
Tribunale di Alessandria
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

contro: **[REDACTED]**
[REDACTED]

N° Gen. Rep. **14/2025**

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

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - Fabbricato residenziale

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

SINTESI ELABORATO

1. Dati Catastali

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

Lotto: 001 - Fabbricato residenziale

Corpo: Fabbricato residenziale

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

NICOLOSI Angelo Proprietà 1/2 **BORTOLAZZI Lina** Proprietà 1/2, foglio 22, particella 1801, subalterno 4, indirizzo Via Monteverde 14, piano T-1, comune Castellazzo Bormida, categoria A/2, classe 2, consistenza 7 vani, superficie 155, rendita € 469,98

2. Stato di possesso

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

Lotto: 001 - Fabbricato residenziale

Corpo: Fabbricato residenziale

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

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

Lotto: 001 - Fabbricato residenziale

Corpo: Fabbricato residenziale

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

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

Lotto: 001 - Fabbricato residenziale

Corpo: Fabbricato residenziale

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

5. Comproprietari

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

Lotto: 001 - Fabbricato residenziale

Corpo: Fabbricato residenziale

Comproprietari: **Nicolosi Angelo** e **Bortolazzi Lina** piena proprietà per ½ ciascuno

6. Misure Penali

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

Lotto: 001 - Fabbricato residenziale

Corpo: Fabbricato residenziale

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

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

Lotto: 001 - Fabbricato residenziale

Corpo: Fabbricato residenziale

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

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

Lotto: 001 - Fabbricato residenziale

Valore complessivo intero: 36.000,00

Beni in **Castellazzo Bormida (AL)**
Località/Frazione
Via Monteverde 14

Lotto: 001 - Fabbricato residenziale

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

Data di presentazione: 13-02-2025

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: **Fabbricato residenziale.**

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Castellazzo Bormida (AL) CAP: 15073, Via Monteverde 14

Quota e tipologia del diritto

1/2 di **Nicolosi Angelo** - Piena proprietà

Cod. Fiscale: **NICNGL62H27A882U**

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/2 di **Bortolazzi Alina** - Piena proprietà

Cod. Fiscale: **BRTLNA59M55H823Z**

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: **NICOLOSI Angelo** Proprietà 1/2 **BORTOLAZZI Alina** Proprietà 1/2, foglio 22, particella 1801, subalterno 4, indirizzo Via Monteverde 14, piano T-1, comune Castellazzo Bormida, categoria A/2, classe 2, consistenza 7 vani, superficie 155, rendita € 469,98

Derivante da: VARIAZIONE del 28/09/2007 Pratica n. AL0366501 in atti dal 28/09/2007 RI-STRUTTURAZIONE-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 35607.1/2007)

Confini: Particelle 3591, 268, 258 e 3681, subalterni 5 e 6 della medesima particella 1801

Note: L'attuale identificativo catastale deriva dalla fusione dei subb. 1 e 2 della particella 1801 e della particella 266 graffata alla particella 2338 (tutte sopresse). A loro volta i subb. 1 e 2 della part. 1801 derivano dalla soppressione delle particelle 265 e 1801 senza subalterno.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Diversa distribuzione interna, frazionamento in due unità, realizzazione locale accessorio in aderenza al fabbricato, installazione scala esterna per l'accesso al 1°P, mancata rappresentazione del piano sottotetto.

Regolarizzabili mediante:

TM e DoCFa: € 3.000,00

Oneri Totali: **€ 3.000,00**

Per quanto sopra **NON** si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: semicentrale 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: Sono presenti tutti i principali servizi essenziali, attività commerciali e infrastrutture di servizio.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Alessandria

Attrazioni paesaggistiche: n.d.

Attrazioni storiche: n.d.

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

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

1 - Iscrizione di ipoteca:

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

2 - Iscrizione di ipoteca:

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

3 - Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di BANCO BPM S.P.A. contro **Nicolosi Angelo, Bortolazzi Alina**. Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; Tribunale di Alessandria in data 07/01/2025 ai nn. 6/2025;

Iscritto/trascritto a Alessandria in data 17/01/2025 ai nn. R.G. 317 R.P. 243

PRECISAZIONI

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

L'ipoteca di cui la punto **2** grava solo sulla quota di proprietà di ½ della Sig.ra Bortolazzi Alina

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: n.d.

Note Indice di prestazione energetica: n.d.

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

Avvertenze ulteriori:

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

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

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

Titolare/Proprietario: MOCCAGATTA Annetta Proprietà 1/2 VIGETTI Andrea Proprietà 1/2 **proprietario/i ante ventennio al 26/03/2007**. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Giuseppe Mussa, in data 16/04/1970, ai nn. 40644/8971; trascritto a Alessandria, in data 08/05/1970, ai nn. 2839/2256.

