

---

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

promossa da: **LEVITICUS SPV SRL**

contro: **OMISSIS**

N° Gen. Rep. **137/2024**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 03-12-2024 ore 10:00

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

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotti 001 - Alloggio con area di corte 002 - Alloggio e sottotetto**

**Esperto alla stima:** Arch. Alessandra Borsano  
**Codice fiscale:** BRSLSN73C68A182Y  
**Studio in:** via Firenze 14 - 15121 Alessandria  
**Telefono:** 0131-253787  
**Email:** ale.borsano@libero.it  
**Pec:** alessandra.borsano@archiworldpec.it



## 1. Dati Catastali

**Bene:** Via Verdi n. 144 - Castellazzo Bormida (AL) - 15073

**Lotto:** 001 - Alloggio con area di corte

**Corpo:** A

**Categoria:** Abitazione di tipo economico [A3]

Proprietà Proprietà 1/1

**Catasto Fabbricati** del comune Castellazzo Bormida, **foglio 22, particella 928, subalterno 6 categoria A/3**, classe U, consistenza 4 vani, superficie Totale 106 mq Totale escluse aree scoperte 106 mq, rendita € 192,12, indirizzo Via Giuseppe Verdi n. 24, piano T

**Categoria:** Area di corte [F1]

Proprietà Proprietà ½

Proprietà per ½

Catasto Fabbricati del Comune di castellazzo Bormida, foglio 22 Particella 3803, Categoria F/1, consistenza 42 mq

**Corpo:** B

**Categoria:** Area di corte [F1]

Proprietà Proprietà 100/100

**Catasto Fabbricati** del comune di Castellazzo Bormida, **foglio 22, particella 3629 categoria F/1**, consistenza 132 mq, indirizzo Via Giuseppe Verdi n. 28, piano T

**Lotto:** 002 - Alloggio e sottotetto

**Corpo:** A

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

Proprietà per 1/1 di proprietà superficaria

Catasto Fabbricati del Comune di Castellazzo Bormida, foglio 22, particella 3142, subalterno 10, categoria A/2, classe 3, consistenza 5,5 vani, superficie Totale 117 mq Totale escluse aree scoperte 110 mq, rendita € 440,28 indirizzo Via Giuseppe Verdi n. 24, piano 1-3

## 2. Stato di possesso

**Bene:** Via Verdi n. 144 - Castellazzo Bormida (AL) - 15073

**Lotto:** 001 - Alloggio con area di corte

**Corpo:** A

**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

**Corpo:** B

**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

**Lotto:** 002 - Alloggio e sottotetto

**Corpo:** A

**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

## 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili



**Bene:** Via Verdi n. 144 - Castellazzo Bormida (AL) - 15073

**Lotto:** 001 - Alloggio con area di corte

**Corpo:** A

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

**Corpo:** B

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

**Lotto:** 002 - Alloggio e sottotetto

**Corpo:** A

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

#### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Via Verdi n. 144 - Castellazzo Bormida (AL) - 15073

**Lotto:** 001 - Alloggio con area di corte

**Corpo:** A

**Creditori Iscritti:** LEVITICUS SPV SRL

**Lotto:** 002 - Alloggio e sottotetto

**Corpo:** A

**Creditori Iscritti:** LEVITICUS SPV SRL

#### 5 Comproprietari

.

**Beni:** Via Verdi n. 144 - Castellazzo Bormida (AL) - 15073

**Lotto:** 001 - Alloggio con area di corte

**Corpo:** A

Comproprietari: Nessuno per alloggio mappale 928 sub 6  
per area di corte Mappale 3803

**Corpo:** B

Comproprietari: Nessuno

**Lotto:** 002 - Alloggio e sottotetto

**Corpo:** A

Comproprietari: Nessuno

#### 6. Misure Penali

**Beni:** Via Verdi n. 144 - Castellazzo Bormida (AL) - 15073

**Lotto:** 001 - Alloggio con area di corte

**Corpo:** A

**Misure Penali:** NO

**Corpo:** B

**Misure Penali:** Non specificato



**Lotto:** 002 - Alloggio e sottotetto

**Corpo:** A

**Misure Penali:** NO

## 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** Via Verdi n. 144 - Castellazzo Bormida (AL) - 15073

**Lotto:** 001 - Alloggio con area di corte

**Corpo:** A

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Corpo:** B

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Lotto:** 002 - Alloggio e sottotetto

**Corpo:** A

**Continuità delle trascrizioni:** SI

## 8. Prezzo

**Bene:** Via Verdi n. 144 - Castellazzo Bormida (AL) - 15073

**Lotto:** 001 - Alloggio con area di corte

**Valore complessivo intero:** 24.120,00

**Lotto:** 002 - Alloggio e sottotetto

**Valore complessivo intero:** 37.041,60



Beni in **Castellazzo Bormida (AL)**  
Località/Frazione  
Via Verdi n. 144

### **Lotto: 001 - Alloggio con area di corte**

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 economico [A3] sito in Via Verdi n. 144**

##### **Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: - Residenza:

Eventuali comproprietari: Nessuno

##### **Identificato al catasto Fabbricati dal 20/10/2004:**

**comune Castellazzo Bormida, foglio 22, particella 928, subalterno 6, categoria A/3**, classe U, consistenza 4 vani, superficie Totale 106 mq Totale escluse aree scoperte 106 mq, rendita € 192,12 indirizzo Via Giuseppe Verdi n. 24, piano T

