



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



promossa da: **OMISSIS**



contro: **OMISSIS**



N° Gen. Rep. **166/2024**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 11-12-2024



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



**RAPPORTO DI  
VALUTAZIONE**  
**Lotto 001 - Porzione di  
immobile distribuito su 2  
piani fuori terra**



Esperto alla stima: **Arch. Alessandro Rossi**

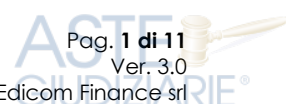
Codice fiscale: RSSLN56P28G197T

Studio in: Via Figini 7 - Novi Ligure

Telefono: 01432800

Email: [arc.alessandrorossi@gmail.com](mailto:arc.alessandrorossi@gmail.com)

Pec: [alessandro.rossi@archiworldpec.it](mailto:alessandro.rossi@archiworldpec.it)



## 1. Dati Catastali

**Bene:** Via XXV Aprile 10 - Castel Ratti - Borghetto Di Borbera (AL) - 15060

**Lotto:** 001 - Porzione di immobile distribuito su 2 piani fuori terra

**Corpo:** A

**Categoria:** Abitazione di tipo popolare [A4]

OMISSIS....., foglio 36, particella 185, subalterno 1, indirizzo VIA XXV APRILE - CASTEL RATTI n. 10, piano T-1, comune Borghetto di Borbera, categoria A/4, classe 2, consistenza Vani 5, superficie Totale: 116 m<sup>2</sup> Totale:escluse aree scoperte\*\*: 116 m<sup>2</sup>, rendita € 191,09

## 2. Stato di possesso

**Bene:** Via XXV Aprile 10 - Castel Ratti - Borghetto Di Borbera (AL) - 15060

**Lotto:** 001 - Porzione di immobile distribuito su 2 piani fuori terra

**Corpo:** A

Libero

## 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

**Bene:** Via XXV Aprile 10 - Castel Ratti - Borghetto Di Borbera (AL) - 15060

**Lotto:** 001 - Porzione di immobile distribuito su 2 piani fuori terra

**Corpo:** A

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

## 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Via XXV Aprile 10 - Castel Ratti - Borghetto Di Borbera (AL) - 15060

**Lotto:** 001 - Porzione di immobile distribuito su 2 piani fuori terra

**Corpo:** A

**Creditori Iscritti:** OMISSIS



## 5. Comproprietari

**Beni:** Via XXV Aprile 10 - Castel Ratti - Borghetto Di Borbera (AL) - 15060

**Lotto:** 001 - Porzione di immobile distribuito su 2 piani fuori terra

**Corpo:** A

Comproprietari: Nessuno



## 6. Misure Penali

**Beni:** Via XXV Aprile 10 - Castel Ratti - Borghetto Di Borbera (AL) - 15060

**Lotto:** 001 - Porzione di immobile distribuito su 2 piani fuori terra

**Corpo:** A

**Misure Penali:** NO



## 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** Via XXV Aprile 10 - Castel Ratti - Borghetto Di Borbera (AL) - 15060

**Lotto:** 001 - Porzione di immobile distribuito su 2 piani fuori terra

**Corpo:** A

**Continuità delle trascrizioni:** SI



## 8. Prezzo

**Bene:** Via XXV Aprile 10 - Castel Ratti - Borghetto Di Borbera (AL) - 15060

**Lotto:** 001 - Porzione di immobile distribuito su 2 piani fuori terra

**Valore complessivo intero:** 17.440,00



Beni in **Borghetto Di Borbera (AL)**  
Località/Frazione **Castel Ratti**  
Via XXV Aprile 10

### Lotto: 001 - Porzione di immobile distribuito su 2 piani fuori terra

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

Data di presentazione: 04-07-2024

Relazione notarile integrata in data 03/09/2024

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

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Borghetto Di Borbera (AL) frazione:  
Castel Ratti , Via XXV Aprile 10

##### Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Regime Patrimoniale: separazione

Eventuali comproprietari:

