo civile [A2]	62,50	€ 31.250,00	€ 31.250,00

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%)	€ 4.687,50
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 26.562,50
---	-------------

Data generazione:
30-09-2025

L'Esperto alla stima
Giuliano Bennati