Derivante da: Variazione del 20/10/2004 Pratica AL0193169 FUSIONE RISTRUTTURAZIONE (n. 9685.1/2004)

Confini: Via Giuseppe Verdi, mappali 927,3803 stesso Foglio 22

##### **Immobile che ha dato origine al sub 6 dall'impianto meccanografico del 30/06/1987**

comune Castellazzo Bormida, foglio 22, particella 928, **subalterno 2, categoria C/1, classe 3, consistenza 31 mq, rendita € 0,19** indirizzo **Via Giuseppe Verdi n. 22B, piano T**

Derivante da: Impianto meccanografico del 30/06/1987

##### **Immobile che ha dato origine al sub 6 dall'impianto meccanografico del 30/06/1987**

comune Castellazzo Bormida, foglio 22, particella 928, **subalterno 4, categoria A/4, classe 2, consistenza 2 vani, rendita € Euro 65,07**, indirizzo **Via Giuseppe Verdi n. 24 piano T-1PS**

Derivante da: Impianto meccanografico del 30/06/1987

##### **Identificato al catasto Terreni:**

Comune Castellazzo Bormida, **foglio 22, particella 3159, qualità FABBRICATO RURALE, superficie catastale 40 MQ**

Derivante da: Impianto meccanografico del 20/06/1984

Note: Trattasi di mappale ai terreni sul quale insiste la porzione di alloggio costituita da cucina e bagno. Correttamente sarebbe da anettere al mappale 928 ai fabbricati e aggiornare la mappa catastale, il tutto mediante presentazione di foglio di osservazione.

##### **Conformità catastale:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: In planimetria al piano cantina è rappresentata una tramezzatura che non è presente in loco. Al piano terreno è rappresentata una finestra



verso il confinante mappale 927 che è stata chiusa.

Regolarizzabili mediante: Presentazione di pratica DOCFA per variazione planimetria catastale.

Onorario professionista: € 400,00

Diritti catastali per DOCFA: € 50,00

Oneri Totali: € **450,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

#### **Quota e tipologia del diritto**

**1/2 di - Piena proprietà**

Eventuali comproprietari: per la quota di ½ della piena proprietà

#### **Identificato al Catasto Fabbricati dal 29/11/2017**

Comune Castellazzo Bormida, **Foglio 22 Mappale 3803, Categoria F/1, Consistenza 42 mq**

Derivante da: Costituzione del 29/11/2017 Pratica n. AL0139801 associato al tipo mappale con protocollo AL0139794 del 29/11/2017 (n. 139794.1/2017)

Note: Trattasi di area di corte in comproprietà indivisa con proprietaria immobili insistenti sullo stesso mappale 928, costituendo nella sostanza un bene comune non censibile agli immobili insistenti sul mappale 928.

**Identificativo corpo: B.**

**Area di corte sito in Via Verdi n. 144**

#### **Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: PSTNTN32T25C148I - Residenza:

Eventuali comproprietari: Nessuno

#### **Identificato al catasto Fabbricati dal 29/05/2008:**

comune Castellazzo Bormida, foglio 22, particella 3629, categoria F/1, consistenza 132 mq indirizzo Via Giuseppe Verdi n. 28, piano T

Derivante da: Costituzione del 29/05/2008 Pratica AL0161229 n. 2171.1/2008

Confini: Mappali 3142, 3789, 927, 3159, 3160, 3803, 3446 dello stesso foglio 22

#### **Identificato al catasto Terreni:**

Situazione immobile dal 27/05/2008

sezione censuaria Castellazzo Bormida, foglio 22, particella 3629, subalterno Ente Urbano, superficie catastale 132 mq

Derivante da: Tipo Mappale del 27/05/2008 Pratica n. AL0157770 n. 157770.1/2008

#### **Identificato al catasto Terreni:**

Situazione immobile precedente dall'impianto meccanografico del 20/06/1984 al 27/05/2008

sezione censuaria Castellazzo Bormida, foglio 22, particella 929, qualità Fabbricato rurale, superficie catastale 132 mq

Derivante da: Impianto meccanografico del 20/06/1984

#### **Conformità catastale:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Sul terreno sono presenti tettoie/verande abusive non sanabili da demolire. In attesa della demolizione per allineare la mappa catastale allo stato di fatto i manufatti sarebbero da accatastare per poi aggiornare le planimetrie una volta portati a demolizione i fabbricati.

Regolarizzabili mediante: Pratiche di Tipo Mappale e DOCFA per variazione catastale

Descrizione delle opere da sanare: Tettorie e verande abusive



Onorario professionista per Tipo Mappale e DOCFA: € 500,00

Diritti catastali per DOCFA: € 50,00

Oneri Totali: € 550,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

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

**Caratteristiche zona:** in centro storico normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico limitato con parcheggi sufficienti.

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

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole

**Importanti centri limitrofi:** Comune di Alessandria.

**Principali collegamenti pubblici:** Stazione ferroviaria Alessandria 11 Km, Casello autostradale Alessandria sud 5 Km

## 3. STATO DI POSSESSO:

**Identificativo corpo: A**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Castellazzo Bormida (AL), Via Verdi n. 144**

**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

**Identificativo corpo: B**

**sito in Castellazzo Bormida (AL), Via Verdi n. 144**

**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

### - Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore della massa dei creditori contro \_\_\_\_\_ derivante da verbale pignoramento immobili a rogito di Ufficiali giudiziari Alessandria in data 09/05/2024 ai nn. 2572/2024 iscritto/trascritto a Alessandria in data 21/05/2024 ai nn. 3918/3025.