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

Titolare/Proprietario: PRATI Teresa Maria Piena proprietà 1/1 **proprietario/i ante ventennio al 23/01/2007**. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO, - a rogito di Ufficio Registro di Alessandria, in data 12/12/1980, ai nn. 70/983.

Note: Si tratta della Successione del Sig. ~~Ravetti Giovanni deceduto in data 11/12/1980~~ con la quale la Sig.ra Prati Teresa Maria ha ereditato la Piena Proprietà della porzione di fabbricato che in allora risultava censita al F. 22 Part. 2338 graffata alla Part. 266 (che successivamente sono state soppresse e hanno costituito l'unità censita al F. 22 Part.1801 Sub. 4). Precisando che con il successivo atto del 12/12/1997 la Sig.ra Prati Teresa Maria vendette la nuda proprietà (come sopra specificato) riservandosi il diritto di usufrutto

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

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

Titolare/Proprietario: SCASSI Luigi Nuda Proprietà 1/2 POLETTO Adriana Nuda Proprietà 1/2 PRATI Teresa Maria Usufrutto 1/1 dal 12/12/1997 al 23/01/2007. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Giuseppe Mussa, in data 12/12/1997, ai nn. 74860; trascritto a Alessandria, in data 18/12/1997, ai nn. 8399/6012.

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

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

Titolare/Proprietario: NICOLOSI Angelo Proprietà 1/2 BORTOLAZZI Alina Proprietà 1/2 dal 23/01/2007 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Giuseppe Mussa, in data 23/01/2007, ai nn. 117744/30482; trascritto a Alessandria, in data 01/02/2007, ai nn. 1033/664.

Note: L'atto riguarda l'acquisto dai Sig. Scassi Luigi (per 1/2 di nuda proprietà), Poletto Adriana (per 1/2 di nuda proprietà) e Prati Teresa Maria (per il 100% del diritto di usufrutto) della porzione di fabbricato che al momento del rogito risultava censita al F. 22 Part. 2338 graffata alla Part. 266 che successivamente sono state soppresse e hanno costituito l'attuale Sub. 4.

Titolare/Proprietario: NICOLOSI Angelo Proprietà 1/2 BORTOLAZZI Alina Proprietà 1/2 dal 26/03/2007 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Giuseppe Mussa, in data 26/03/2007, ai nn. 118105/30752; trascritto a Alessandria, in data 06/04/2007, ai nn. 3181/2005.

Note: L'atto riguarda l'acquisto dai signori Annetta Moccagatta (per la quota di 2/4), Giuseppe Vignetti (per la quota di 1/4) e Stefano Vignetti (per la quota di 1/4) della porzione di fabbricato che al momento del rogito risultava censita al F. 22 Part. 1801 Sub. 2 che successivamente è stata soppresa e ha costituito l'attuale Sub. 4

Continuità delle trascrizioni: Si

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero Pratica: 86/89

Intestazione: Teresa Maria Prati

Tipo Pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: Manutenzione straordinaria della casa di abitazione

Oggetto: Manutenzione straordinaria

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

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

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

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

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

Regolarizzabili mediante: Permesso di Costruire in Sanatoria

Permesso di Costruire in Sanatoria: € 20.000,00

Oneri Totali: **€ 20.000,00**

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

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

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo civile [A2]

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

Note sulla conformità:

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

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

Fabbricato residenziale sito nel Comune di Castellazzo Bormida

1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di **Nicolosi Angelo** Piena proprietà

Cod. Fiscale: **CLNG162H27A882U**

2. Quota e tipologia del diritto

1/2 di **Bortolazzi Alina** Piena proprietà

Cod. Fiscale: **BRTLNA59M55H8237**

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

E' posto al piano: T-1-2

L'edificio è stato costruito in data antecedente al 1942

ha un'altezza utile interna di circa m. 2.40

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

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

Riscaldamento:

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

Condizionamento e climatizzazione:

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

Impianto antincendio:

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

Ascensori montacarichi e carri ponte:

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

DESCRIZIONE DELL'EDIFICIO:

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

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

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

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

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

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2-2024

Zona: CASTELLAZZO BORMIDA

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni Civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 480

Valore di mercato max (€/mq): 720

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

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

8.2 Fonti di informazione:

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

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

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

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

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Residenziale Piano Terza e Primo	144,00	€ 400,00	€ 57.600,00
Balconi	0,75	€ 400,00	€ 300,00
Sottotetto	16,00	€ 400,00	€ 6.400,00
Cortile	12,90	€ 400,00	€ 5.160,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 69.460,00
Valore Finale			€ 69.460,00
Valore corpo			€ 69.460,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 69.460,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 69.460,00

Riepilogo:

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

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 10.419,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 23.000,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

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

VALORE ARROTONDATO**€ 36.000,00****Allegati:**

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

Data generazione:
19-05-2025

L'Esperto alla stima
Geom. Antonio Francesco Penna

