

---

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

promossa da:

contro:

N° Gen. Rep. **190/2025**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. Delli Paoli Michele**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto Unico - alloggio con**  
**cantina**

**Esperto alla stima:** Arch Fabio Gregorini  
**Codice fiscale:** BLLFNC71H53F965E  
**Studio in:** VIA GRAMSCI 21 - NOVI LIGURE  
**Telefono:** 0143746464  
**Email:** studio@bgarchitettnovi.it  
**Pec:** fabio.gregorini@archiworldpec.it



## SINTESI ELABORATO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Viale Torino 4 – Vignole Borbera (AL) - 15060

**Lotto:** Unico - alloggio con cantina

**Corpo:** Alloggio con cantina

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

Foglio 2, particella 818, subalterno 34, indirizzo Viale Torino n. 4, comune Vignole Borbera

### 2. Stato di possesso

**Bene:** Viale Torino 4 - Vignole Borbera (AL) - 15060

**Lotto:** Unico - alloggio con cantina

**Corpo:** Alloggio con cantina

**Locato** – – canone € 300,00/mese – scad. 31/05/2026

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

**Bene:** Viale Torino 4 - Vignole Borbera (AL) - 15060

**Lotto:** Unico - alloggio con cantina

**Corpo:** Alloggio con cantina

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

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Viale Torino 4 - Vignole Borbera (AL) - 15060

**Lotto:** Unico - alloggio con cantina

**Corpo:** Alloggio con cantina

**Creditori Iscritti:**

### 5. Comproprietari

**Beni:** Viale Torino 4 - Vignole Borbera (AL) - 15060

**Lotto:** Unico - alloggio con cantina

**Corpo:** Alloggio con cantina

Comproprietari: proprietà in comunione legale tra il debitore ed il coniuge;

### 6. Misure Penali

**Beni:** Viale Torino 4 - Vignole Borbera (AL) - 15060

**Lotto:** Unico - alloggio con cantina

**Corpo:** Alloggio con cantina

**Misure Penali:** NO



**7. Continuità delle trascrizioni**

**Bene:** Viale Torino 4 - Vignole Borbera (AL) - 15060

**Lotto:** Unico - alloggio con cantina;

**Corpo:** Alloggio con cantina;

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**8. Prezzo**

**Bene:** Viale Torino 4 - Vignole Borbera (AL) - 15060

**Lotto:** Unico - alloggio con cantina

**Valore complessivo intero:** € 37.841,44



Beni in **Vignole Borbera (AL)**  
Località/Frazione  
Viale Torino 4

**Lotto: Unico - alloggio con cantina**

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Sì Data di presentazione: 22-10-2025

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

**Identificativo corpo: Alloggio con cantina.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Viale Torino n. 4, Vignole Borbera**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di**

**Cod. Fiscale:**

**Eventuali comproprietari:**

**1/1 di**

**comunione legale col debitore esecutato,**

**Identificato al catasto Fabbricati:**

**Intestazione:** Foglio 2, particella 818, subalterno 34, indirizzo Viale Torino n. 4, comune Vignole Borbera

**Conformità catastale:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: è risultata abbattuta una tramezza che separava il soggiorno/ingresso da una delle camere da letto, ricavando un locale unico. Quanto realizzato in loco non corrisponde a quanto indicato nella planimetria catastale che dovrà quindi essere aggiornata, ripresentando il Docfa.

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

**Le spese per la correzione delle discrasie rilevate sono stimate pari dallo scrivente Ctu a € 650,00 oltre cassa ed iva di legge.**

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

**Caratteristiche zona:** residenziale normale;

**Area urbanistica:** Zona B1 aree totalmente edificate, a capacità insediativa esaurita;

**Servizi presenti nella zona:** ufficio postale, sede municipale, banca scuola materna ed elementare;

**Servizi offerti dalla zona:** come sopra;

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole di collina;

**Importanti centri limitrofi:** Genova;

**Attrazioni paesaggistiche:** nn.

**Attrazioni storiche:** nn.

**Principali collegamenti pubblici:** Autobus 150 mt; Casello autostradale 700 mt, stazione ferroviaria 2,5 km.



**3. STATO DI POSSESSO:**

Immobile locato. Esso è occupato dalla conduttrice (C.F. in forza di contratto di locazione stipulato in data 23/05/2022, registrato il 27/05/2022 presso l'Agenzia delle Entrate di Novi Ligure (cod. TS922T001105000LC), con durata 4+4 anni (01/06/2022 – 31/05/2026), canone mensile € 300,00 (cedolare secca). Il contratto è opponibile alla procedura esecutiva in quanto trascritto/registrarato anteriormente al pignoramento.