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di LEVITICUS SPV SRL contro \_\_\_\_\_ derivante da Decreto ingiuntivo a rogito di Tribunale Alessandria in data 07/10/2023 ai nn. 1024/2023 iscritto/trascritto a Alessandria in data 09/01/2024 ai nn. 120/7; Importo ipoteca: € 100.000,00; Importo capitale: € 92.929,61.

**Dati precedenti relativi ai corpi: A e B**

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

**Spese di gestione condominiale: Nessuna, gli immobili non fanno parte di condominio**

**Identificativo corpo: A**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Castellazzo Bormida (AL), Via Verdi n. 144**

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

**Attestazione Prestazione Energetica: Non presente**

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

**Identificativo corpo: B**



**Area di corte [F1] sito in Castellazzo Bormida (AL), Via Verdi n. 144**

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

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non richiesta

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

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

**Titolare/Proprietario:** per la quota dell'intero in nuda proprietà. **proprietario/i ante ventennio ad oggi** in forza di donazione a rogito di Notaio Carlo Mussa in data 22/01/1976, ai nn. 70019; trascritto ad Alessandria in data 16/02/1976 ai nn. 904/733 da potere di

Note: L'usufruttuario risulta deceduto in data . Si riferisce che con il presente atto veniva istituita servitù di passaggio a favore dei beni insistenti sul mappale 3142 (anch'essi in parte oggetto di procedura) nei seguenti termini: la proprietà dei signori (acquistata in forza di atto De Carli Paolo in data 18/10/1972 di cui vedasi al Lotto 2) ha diritto attivo di passaggio pedonale sia attraverso l'androne pedonale di accesso da Via G.Verdi, quanto sulle porzioni di cortile come sopra donate al sig. (...) e a (...); detta servitù, per quanto attiene le porzioni di cortile, dovrà essere esercitata sulla striscia di terreno della larghezza costante di metri lineari 1,20 lungo il muro divisorio di confine con la proprietà (attuale mappale 3446) con raccordo dallo stesso androne pedonale.

Continuità delle trascrizioni: Si

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A e B

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Verdi n. 144**

Numero pratica: 145

Intestazione:

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: ampliamento di un negozio per fiori e ampliamento della vetrina di esposizione verso strada

Rilascio in data 20/01/1976 al n. di prot. 145

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Verdi n. 144**

Numero pratica: 6765

Intestazione:

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: ristrutturazione facciata verso via Giuseppe Verdi con sostituzione vetrine con finestre.

Presentazione in data 30/06/2004 al n. di prot. 13675

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A

**Abitazione di tipo economico [A3]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Dalla analisi delle pratiche edilizie e dalle planimetrie catastali di primo impianto reperite si riscontrano le seguenti irregolarità:

- demolizione della tramezzatura di divisione tra cucinino e tinello, come rappresentato sulle planimetrie catastali del sub 3 (datata 07/04/1975) e sub 4 (datata 22/01/1976) originari dell'attuale sub 6; la suddetta tramezzatura è parzialmente visibile anche nella licenza edilizia 145 del 20/01/1976. A seguito di tale demolizione, evidentemente effettuata successivamente al 22/01/1976, il servizio igienico risulta



direttamente affacciato alla cucina, in difformità alle norme igienico sanitarie vigenti che impongono un locale antibagno interposto tra locali di soggiorno e servizio igienico.

- difformità per posizionamento, forma e dimensioni delle finestre su via verdi rispetto alla situazione rappresentata sulla DIA n. 49/2004;
- assenza di denuncia di cambio di destinazione d'uso da negozio ad abitazione per il locale su Via Verdi;
- demolizione di tramezzatura al piano cantina, come rappresentato sulla planimetria catastale del 20/10/2004.

In merito alla porzione del fabbricato ove si trovano i locali cucina e bagno si osserva che per tipologia costruttiva risulta edificato in periodo successivo al maggior corpo affacciatesi su Via Dante: a seguito della ricerca negli archivi catastali si è reperita la planimetria originaria datata 1975, non sono state trovate altre rappresentazioni grafiche che facciano risalire la costruzione in data anteriore al 1967, successivamente alla quale sarebbe stato necessario il rilascio di un titolo edilizio per la costruzione. In questa relazione si considera comunque l'ipotesi che la costruzione di tale fabbricato sia appunto iniziata in data antecedente al 1967, salvo prova contraria.

#### Regolarizzabili mediante: **SCIA in sanatoria**

Onorario professionista per redazione SCIA in sanatoria: € 2.000,00

Sanzione amministrativa per SCIA in sanatoria: € 1.032,00

Oneri Totali: **€ 3.032,00**

#### Regolarizzabili mediante: **Realizzazione di antibagno**

Realizzazione di tramezzatura completa di intonaco a civile, porta a battente e impianto elettrico: € 2.000,00

Oneri Totali: **€ 2.000,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

#### **Area di corte [F1]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Presenza di tettoie e verande realizzate in assenza di titolo edilizio.