Nessuno

##### Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS....., foglio 36, particella 185, subalterno 1, indirizzo VIA XXV APRILE - CASTEL RATTI n. 10, piano T-1, comune Borghetto di Borbera, categoria A/4, classe 2, consistenza Vani 5, superficie Totale: 116 m<sup>2</sup> Totale:escluse aree scoperte\*\*: 116 m<sup>2</sup>, rendita € 191,09

Derivante da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 24/05/2005 Pratica n. AL0084815 in atti dal 24/05/2005 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 6568.1/2005)

Note: la visura catastale riporta come indirizzo : VIA XXV APRILE - CASTEL RATTI n. 10 la planimetria catastale riporta come indirizzo : Via Castello. Tale discrepanza non inficia l'identificazione dell'immobile

##### Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Al piano terreno è stata riscontrata una difformità rispetto a quanto riportato nella planimetria catastale. In pratica al piano terreno nella stanza entrando a sx, è stato ricavato un piccolo WC ed una zona lavandino intervenendo sullo spessore della muratura. Anche la finestra risulta spostata rispetto alla planimetria catastale . Il sottoscritto ritiene che la finestra spostata sia solo una errata rappresentazione grafica nella scheda catastale

Regolarizzabili mediante: DOCFA per variazione catastale

Descrizione delle opere da sanare: modeste modifiche interne . WC e lavandino ricavati nello spessore della muratura

DOCFA per variazione catastale: € 500,00

Oneri Totali: € 500,00

**Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: Al piano terreno è stata riscontrata una difformità rispetto a quanto riportato nella planimetria catastale. In pratica al piano terreno nella stanza entrando a sx, è stato ricavato un piccolo WC ed una zona lavandino intervenendo sullo spessore della muratura. Anche la finestra**

risulta spostata rispetto alla planimetria catastale . Il sottoscritto ritiene che la finestra spostata sia solo una errata rappresentazione grafica nella scheda catastale

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

**Caratteristiche zona:** borgata isolata normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi scarsi.

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

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

## 3. STATO DI POSSESSO:

**Libero**

### Opponibilità ai terzi:

Note: Al momento del sopralluogo l'immobile si trova in totale stato di abbandono e disabitato

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Garanzia di mutuo fondiario; A rogito di OMISSIS in data 23/10/2006 ai nn. OMISSIS in data 09/11/2006 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 140.000; Importo capitale: € 70.000.

### - Trascrizione pregiudizievole:

atto esecutivo Cautelare , Verbale di Pignoramento immobili a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 15/03/2011 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a in data 06/04/2011 ai nn. OMISSIS.

### - Trascrizione pregiudizievole:

atto esecutivo Cautelare , Verbale di Pignoramento immobili a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Atto Giudiziario; A rogito di OMISSIS in data 29/05/2024 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Alessandria in data 28/06/2024 ai nn. OMISSIS.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

### Spese di gestione condominiale:

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna.

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

**Spese condominiali scadute ed insolute** alla data della perizia: Spese condominiali scadute ed insolute negli ultimi due anni anteriori al pignoramento:

**Millesimi di proprietà:** Non specificato

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

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente  
**Indice di prestazione energetica:** Non specificato  
**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato  
**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non specificato  
**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

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

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS proprietario/i ante ventennio al **23/10/2006**. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Questa accettazione NON si riferisce all'immobile pignorato . La Trascrizione accettazione tacita di eredità (dell'immobile pignorato) in morte di Poggio Remo nato il 03/04/1914 a Borghetto Borbera C.F. PGGRME14D03A998A, risulta trascritta In data 02/08/2024 ,ai numeri 3588/2876 in virtù dell'atto di compravendita Del 23/10/2006 rep 122869 Notaio Morello Aurelio di Genova

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 23/10/2006 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Venditori: Poggio Gianna nata il 26/03/1953 a Novi Ligure C.F. PGGGNN53C66F9695U Poggio Giovanni nato il 23/01/1956 a Novi Ligure C.F. PGGGNN56A23F965H Poggio Maria Rosa nata il 10/02/1952 a BORGHETTO DI BORBERA c.f. PGGMRS52B50A998C