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**

Sulla base della documentazione notarile e delle ispezioni ipotecarie eseguite, l'immobile di proprietà di sito in Vignole Borbera (AL), Viale Torino n. 4 (identificato al Catasto Fabbricati al Foglio 2, Particella 818, Subalterno 34), risulta gravato dalle seguenti formalità pregiudizievoli:

**1. Ipoteca Giudiziale –**

- **Data iscrizione:** 5 febbraio 2025.
- **Numeri di registro:** R.P. 56 / R.G. 425 – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Novi Ligure.
- **Soggetto a favore:** sede Bosco Marengo (AL), C.F. .
- **Soggetto contro:**
- **Importo:** € 13.736,87.
- **Titolo:** Decreto Ingiuntivo n. 1195/2024 del 23/12/2024 – Repertorio Tribunale 1195/2024.
- **Nota:** la presente iscrizione è stata eseguita per la “quota di 1/1” contro il signor titolare della sola quota di 1/2 in regime di comunione legale dei beni su detti immobili.

**2. Ipoteca Giudiziale –**

- **Data iscrizione:** 26 febbraio 2025.
- **Numeri di registro:** R.P. 97 / R.G. 776 – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Novi Ligure.
- **Soggetto a favore:** sede Genova (GE), C.F. 02438000107.
- **Soggetto contro:**
- **Importo:** € 15.000,00.
- **Titolo:** Decreto Ingiuntivo, Repertorio Tribunale di Alessandria 751/2024 del 25/07/2024.
- **Nota:** la presente iscrizione è stata eseguita per la “quota di 1/1” contro il signor titolare della sola quota di 1/2 in regime di comunione legale dei beni su detti immobili.



### 3. Pignoramento Immobiliare – attuale:

- **Data trascrizione:** 22 luglio 2025.
- **Numeri di registro:** R.P. 2784 / R.G. 3395 – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Novi Ligure.
- **Soggetto a favore:** ede Bosco Marengo (AL), C.F.
- **Soggetto contro:**
- **Titolo:** Verbale di Pignoramento Immobili – Repertorio Tribunale 4306/2025 del 10/07/2025.
- **Nota:** la presente iscrizione è stata eseguita per la “quota di 1/1” contro il signor titolare della sola quota di 1/2 in regime di comunione legale dei beni su detti immobili, quindi anche a carico della sunnominata Sig.ra Bonetti Tiziana

Alla data dell'ispezione ipotecaria del 6 settembre 2025 (Notaio Carlo Mussa, Alessandria), ad eccezione delle tre formalità sopra descritte, l'immobile risulta libero da altri pesi, oneri, vincoli e trascrizioni pregiudizievoli nonché da iscrizioni ipotecarie e privilegi. Si segnala altresì che l'ipoteca volontaria a favore di Sanpaolo IMI S.p.A. iscritta il 07/08/1999 (R.P. 680 / R.G. 3693, importo € 160.000.000) risulta integralmente cancellata in data 03/11/2014 e non grava pertanto sull'immobile.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Alloggio con cantina

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

#### **Spese di gestione condominiale:**

Il condominio del fabbricato sito in Vignole Borbera, Viale Torino n. 4 è gestito dallo Studio Dott. Silvio Enea Cuneo con sede in Via Cavour, 18 -15061 Arquata Scrivia e in Via Girardengo, 105 – 15067 Novi Ligure (AL),

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** indicativamente 3.500,00 €/anno

**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:** Non sono stati deliberati lavori straordinari né risultano rate scadute di esercizi straordinari.