Regolarizzabili mediante: Demolizione mediante presentazione di permesso di costruire in sanatoria per demolizione fabbricati abusivi

Onorario professionista per presentazione di permesso di costruire in sanatoria per demolizione fabbricati abusivi: € 1.000,00

Sanzione amministrativa: € 1.032,00

Demolizione e rimozione macerie alle pubbliche discariche: € 4.000,00

Oneri Totali: **€ 6.032,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

note: Non sono state trovate pratiche edilizie relative alle tettoie e verande presenti sul terreno. Data la costruzione in assenza di permessi, la natura precaria per materiali utilizzati e il pessimo stato di manutenzione dei manufatti è necessaria la rimozione degli stessi.

**Dati precedenti relativi ai corpi: B**

## **7.2 Conformità urbanistica:**

### **Abitazione di tipo economico [A3]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Variante al PRG del 2009



Zona omogenea:	Aree prevalentemente residenziali
Norme tecniche di attuazione:	art. 9 NTA

**Dati precedenti relativi ai corpi: A e B**

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al punto **A**

Alloggio posto al piano terreno di un fabbricato bifamiliare residenziale a tre piani fuori terra in centro paese, accessibile dalla Via Verdi tramite androne pedonale comune, con accesso da piccola area di corte e composto da ingresso su cucina, servizio igienico direttamente collegato al vano precedente, camera da letto oltre a cantina al piano interrato. Fa parte del presente corpo anche la porzione di androne e corte in comproprietà con le altre unità immobiliari ai piani superiori.

Il fabbricato di cui fa parte l'alloggio si trova in un mediocre stato di conservazione.

**1. Quota e tipologia del diritto**

**1/1** di **- Piena proprietà**  
 Cod. Fiscale: **- Residenza:**  
 Eventuali comproprietari: **Nessuno**

Superficie complessiva di circa mq **122,00**

E' posto al piano: terra / interrato

L'edificio è stato costruito nel: ante 1942 porzione con camera da letto e cantina

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2004

ha un'altezza utile interna di circa m. 3 per camera da letto e cucina, m. 2,2 per bagno.

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale fabbricato e parti comuni: **mediocre**

Condizioni generali dell'immobile: Internamente il bene si trova in un buono stato di conservazione, osservandosi impianti e finiture di relativamente recente realizzazione.

**Caratteristiche descrittive:****Caratteristiche strutturali:**

Solai **tipologia: legno** condizioni: **sufficienti**  
 Riferito limitatamente a: Solaio tra camera da letto e piano superiore

**Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni **tipologia: doppia anta a battente** materiale: **alluminio** protezione: **persiane** materiale protezione: **alluminio** condizioni: **buone**

Riferito limitatamente a: Camera da letto

Infissi esterni **tipologia: doppia anta a battente** materiale: **legno**

Riferito limitatamente a: Cucina e bagno

Infissi interni **tipologia: a battente** materiale: **legno e vetro** condizioni: **buone**

Pavim. Interna **materiale: piastrelle di ceramica** condizioni: **buone**

Riferito limitatamente a: Cucina, bagno e cantina

Pavim. Interna **materiale: parquet incollato** condizioni: **buone**

Riferito limitatamente a: Camera da letto

Rivestimento **ubicazione: bagno** materiale: **ceramico** condizioni: **buone**

Rivestimento **ubicazione: cucina** materiale: **ceramico** condizioni: **buone**



Rivestimento materiale: **perlinato di legno** condizioni: **buone**  
Riferito limitatamente a: Soffitto cucina e pareti cantina

**Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Autonomo
Epoca di realizzazione/adeguamento	/
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

**Condizionamento e climatizzazione:**

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

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La consistenza dell'immobile è stata calcolata sulla base delle tavole grafiche reperite in Comune e al Catasto e alle rilevazioni metriche eseguite in loco. Al fine di determinare la superficie commerciale, si riferisce che i muri perimetrali vengono conteggiati per intero se confinanti con l'esterno e per 1/2 se confinanti con altre unità immobiliari.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Alloggio	sup reale lorda	72,00	1,00	72,00
Cantina	sup reale lorda	50,00	0,20	10,00
		<b>122,00</b>		<b>82,00</b>

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

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 1 semestre 2024

Zona: Centrale/centro storico

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

**Pertinenze**

A

1. Cortile Posto al piano terra  
Composto da area di corte  
Sviluppa una superficie complessiva di 42 mq  
Destinazione urbanistica: corte



Valore a corpo: € 0

Note: Trattasi di area di corte in comproprietà indivisa con proprietaria immobiliare insistenti sullo stesso mappale 928. Identificativi catastali: Comune Castellazo Bormida, Foglio 22 Mappale 3803, Categoria F/1, Consistenza 42 mq; è costituito da area di corte attraverso la quale si accede e recede dalla Via Giuseppe Verdi all'immobile oggetto di perizie e all'area di corte insistente sul mappale 3629. Il presente mappale 3803, assieme al 3629, è gravato da servitù di passaggio a favore del confinante mappale 3142, come meglio descritto nell'atto Notaio Carlo Mussa del 22/01/1976 rep 70019.

Il valore del presente bene si intende compreso nella stima dell'alloggio di cui al presente Corpo A, trattandosi nella sostanza di bene comune non censibile agli immobili insistenti sul mappale 928.

Descrizione: di cui al punto B

Area di corte adiacente all'abitazione di cui al corpo A adibita a giardino su cui insistono manufatti abusivi quali tettoie e verande.

### 1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Piena proprietà  
Cod. Fiscale: - Residenza:  
Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **132,00**

E' posto al piano: terra

Condizioni generali dell'immobile: Il bene versa in un pessimo stato di manutenzione.