Continuità delle trascrizioni: Si

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

### 7.1 Conformità edilizia:

#### **Abitazione di tipo popolare [A4]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Al piano terreno è stata riscontrata una difformità rispetto a quanto riportato nella planimetria catastale. In pratica al piano terreno nella stanza entrando a sx, è stato ricavato un piccolo WC ed una zona lavandino intervenendo sullo spessore della muratura. Anche la finestra risulta spostata rispetto alla planimetria catastale . Il sottoscritto ritiene che la finestra spostata sia solo una errata rappresentazione grafica nella scheda catastale

Regolarizzabili mediante: CILA in sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: Modeste modifiche interne al fine di ricavare piccolo Wc e lavandino nello spessore della muratura.

CILA in sanatoria: € 1.500,00

Oneri Totali: **€ 1.500,00**

Note: Ipotesi sanatoria da concordare con l'ufficio tecnico comunale: Sanzione € 1000,00 costo pratica € 500,00, salvo la necessità di richiesta idoneità statica , da valutare con ufficio tecnico Comunale

**Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: Al piano terreno è stata riscontrata una difformità rispetto a quanto riportato nella planimetria catastale.**

**In pratica al piano terreno nella stanza entrando a sx, è stato ricavato un piccolo WC ed una zona lavandino intervenendo sullo spessore della muratura.**

**Anche la finestra risulta spostata rispetto alla planimetria catastale .**

**Il sottoscritto ritiene che la finestra spostata sia solo una errata rappresentazione grafica nella scheda catastale ; il tutto da verificare e concordare con l'ufficio tecnico Comunale prima della presentazione**





Note generali sulla conformità: Note : nel presentare la CILA , verificare con gli uffici Comunali la necessità presentazione idoneità statica.



## 7.2 Conformità urbanistica:

### Borghetto Di Borbera (AL),

#### Note sulla conformità:

Nessuna.

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica; note: Immobile edificato ante 1967 fuori dal centro urbano**



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

Porzione di fabbricato sito nella frazione Castel Ratti; il fabbricato si sviluppa su 2 piani fuori terra con 2 vani al piano interrato e 3 al piano primo.

NOTE :

- La corte da cui si accede all'immobile ( mapp. 228 ) è in comproprietà con altri aventi diritto, così come riportato nella visura dello stesso m. 228
- il sottotetto sulla porzione di immobile oggetto di perizia, NON è accessibile dall'interno ( ma solo da esterno con scala a pioli ) e NON risulta di proprietà in quanto citato nell'atto di provenienza come Condominiale

#### 1. Quota e tipologia del diritto

##### 1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Regime Patrimoniale: separazione

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **112,00**

E' posto al piano: terreno e primo

L'edificio è stato costruito nel: epoca indefinita ma ante 1967

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 10; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,30/2,85

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: Pessimo in totale abbandono

Condizioni generali dell'immobile: l'immobile si presenta in totale stato di abbandono, con infiltrazioni di acqua e con la seconda soletta con problematiche statiche tanto da risultare puntellata per evitare crolli



#### Caratteristiche descrittive:

#### Caratteristiche strutturali:

Copertura

tipologia: **a falde** materiale: **tegole cemento** condizioni: **pessime**

Scale

tipologia: **a rampa unica** materiale: **battuto di cemento**





ubicazione: **interna** condizioni: **pesime**

tipologia: **in ferro con tavelloni** condizioni: **pesime**

Note: seconda soletta puntellata con problematiche strutturali

Strutture verticali

materiale: **muratura** condizioni: **pesime**

#### Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni

tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno** protezione: **inferriate** materiale protezione: **ferro** condizioni: **pesime**

Infissi interni

tipologia: **a battente** materiale: **legno e vetro** condizioni: **pesime**

Manto di copertura

materiale: **tegole in cotto** coibentazione: **non rilevata** condizioni: **pesime**