**Spese condominiali scadute ed insolute negli ultimi due anni anteriori al pignoramento:** nessuna

**Millesimi di proprietà:** patrimoniali ed esercizio **30,58** Riscaldamento **30,46** Ascensore **47,80**

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO - L'immobile non presenta un accesso a norma portatori di handicap, pur essendo dotato di ascensore, all'ingresso è presente



una breve rampa di scale per passare dal piano strada al piano di partenza dell'ascensore medesimo priva di servoscala o altri artifici utili al superamento da parte di persone con ridotta o impedita mobilità.

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Nulla da segnalare;

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente;

**Indice di prestazione energetica:** Non presente;

**Note Indice di prestazione energetica:** Immobile non aggiornato secondo moderni standard energetici;

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

**Avvertenze ulteriori:** pur in assenza della certificazione energetica, viste le caratteristiche dei tamponamenti, degli impianti, la mancanza di sistemi di isolamento e di risparmio energetico, l'anno di costruzione del fabbricato, si può tranquillamente ipotizzare una classe energetica, per l'immobile in esame, molto bassa, compresa tra "F" e "G".

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

Alla luce delle **visure storiche catastali** del 2000 e delle ispezioni ipotecarie più recenti, ecco la cronistoria aggiornata e dettagliata dei passaggi di proprietà dell'immobile sito in Vignole Borbera (AL), Viale Torino n. 4 (Foglio 2, Particella 818, Subalterno 34):

- **Periodo precedente all'acquisto (fino al 04/08/1999):**
  - L'unità immobiliare risultava precedentemente intestata a \_\_\_\_\_ (nato a Vignole Borbera il 12/11/1935), in forza di quanto desumibile dall'atto di compravendita successivo di cui si dirà nel seguito.
- **Dal 04/08/1999 ad oggi (Attuale Proprietà):**
  - **Proprietari:** \_\_\_\_\_  
– ciascuno per quota 1/2 in regime di comunione legale dei beni.
  - **Titolo:** Atto di Compravendita a rogito del Notaio Magaglio Laura, sede Novi Ligure, Repertorio n. 2183 – Trascrizione n. 2629.1/1999 in atti dal 07/08/1999.
  - **Stato:** \_\_\_\_\_ possiedono il diritto di proprietà per 1/2 ciascuno, in regime di comunione legale dei beni (matrimonio del 14/09/1985 a Vignole Borbera).

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Lavori interni (2005)



- DIA n. 415, pratica n. 29/2005 – lavori interni eseguiti dal proprietario Mele Antonio.
- Non sono state rinvenute ulteriori pratiche edilizie intestate all'unità immobiliare in esame.

Relativamente all'origine del fabbricato, non risulta in archivio comunale alcuna pratica edilizia, relativa all'immobile in esame, intestata né al precedente proprietario né ad altri soggetti. Dalla documentazione notarile relativa all'acquisto del 1999 risulta che il terreno su cui sorge l'edificio fu acquistato libero da costruzioni nell'anno 1964 dal sig. \_\_\_\_\_, che, si specifica nell'atto stesso, provvede ad edificare con propri mezzi il condominio di cui l'alloggio ad oggi pignorato fa parte; l'unità immobiliare fu quindi accatastata nell'anno 1967. Si può pertanto circoscrivere l'edificazione del condominio tra il 1965 e il 1967. L'assenza di titolo edilizio in archivio comunale è riconosciuta dagli uffici comunali come dato di fatto legata allo stato lacunoso e non informatizzato dell'archivio.

L'unica pratica edilizia riferita all'unità in esame è dunque la citata DIA n. 415, pratica n. 29/2005, per lavori interni eseguiti dal proprietario \_\_\_\_\_ qualche anno dopo l'acquisto dell'alloggio sotto esame.

### 7.1 Conformità edilizia:

#### Abitazione di tipo civile [A2]

L'abitazione presenta la seguente difformità: ha subito lavori di ridistribuzione degli ambienti interni come da DIA n. 415, pratica n. 29/2005, eseguiti da \_\_\_\_\_. Tuttavia l'immobile internamente non corrisponde a quanto concessionato, mancando ampia parte di una tramezza di separazione tra ingresso soggiorno e camera da letto.