**Impianti: nessuno**

### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La consistenza del bene è ricavata dalla mappa e dalle visure catastali

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
cortile	sup reale lorda	132,00	1,00	132,00
		<b>132,00</b>		<b>132,00</b>

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

La valutazione viene condotta adottando il metodo di comparazione sistematica che si basa sulla rilevazione e comparazione dei dati immobiliari (prezzi di mercato e caratteristiche degli immobili), prevedendo degli aggiustamenti dei prezzi rilevati dovuti alle differenti caratteristiche degli immobili presi a confronto con quello oggetto di stima. La rilevazione dei dati immobiliari viene elaborata mediante l'analisi delle informazioni in merito all'andamento delle contrattazioni in zona assunta dalla stampa locale specializzata, presso le agenzie immobiliari operanti nella zona e la Conservatoria dei Registri immobiliari, determinando un valore di mercato medio per immobili di tipologia simile a quella del bene da stimare; tale valore viene quindi comparato a quelli indicati dagli osservatori del mercato immobiliare, tra i quali quello dell'Agenzia delle Entrate.

Il valore unitario (riferito al metro quadrato di superficie) individuato in base ai criteri sopra esposti viene quindi riferito al contesto dell'immobile da stimare, adottando degli aggiustamenti ovvero applicando delle variazioni (positive o negative) del prezzo in base alle caratteristiche del bene in oggetto, ed in particolare considerando:



- la consistenza dell'immobile,
- l'età di costruzione del cespite,
- la destinazione d'uso,
- le caratteristiche costruttive, tipologiche, di distribuzione interna e di finitura,
- l'incidenza delle murature sulla superficie complessiva dell'immobile;
- l'ubicazione e l'accessibilità,
- lo stato manutentivo dell'immobile in oggetto.

### 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Alessandria;  
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di Alessandria;  
 Uffici del registro di Alessandria;  
 Ufficio tecnico di Comune Castellazzo Bormida.

### 8.3 Valutazione corpi:

#### A. Abitazione di tipo economico [A3] con annesso Cortile

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 41.000,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Alloggio	72,00	€ 500,00	€ 36.000,00
Cantina	10,00	€ 500,00	€ 5.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 41.000,00
Valore corpo			€ 41.000,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 41.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 41.000,00

#### B.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 2.640,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
cortile	132,00	€ 20,00	€ 2.640,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 2.640,00
Valore corpo			€ 2.640,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 2.640,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 2.640,00

#### Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo economico [A3] con annesso Cortile	82,00	€ 41.000,00	€ 41.000,00
B		132,00	€ 2.640,00	€ 2.640,00

### 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% )	€ 6.546,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 12.974,00



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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 24.120,00**

**Lotto: 002 - Alloggio e sottotetto**

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 Castellazzo Bormida (AL), Vicolo Carlo Collodi n. 25 accessibile anche da Via Giuseppe Verdi n. 144**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di – per la Proprietà superficiaria**

Cod. Fiscale: - Residenza:

Eventuali comproprietari: Nessuno

Note: Comproprietario: per 1/2 di proprietà per l'area in regime di bene personale di proprietà per l'area in regime di comunione dei beni

**Identificato al catasto Fabbricati dal 19/11/2001:**

Intestazione: per 1/1 di proprietà superficiaria, comune Castellazzo Bormida, **foglio 22, particella 3142, subalterno 10 categoria A/2**, classe 3, consistenza 5,5 vani, superficie Totale 117 mq Totale escluse aree scoperte 110 mq, rendita € 440,28, indirizzo Via Giuseppe Verdi n. 24, piano 1-3

Derivante da: Variazione del 19/11/2001 Pratica 309199 Fusione-diversa distribuzione degli spazi interni n. 9538.1/2001

Confini: Alloggio piano 1: vano scala comune sub 8, vuoto su vicolo Collodi, Mappale 3789 dello stesso foglio 22, vuoto su corte censita al sub 12 esclusiva al sub 11, altra unità censita al sub 11. Sottotetto: vano scala comune sub 8, vuoto su vicolo Collodi, Mappale 3789 dello stesso foglio 22, vuoto su corte censita al sub 12 esclusiva al sub 11, altra unità censita al sub 11.

**Immobile che ha originato il sub 10 dall'impianto meccanografico del 30/06/1987 fino al 19/11/2001**

comune Castellazzo Bormida, foglio 22, **particella 3142, subalterno 2, categoria A/2**, classe 3, consistenza 5 vani, rendita € L. 1.060, indirizzo Via Giuseppe Verdi n. 24, piano 1

Derivante da: Impianto meccanografico del 30/06/1987

**Immobile che ha generato il sub 10 dal 10/09/2001 al 19/11/2001**

comune Castellazzo Bormida, foglio 22, **particella 3142, subalterno 7, categoria A/2**, classe 3, consistenza 2,5 vani, rendita € L. 217.500 indirizzo Via G. Verdi n. 24, piano 3

Derivante da: Frazionamento e fusione del 10/09/2001 Pratica n. 241321 n. 7502.1/2001

**Immobile che ha dato origine al sub 7 dall'impianto meccanografico del 30/06/1987 al 10/09/2001**

comune Castellazzo Bormida, foglio 22, particella 3142, subalterno 1, categoria C/6, classe 5, consistenza 81 mq, rendita € L. 777 indirizzo Via Giuseppe Verdi n. 24, piano T

Derivante da: Impianto meccanografico del 30/06/1987



**Immobile che ha originato il sub 7 dall'impianto meccanografico del 30/06/1987 al 10/09/2001**

comune Castellazzo Bormida, foglio 22, particella 3142, **subalterno 4, categoria A/2**, classe 2, consistenza 3,5 vani, rendita € L. 623 indirizzo Via Giuseppe Verdi n. 24, piano 3

Derivante da: Impianto meccanografico del 30/06/1987

**Conformità catastale:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: La planimetria catastale rappresenta una distribuzione interna dei vani diversa rispetto a quella in loco, essendo stata demolita la tramezzatura a divisione tra le due camere affaccianti sul cortile interno; si osserva una diversa distribuzione delle tramezze tra i locali bagno, cucina e corridoio.