Pareti esterne

materiale: **muratura di mattoni pietrame** coibentazione: **inesistente** rivestimento: **inesistente** condizioni: **scarse**

Pavim. Interna

materiale: **graniglia di marmo** condizioni: **pesime**

Portone di ingresso

tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno massello** condizioni: **pesime**

Scale

posizione: **interna** rivestimento: **battuto di cemento** condizioni: **scarse**

#### Impianti:

Elettrico

tipologia: **con cavi a vista** tensione: **220V** condizioni: **pesime** conformità: **non a norma**

Fognatura

tipologia: **NON rilevata**

Idrico

tipologia: **con tubazioni a vista** alimentazione: **NON rilevata** rete di distribuzione: **NON rilevata** condizioni: **pesime** conformità: **non a norma**

Termico

Note: NON PRESENTE, esiste solo Bolier per acqua calda da verificare il funzionamento

#### Impianti (conformità e certificazioni)

##### Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	NON rilevata





Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	Interamente da rifare

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	NO
----------------------------------	----

**Condizionamento e climatizzazione:**

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

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Le superfici sono state desunte dalle planimetrie catastali con verifiche in loco e potrebbero discostarsi leggermente dalla realtà

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Residenziale	sup lorda di pavimento	112,00	1,00	112,00
		<b>112,00</b>		<b>112,00</b>

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

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

**Pertinenze:**

A

1. Corte di Pertinenza Valore a corpo: € **500**

comune ad altriNote: Si assegna un importo forfettario per l'uso comune della fabbricati corte in comproprietà con i fabbricati che si affacciano

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

Dovendo individuare il più probabile valore di mercato, per immobili di questo tipo si ritiene opportuno utilizzare il metodo "comparativo" che consiste nello stabilire una relazione analogica tra i valori, le caratteristiche di eventi noti e l'immobile in oggetto; il procedimento che verrà impiegato in questo caso è il cosiddetto procedimento sintetico.

Esso consentirà di conoscere un ordine di grandezza ragionevolmente attendibile del più probabile valore cercando di individuare il loco beni comparabili recentemente venduti, anche in altre localizzazioni, assumendo i dati metrici sopra sviluppati e applicando il prezzo unitario aggiornato desunto dall'indagine di mercato eseguita, tenendo altresì conto dell'ubicazione del terreno, della destinazione urbanistica, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche della zona.

Oltre a ciò si andrà a computare un valore in diminuzione, determinato da eventuali situazioni logistiche che possano influenzare la commercializzazione (posizione, conformazione del lotto ecc..)

Fonti di informazione:

Catasto di Alessandria;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Alessandria;

Ufficio tecnico di Alessandria;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:

TECNOCASA;

## 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Alessandria;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Alessandria;

Uffici del registro di Alessandria;

Ufficio tecnico di Borghetto Borbera;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:

Tecnocasa;

Altre fonti di informazione: operatori immobiliari locali.

## 8.3 Valutazione corpi:

### A. Abitazione di tipo popolare [A4] con annesso Corte di Pertinenza comune ad altri fabbricati

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 23.800,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Residenziale	112,00	€ 500,00	€ 56.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 56.000,00
stato conservativo generale detrazione del 50.00%			€ -28.000,00
altezza locali p.terra detrazione del 15.00%			€ -4.200,00
Valore Corpo			€ 23.800,00
Valore Pertinenze			€ 500,00
Valore complessivo intero			€ 24.300,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 24.300,00

### Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione di tipo popolare [A4] con annesso Corte di Pertinenza comune ad altri fabbricati	112,00	€ 24.300,00	€ 24.300,00

**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% ) € 4.860,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 2.000,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 17.440,00**

**Allegati**

Visure catastali- Planimetria Catastale- plan Wegis- immagine Google map - Situazione rilevata- n.ro .5 schede fotografiche

Data generazione:  
28-10-2024

L'Esperto alla stima  
**Arch. Alessandro Rossi**