Per regolarizzare la situazione rilevata sarà necessario presentare CILA o SCIA a sanatoria ai sensi dell'art. 6-bis e 37 del D.P.R. 380/2001 per un importo complessivo pratica edilizia pari a 1.300,00 € oltre iva e cassa, e sanzione (il minimo è pari a 1.000,00 €) totale circa pari a 2.300,00 € (importo indicativo e non esaustivo – sanzione da valutare con i tecnici comunali anche in relazione alla situazione di difformità interna rilevata che potrebbe ingenerare costi per la sanatoria strutturale ad oggi non determinabili) oltre cassa e iva di legge.

Per quanto sopra **NON** si dichiara la conformità edilizia.

### 7.2 Conformità urbanistica:





**Abitazione di tipo civile [A2]**

|                                  |                                                                    |
|----------------------------------|--------------------------------------------------------------------|
| Strumento urbanistico Approvato: | PRG del Comune di Vignole Borbera                                  |
| Zona omogenea:                   | Zona B1 aree totalmente edificate, a capacità insediativa esaurita |

**Note sulla conformità:**

Non sono state riscontrate irregolarità: immobile condominiale conforme al PRG del Comune di Vignole Borbera

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica.

**Descrizione: Abitazione di tipo civile [A2] di cui al punto Alloggio con cantina**

Si tratta di alloggio residenziale sito in ampio condominio sito in Viale Torino n. 4 a Vignole Borbera (AL).

**L'edificio principale di cui l'alloggio fa parte:**

Il fabbricato condominiale in cui è inserita l'unità immobiliare oggetto di stima è sito in Viale Torino n. 4, Vignole Borbera (AL) all'angolo con Via Mazzini. Si tratta di un edificio residenziale pluripiano (5 piani fuori terra più uno interrato), edificato, come visto in precedenza, tra il 1965 e il 1967, come desumibile dalla documentazione notarile (acquisto del terreno libero nel 1964 da parte del successivo accatastamento del 1967). La palazzina è costituita da un grande casamento privo di giardino, dotato di minime aree pertinenziali, è distribuita da vano scala dotato di ascensore condominiale ed è confinante con le vie pubbliche sia lato viale Torino, che lato via Mazzini. Il riscaldamento è centralizzato con contabilizzazione del calore. Le facciate esterne si presentano intonacate e tinteggiate, il piano terreno risulta in parte rivestito da lastre di travertino e dotato di porticato affacciato sulla strada lungo viale Torino. Il piano terreno dello stabile è destinato a negozi e botteghe che affacciano, lato via Mazzini direttamente verso il suolo pubblico, lato viale Torino sul porticato prima descritto. Lo stato di conservazione dell'immobile appariva discreto/sufficiente.

La struttura portante della costruzione risulta essere in pilastri e travi in cemento armato gettato in opera con tamponamenti in muratura leggera con camera d'aria. Il tetto risultava piano, rivestito di guaina impermeabilizzante bituminosa.

**L'alloggio oggetto di pignoramento:**

L'unità immobiliare oggetto della presente azione è ubicata al quarto piano dello stabile. L'appartamento si articola internamente come segue: ingresso su ampio salone, dal quale si accede a un ripostiglio, alla cucina, al bagno ed a tre camere da letto. È presente un terrazzo di superficie pari a circa 5,00 mq accessibile dalla cucina. A pertinenza è annessa una cantina sita al piano interrato.

**Finiture e stato di conservazione:** L'alloggio risale agli anni Sessanta del '900 e conserva le caratteristiche



tipiche dell'epoca. I pavimenti sono in graniglia e gettata alla veneziana; nell'area ingresso/salone sono stati eseguiti risarcimenti localizzati in corrispondenza dei punti ove insistevano le tramezze abbattute, ancora visibili. Le porte interne sono state sostituite con elementi di nuova fornitura in legno tamburato pantografato laccato bianco. I serramenti esterni sono stati sostituiti con infissi in alluminio verniciato bianco con vetrocamera, di epoca anni 2000–2005. Lo stato di conservazione generale è risultato **buono**; l'alloggio si presentava in ordine.