Regolarizzabili mediante: Presentazione di pratica DOCFA per variazione catastale

Descrizione delle opere da sanare: Diversa distribuzione interna dei vani

Onorario professionista per redazione e presentazione DOCFA: € 500,00

Diritti catastali per DOCFA: € 50,00

Oneri Totali: **€ 550,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

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

L'immobile è accessibile dal Vicolo Carlo Collodi n. 25 e da Via Giuseppe Verdi n. 144

**Caratteristiche zona:** in centro storico normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico limitato con parcheggi sufficienti.

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

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole

**Importanti centri limitrofi:** Comune di Alessandria.

**Principali collegamenti pubblici:** Stazione ferroviaria Alessandria 11 Km, Casello autostradale Alessandria sud 5 Km

**3. STATO DI POSSESSO:****Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

Note: L'immobile risulta occupato dal figlio sig.

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

Pignoramento a favore della massa dei creditori contro \_\_\_\_\_ derivante da verbale di pignoramento immobiliare a rogito di Ufficiali giudiziari Tribunale di Alessandria in data 09/05/2024 ai nn. 2572/2024 iscritto/trascritto a Alessandria in data 21/05/2024 ai nn. 3918/3025.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale attiva a favore di LEVITICUS SPV SRL contro \_\_\_\_\_ derivante da: decreto ingiuntivo a rogito di Tribunale Alessandria in data 07/10/2023 ai nn. 1024/2023 iscritto/trascritto a Alessandria in data 09/01/2024 ai nn. 120/7; Importo ipoteca: € 100.000; Importo capitale: € 92.929,61.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A



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

**Spese di gestione condominiale: l'immobile non fa parte di un condominio**

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

**Attestazione Prestazione Energetica: Non presente**

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

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

**Titolare/Proprietario:** **proprietario ante ventennio ad oggi** in forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Paolo De Carli in Arquata Scrivia in data 18/10/1972 ai nn. 667; trascritto ad Alessandria in data 13/11/1972 ai nn. 7095/5677.

Note: Con il presente atto

vendeva:

- a (fratello dell'esecutato) nato il 18 agosto 1928, oltre ad altri immobili, appezzamento di terreno identificato al Foglio 22 Mappale 3142: su detto terreno insisteva fabbricato rustico in demolizione ed era in atto una ricostruzione consistente nella struttura a rustico con il tetto in fase di attuazione;

- all'esecutato l'intero piano primo della struttura rustica;

- a l'intero piano terreno e il solaio della struttura rustica.

L'acquirente costituiva a favore della proprietà del fratello Antonio diritto di passaggio pedonale lungo il muro divisorio di confine con (mapp. 3141)

per una larghezza di mt. 1,20 per l'accesso da Via Giuseppe Verdi.

Pertanto si osserva che a seguito di questo atto l'esecutato acquista la sola proprietà superficaria dei beni immobili assegnati, essendo in capo unicamente al fratello la proprietà del terreno su cui insiste il fabbricato.

**Titolare/Proprietario:** **proprietario ante ventennio ad oggi** in forza di atto di divisione a rogito di Notaio Carlo Mussa in data 25/09/2001 ai nn. 94618/22856 trascritto a Alessandria in data 04/10/2001 ai nn. 7682/5204.

Note: Con tale atto i fratelli , procedendo alla divisione dei beni in comproprietà, di comune accordo formulavano il seguente lotto a favore dell'esecutato: alloggio sito al piano terzo (quarto fuori terra) composto da ingresso, una camera e balcone, il tutto censito al Foglio 22 mappale 3142 subalterno 7, Via Verdi n. 24, piano 3, categoria A/2 (...) Si precisa che l'alloggio come sopra assegnato ha diritto di utilizzare, concorrendo alle spese di manutenzione ordinaria e straordinaria nella misura del 50%, il servizio sito sul pianerottolo della scala, che fa parte dell'unità immobiliare come sopra assegnata al sig. (sub 6 estraneo alla procedura). Si osserva che con il presente atto il sig. acquisiva l'intero della proprietà superficaria del bene.

Continuità delle trascrizioni: Si

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Numero pratica: 41

Intestazione:

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: costruzione di un fabbricato di civile abitazione di tipo economico

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 28/07/1968 al n. di prot. 41

Abitabilità/agibilità in data 20/11/1973 al n. di prot./

NOTE: La presente pratica prevedeva la demolizione di un precedente fabbricato e la costruzione di uno nuovo.



## 7.1 Conformità edilizia:

### Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Il fabbricato in cui si trova l'alloggio pignorato e la mansarda pertinenziale è stato edificato tra la fine degli anni '60 e l'inizio degli anni '70 dello scorso secolo previa demolizione di un precedente fabbricato. Agli atti è stata trovata unicamente la pratica presentata per la richiesta di licenza edilizia, rilasciata con gli estremi sopra riportati, e il successivo certificato di abitabilità del 1973, non essendo dunque state rinvenute pratiche di variante in corso d'opera.