**Impianti:** Riscaldamento centralizzato con contabilizzazione del calore; corpi scaldanti in parte in lamiera zincata e verniciata (vecchio tipo), in parte radiatori di tipo Zehnder. Impianto idrico funzionante. Impianto elettrico di vecchia fattura, privo di certificazione di conformità, non a norma ai sensi del D.M. 37/2008. La cantina è dotata di impianto elettrico elementare.

**Prestazione energetica:** La classe energetica non è determinabile in assenza di APE. In via di stima prudenziale, considerato il periodo di costruzione (anni '60), l'assenza di cappotto termico sull'involucro edilizio e la presenza di impianti di riscaldamento energivori, si stima una classe energetica non superiore alla **classe F**. Scarso isolamento termico interno.

1/1 di

– Proprietà 1/2 ciascuno in comunione legale

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva lorda di circa mq **98,00**;

E' posto al piano: 4° (5° fuori terra);

L'edificio è stato costruito nel: 1965-67

L'edificio è stato ristrutturato nel: mai;

L'unità immobiliare è identificata con il numero: int. 19; ha un'altezza utile interna di circa m. 3 ed è stata ristrutturata nel 2005;

L'intero fabbricato è composto da n. 7 piani complessivi di cui fuori terra n. 6 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: scarso;

Condizioni generali dell'immobile:

#### **Stato dell'edificio condominiale:**

Il palazzo si presentava in stato di manutenzione delle sue membrature esterne appena sufficiente, specialmente a livello delle coperture e delle facciate, parti che non apparivano essere affatto in buone condizioni. Erano infatti presenti evidenti problemi di distacco intonaco dalle porzioni orizzontali sotto ai cornicioni e nei soffitti – ciellini- dei terrazzi, con messa a nudo delle armature metalliche delle parti in cemento armato, cosa che è sintomo di problemi di infiltrazioni idriche dalle pavimentazioni dei soprastanti terrazzi e dalla copertura piana per i cornicioni. Era del resto evidente come l'edificio non venisse rinnovato nelle sue finiture da molti anni. Lo stato dell'ammaloramento rende necessario un intervento di rifacimento



dei sottocornicioni e dei sottoterrazzi, con ipotizzabili futuri consistenti costi da sostenere da parte del condominio per il ripristino degli stessi.

#### Stato dell'alloggio all'atto del sopralluogo:

L'appartamento si presentava invece in condizioni abitative buone, arredato ed abitato dalla locataria. I pavimenti risultavano in ordine. Le pareti ed i soffitti apparivano ben mantenuti, gli impianti risultavano in ordine anche se non recenti. L'impianto elettrico era quello originario del fabbricato, ma rinnovato probabilmente durante i lavori di cui alla Dia del 2005 citata nel capitolo apposito, ma ad oggi, secondo le mutate normative e tecnologie risulta "ipso facto" non a norma. Gli impianti idraulici necessitavano di opere di manutenzione ordinaria. Pareti, porte interne e serramenti, si presentavano ordinati, e in buono stato. In particolare le porte interne apparivano di recente fattura. Ovviamente a causa dell'epoca di origine del fabbricato, l'alloggio non presentava isolamenti verso l'esterno di alcun tipo (se non camera d'aria) e quindi nessun accorgimento atto al contenimento dei consumi energetici.

#### Caratteristiche descrittive:

##### Caratteristiche strutturali:

|                     |                                                                                                                                          |
|---------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Balconi             | materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>scadenti – presenti distacchi di intonaco nei ciellini dei terrazzi;</b>                           |
| Copertura           | tipologia: <b>piano</b> materiale: <b>soletta in CA</b> condizioni: <b>scadenti– presenti distacchi di intonaco nei sottocornicioni;</b> |
| Fondazioni          | tipologia: <b>plinti isolati /continue</b> materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone;</b>                                              |
| Scale               | tipologia: <b>a rampa unica</b> materiale: <b>c.a.</b> ubicazione: <b>interna</b> servoscala: <b>assente</b> condizioni: <b>buone</b>    |
| Solai               | tipologia: <b>solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera</b> condizioni: <b>buone</b>                              |
| Strutture verticali | materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>                                                                                          |
| Travi               | materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>                                                                                          |

#### Componenti edilizie e costruttive:

|                    |                                                                                                                                                                                                             |
|--------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Infissi esterni    | tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>alluminio</b> protezione: <b>tapparelle</b> materiale protezione: <b>plastica</b> condizioni: <b>buone</b>                                           |
| Infissi interni    | tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno tamburato</b> condizioni: <b>buone</b>                                                                                                                     |
| Manto di copertura | materiale: <b>guaina bituminosa</b> coibentazione: <b>inesistente</b> condizioni: <b>scadenti.</b>                                                                                                          |
| Pareti esterne     | materiale: <b>muratura a cassa vuota di mattoni forati</b> coibentazione: <b>camera d'aria</b> rivestimento: <b>intonaco</b> condizioni: <b>discrete</b><br>Riferito limitatamente a: parte delle facciate. |
| Pavim. Esterna     | materiale: <b>calcestruzzo</b> condizioni: <b>buone</b>                                                                                                                                                     |
| Pavim. Interna     | materiale: <b>graniglia alla veneziana</b> condizioni: <b>buone</b>                                                                                                                                         |
| Plafoni            | materiale: <b>stabilitura</b> condizioni: <b>buone</b>                                                                                                                                                      |

#### Impianti:

|            |                                                                                                               |
|------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Ascensore  | tipologia: <b>a fune</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b> |
| Citofonico | tipologia: <b>audio</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>non a</b>                               |



|           |                                                                                                                                                                                                                                   |
|-----------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Elettrico | <b>norma</b><br>tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>da ristrutturare</b> conformità: <b>privo di certificato</b>                                                                                  |
| Fognatura | tipologia: <b>mista</b> rete di smaltimento: <b>tubi in gres e cemento</b> recapito: <b>collettore o rete comunale</b> ispezionabilità: <b>impossibile</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>non a norma -vetusto</b> |
| Gas       | tipologia: <b>con tubazioni esterne a vista</b> alimentazione: <b>metano</b> rete di distribuzione: <b>tubi in ferro</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>da revisionare</b>                                         |
| Termico   | tipologia: <b>centralizzato</b> alimentazione: <b>metano</b> rete di distribuzione: <b>tubi in ferro</b> diffusori: <b>termosifoni in ghisa</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>condominiale</b>                    |

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

|                                                             |                                                                                                                                                                                                                        |
|-------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Esiste impianto elettrico                                   | SI                                                                                                                                                                                                                     |
| Epoca di realizzazione/adequamento                          | anni 60 del '900 – aggiornamento 2005                                                                                                                                                                                  |
| Impianto a norma                                            | NO                                                                                                                                                                                                                     |
| Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive | NO                                                                                                                                                                                                                     |
| Note                                                        | L'impianto elettrico appariva di fattura coeva con la edificazione del palazzo, mai modificato o aggiornato per essere adeguato al mutare delle esigenze normative e di utilizzo. Necessita quindi ad oggi di rinnovo. |

**Riscaldamento:**

|                                       |                                                                                                                                                                   |
|---------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Esiste impianto di riscaldamento      | SI                                                                                                                                                                |
| Tipologia di impianto                 | centralizzato                                                                                                                                                     |
| Stato impianto                        | funzionante                                                                                                                                                       |
| Epoca di realizzazione/adequamento    | anni 2000                                                                                                                                                         |
| Impianto a norma                      | SI                                                                                                                                                                |
| Esiste la dichiarazione di conformità | SI                                                                                                                                                                |
| Note                                  | si tratta di impianto condominiale gestito da ditta che si occupa della "fornitura energetica e gestione del calore", l'impianto è tenuto a norma da detta ditta. |

**Condizionamento e climatizzazione:**

|                                                             |    |
|-------------------------------------------------------------|----|
| Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione        | NO |
| Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive | NO |

**Ascensori montacarichi e carri ponte:**

## Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 190/2025

|                                                |                                                                                 |
|------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|
| L'immobile dispone di ascensori o montacarichi | SI                                                                              |
| Contratto manutenzione                         | esiste contratto di manutenzione condominiale                                   |
| Note ascensori montacarichi                    | L'impianto di ascensore condominiale è tenuto a norma da ditta di manutenzione. |
| Esistenza carri ponte                          | NO                                                                              |