Dal confronto quindi tra l'elaborato progettuale e lo stato dei luoghi si riferisce che sono osservate le seguenti difformità:

- diversa sagoma del fabbricato realizzato rispetto a quella di progetto;
- diversa distribuzione e forma/dimensione delle bucatore sulle facciate;
- diversa distribuzione interna dei vani;
- diversa altezza di imposta del sottotetto;
- destinazione di piano sottotetto ad uso abitativo non autorizzato;
- chiusura balcone al piano mansarda con serramenti (veranda) non autorizzato.

Regolarizzabili mediante: Permesso di costruire in sanatoria

Onorario professionista per rilievo geometrico strumentale, redazione e presentazione di pratica di Permesso di Costruire in sanatoria: € 4.000,00

Oblazione per PdC in sanatoria: € 5.000,00

Oneri Totali: **€ 9.000,00**

Note: In merito all'indicazione degli oneri di regolarizzazione si riferisce che il calcolo esatto sarà possibile solo a seguito di presentazione al Comune di Castellazzo Bormida di pratica per la richiesta di P.d.C. in sanatoria con relativi calcoli planovolumetrici ricavati da rilievi geometrici strumentali. Si riferisce inoltre che la pratica dovrà riguardare tutto il fabbricato. Ai sensi del DPR 380/2001 Testo Unico dell'edilizia l'oblazione è compresa tra € 1.032 e € 10.328, pertanto indicativamente si assume l'importo di oblazione pari a € 5.000,00.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia;

note: Si riferisce che dalla osservazione del certificato di abitabilità emerge che in data 30/10/1973 è stato effettuato una ispezione tecnico-sanitaria propedeutica al rilascio del suddetto certificato: in tale epoca la sagoma del fabbricato era certamente quella attuale dato che la struttura appare essere quella originaria e non trovandosi segni di modifiche strutturali successive. Si evince quindi che, nonostante le evidenti difformità rispetto al progetto depositato, il Comune non emanava provvedimenti in merito, tuttavia non è stato possibile reperire il suddetto verbale di ispezione.

Per quanto riguarda la destinazione abitativa del sottotetto si riferisce che il certificato di abitabilità non indica il terzo piano tra i locali abitabili, pertanto alla data del 30/10/1973 il sottotetto aveva la destinazione d'uso a solaio, quindi la trasformazione all'uso abitativo risulta successiva a tale data.

## 7.2 Conformità urbanistica:

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

Trattasi di alloggio posto al primo piano (2° fuori terra) più mansarda al terzo piano (4° fuori terra) di palazzina bifamiliare edificata nei primi anni '70 dello scorso secolo e così composto: per l'alloggio ingresso su zona giorno, due camere, servizio igienico, ripostiglio e terrazzo verso cortile; per la mansarda unico vano con balcone verandato verso cortile.

L'accesso ai piani avviene mediante scala comune, mentre l'accesso al fabbricato avviene in due maniere:

- dal Vicolo Collodi tramite portone che permette l'accesso al piano terreno del fabbricato adibito a box (di cui al sub 5 stessi foglio e mappale) e dal quale si accede al vano scala (di cui al sub 8 bene comune non censibile agli immobile del fabbricato);



**Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 137 / 2024**

- dalla Via Giuseppe Verdi n. 144, tramite diritto di passaggio, regolarmente trascritto negli atti di provenienza (atto Notaio Mussa Carlo del 1976 rep 70019), sull'androne e sulla striscia di cortile della larghezza di 1,20 m lungo il muro divisorio di confine con il mappale 3446 oltre che attraverso il cortile del presente mappale 3142, corte che è in proprietà esclusiva di \_\_\_\_\_ e su cui insiste il diritto di passaggio a favore dei beni in oggetto: per poter accedere alla scala comune di cui al sub 8 è anche in questo caso necessario attraversare il piano terreno adibito a box (di cui al sub 5 stessi foglio e mappale).

A tale proposito si osserva che il suddetto piano terreno adibito a box di cui al sub 5 risulta in comproprietà tra l'esecutato e il proprietario dell'alloggio di cui al sub 11 \_\_\_\_\_, tuttavia tale bene è escluso della procedura esecutiva: si ritiene quindi che in caso di vendita a terzi dell'alloggio del piano 1 e sottotetto siano da regolamentare le modalità del passaggio di terzi verso i piani superiori da concordarsi con i comproprietari del piano terreno \_\_\_\_\_, sebbene si rilevi che il percorso pedonale tra il portone di ingresso dal Vicolo Collodi alla scala comune sia effettuabile in pochi metri con minimo impatto sull'utilizzo del restante locale ad uso box.

**1. Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di \_\_\_\_\_ - della proprietà superficiaria**

Cod. Fiscale: PSTNTN32T25C148I - Residenza: Via Giuseppe Verdi n. 144 - Stato Civile: coniugato

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **154,70**

E' posto al piano: 1 (2° f.t.) e 3 (4° f.t.)

L'edificio è stato costruito nel: 1973

ha un'altezza utile interna di circa m. 3,00 piano primo

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: Le parti comuni del fabbricato di cui fa parte l'immobile versa in uno scarso stato di manutenzione; l'alloggio al primo piano risulta in fase di ristrutturazione.

**Caratteristiche descrittive:****Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni	tipologia: <b>ante a battente e fissi</b> materiale: <b>plastica</b> protezione: <b>tapparelle</b> condizioni: <b>buone</b> Note: di recente posa
Infissi esterni	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>legno</b> condizioni: <b>sufficienti</b> Note: risalenti all'epoca di costruzione
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno e vetro</b> condizioni: <b>da ristrutturare</b> Note: Assenti le porte di bagno e camera su vicolo
Pavim. Esterna	materiale: <b>piastrelle di klinker</b> condizioni: <b>da ristrutturare</b> Note: Sulla pavimentazione sono presenti piastrelle sollevate
Pavim. Interna	materiale: <b>piastrelle di ceramica</b> condizioni: <b>sufficienti</b> Note: risalente all'epoca di costruzione
Pavim. Interna	materiale: <b>piastrelle di gr?s</b> condizioni: <b>buone</b> Note: di recente posa
Pavim. Interna	materiale: <b>Laminato</b> condizioni: <b>buone</b> Note: di recente posa
Pavim. Interna	materiale: <b>parquet incollato</b> condizioni: <b>da ristrutturare</b> Note: risalente all'epoca di costruzione
Portone di ingresso	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>legno tamburato</b> condizioni: <b>sufficienti</b> Riferito limitatamente a: porta di ingresso all'alloggio
Rivestimento	ubicazione: <b>bagno</b> materiale: <b>ceramico</b> condizioni: <b>buone</b>



	Note: di recente posa
Rivestimento	ubicazione: <b>cucina</b> materiale: <b>ceramico</b> condizioni: <b>buone</b>
	Note: di recente posa
Rivestimento	materiale: <b>perlinato di legno</b> condizioni: <b>buone</b>
	Riferito limitatamente a: soffitti e pareti mansarda

**Impianti:**

Elettrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
	Note: da verificare, assente dichiarazione di conformità/rispondenza

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

Esiste impianto elettrico	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	Non è stata reperita documentazione relativa all'impianto, procedere a verifica dello stesso.

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Autonomo
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La consistenza dell'immobile è stata calcolata sulla base delle tavole grafiche reperite in Comune e al Catasto e alle rilevazioni metriche eseguite in loco. Al fine di determinare la superficie commerciale, si riferisce che i muri perimetrali vengono conteggiati per intero se confinanti con l'esterno e per 1/2 se confinanti con altre unità immobiliari.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Alloggio piano 1	sup reale lorda	90,00	1,00	90,00
Terrazzo piano 1	sup reale lorda	22,00	0,33	7,26
Mansarda	sup reale lorda	40,00	1,00	40,00
Balcone	sup reale lorda	2,70	0,50	1,35
		<b>154,70</b>		<b>138,61</b>

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

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: primo semestre 2024

Zona: Centrale/centro storico

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 valutazione viene condotta adottando il metodo di comparazione sistematica che si basa sulla rilevazione e comparazione dei dati immobiliari (prezzi di mercato e caratteristiche degli immobili), prevedendo degli aggiustamenti dei prezzi rilevati dovuti alle differenti caratteristiche degli immobili presi a confronto con quello oggetto di stima. La rilevazione dei dati immobiliari viene elaborata mediante l'analisi delle informazioni in merito all'andamento delle contrattazioni in zona assunta dalla stampa locale specializzata, presso le agenzie immobiliari operanti nella zona e la Conservatoria dei Registri immobiliari, determinando un valore di mercato medio per immobili di tipologia simile a quella del bene da stimare; tale valore viene quindi comparato a quelli indicati dagli osservatori del mercato immobiliare, tra i quali quello dell'Agenzia delle Entrate.

Il valore unitario (riferito al metro quadrato di superficie) individuato in base ai criteri sopra esposti viene quindi riferito al contesto dell'immobile da stimare, adottando degli aggiustamenti ovvero applicando delle variazioni (positive o negative) del prezzo in base alle caratteristiche del bene in oggetto, ed in particolare considerando:

- la consistenza dell'immobile,
- l'età di costruzione del cespite,
- la destinazione d'uso,
- le caratteristiche costruttive, tipologiche, di distribuzione interna e di finitura,
- l'incidenza delle murature sulla superficie complessiva dell'immobile;
- l'ubicazione e l'accessibilità,
- lo stato manutentivo dell'immobile in oggetto.

Poiché il diritto in capo all'esecutato è quello del DIRITTO DI SUPERFICIE a tempo indeterminato, si stima il valore del bene equiparabile a quello della piena proprietà.

### 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Alessandria;  
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di Alessandria;  
 Uffici del registro di Alessandria;  
 Ufficio tecnico di Comune Castellazzo Bormida.

### 8.3 Valutazione corpi:

#### A. Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 58.239,50.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Alloggio piano 1	90,00	€ 450,00	€ 40.500,00
Terrazzo piano 1	7,26	€ 450,00	€ 3.267,00
Mansarda	40,00	€ 350,00	€ 14.000,00
Balcone	1,35	€ 350,00	€ 472,50
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 58.239,50
Valore corpo			€ 58.239,50
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 58.239,50
Valore complessivo diritto e quota			€ 58.239,50



**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo civile [A2]	138,61	€ 58.239,50	€ 58.239,50

**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% )	€ 11.647,90
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 9.550,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 37.041,60</b>
---	--------------------

Data generazione:  
30-10-2024



L'Esperto alla stima  
**Arch. Alessandra Borsano**

*Alessandra Borsano*