**Scarichi:**

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

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Per Superficie Commerciale Vendibile (SCV) deve intendersi una superficie basata sulla somma delle "superfici ponderate" che compongono l'immobile. Rappresenta un parametro di mercato oggettivo al quale attenersi per le valutazioni patrimoniali; Viene applicata una precisa percentuale di incidenza di riduzione per le diverse destinazioni abitative secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliare

| Destinazione | Parametro              | Superficie reale/potenziale mq | Coeff. | Superficie equivalente mq |
|--------------|------------------------|--------------------------------|--------|---------------------------|
| abitazione   | sup lorda di pavimento | 98,00                          | 1,00   | 98,00                     |
| terrazzo     | sup lorda di pavimento | 3,90                           | 0,25   | 0,98                      |
| cantina      | sup lorda di pavimento | 5,60                           | 0,20   | 1,00                      |
|              |                        | <b>107,50</b>                  |        | <b>99,98</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: 1-2025

Zona: Vignole Borbera

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: alloggio

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 500

Valore di mercato max (€/mq): 750

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

La valutazione del bene indicata in perizia tiene conto come riferimento di base dei valori



tabellati dall'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, i quali tuttavia sono valori medi statistici generati dalla aggregazione e rielaborazione di una grande mole di dati. La valutazione dalla sottoscritta espressa, ovviamente tiene conto di detti valori, a cui applica tuttavia una serie di correttivi dipendenti sia da fattori di natura geografica, di condizione di accessibilità e manutenzione dei beni nonché da elementi desunti dai reali prezzi di mercato della piazza locale. In particolare nel caso in esame, si noterà come il valore stimato sia più basso rispetto a quanto desumibile dai valori tabellari statistici, trattandosi di immobile in condizioni di conservazione non particolarmente buone ed avente finiture ed impianti desueti, essendo completamente privo di accorgimenti atti al contenimento dei consumi energetici e versante in stato manutentivo scarso, anche a causa dell'accumulo di masserizie all'interno dello stesso.

## 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Alessandria; Conservatoria dei Registri Immobiliari di Novi Ligure; Ufficio tecnico del Comune di Vignole Borbera; Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: si esegue esame del mercato in relazione ai prezzi praticati per omologhe unità sul mercato locale di Vignole Borbera, non bastando il semplice riferimento a valori medi di mercato, utilizzando il metodo della stima sintetica comparativa parametrica (semplificata).

## 8.3 Valutazione corpi:

### Alloggio con cantina. Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

| <i>Destinazione</i> | <i>Superficie Equivalente</i> | <i>Valore Unitario</i> | <i>Valore Complessivo</i> |
|---------------------|-------------------------------|------------------------|---------------------------|
| alloggio            | 98,00                         | € 480,00               | € 47.040,00               |
| terrazzo            | 0,98                          | € 480,00               | € 470,40                  |
| cantina             | 1,00                          | € 480,00               | € 480,00                  |

|                                                   |             |
|---------------------------------------------------|-------------|
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo | € 47.990,00 |
| Valore corpo                                      | € 47.990,00 |
| Valore Pertinenze                                 | € 0,00      |
| Valore complessivo intero                         | € 47.990,00 |
| Valore complessivo diritto e quota                | € 47.990,00 |

### Riepilogo:

| <i>ID</i>            | <i>Immobile</i>                | <i>Superficie Lorda</i> | <i>Valore intero medio ponderale</i> | <i>Valore diritto e quota</i> |
|----------------------|--------------------------------|-------------------------|--------------------------------------|-------------------------------|
| Alloggio con cantina | Abitazione di tipo civile [A2] | 98,00                   | € 47.990,00                          | € 47.990,00                   |

## 8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

|                                                 |            |
|-------------------------------------------------|------------|
| Spese tecniche di regolarizzazione catastale:   | € 650,00   |
| Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica: | € 2.300,00 |
| Riduzione del 15% per vendita coatta            | € 7.198,56 |



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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si  
trova:

**€ 37.841,44**

Data generazione:  
19/03/2026

L'Esperto alla stima

**Arch Fabio Gregorini**



A handwritten signature in black ink, reading "Fabio Gregorini", written in a cursive style.



