

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

promossa da: **OMISSIS**

contro: **OMISSIS**

N° Gen. Rep. **67/2023**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 12-09-2023

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. STEFANO DEMONTIS**

**RAPPORTO DI  
VALUTAZIONE  
Lotto 001 - fabbricato  
resid.le fg.22 mapp.21**

Esperto alla stima: **Arch. Guido Gozzoli**  
Codice fiscale: GZZGDU51B21F965B  
Studio in: Via Roma 68 - 15067 Novi Ligure  
Email: [ggozzoli@tiscali.it](mailto:ggozzoli@tiscali.it)  
Pec: [guido.gozzoli@archiworldpec.it](mailto:guido.gozzoli@archiworldpec.it)



## SINTESI ELABORATO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** località Fontana,11 - Fontana - Borghetto Di Borbera (AL) - 15060

**Lotto:** 001 - fabbricato resid.le fg.22 mapp.21

**Corpo:** fabbricato e rustici annessi fg.22 mapp.21

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

OMISSIS 1/1, foglio 22, particella 21, indirizzo località Fontana, 11, comune Borghetto di Borbera, categoria A4, classe 2, consistenza vani 6, superficie 131, rendita € 229,31

### 2. Stato di possesso

**Bene:** località Fontana,11 - Fontana - Borghetto Di Borbera (AL) - 15060

**Lotto:** 001 - fabbricato resid.le fg.22 mapp.21

**Corpo:** fabbricato e rustici annessi fg.22 mapp.21

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

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

**Bene:** località Fontana,11 - Fontana - Borghetto Di Borbera (AL) - 15060

**Lotto:** 001 - fabbricato resid.le fg.22 mapp.21

**Corpo:** fabbricato e rustici annessi fg.22 mapp.21

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

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** località Fontana,11 - Fontana - Borghetto Di Borbera (AL) - 15060

**Lotto:** 001 - fabbricato resid.le fg.22 mapp.21

**Corpo:** fabbricato e rustici annessi fg.22 mapp.21

**Creditori Iscritti:** OMISSIS

## 5. Comproprietari

**Beni:** località Fontana,11 - Fontana - Borghetto Di Borbera (AL) - 15060

**Lotto:** 001 - fabbricato resid.le fg.22 mapp.21

**Corpo:** fabbricato e rustici annessi fg.22 mapp.21

Comproprietari: Nessuno

## 6. Misure Penali

**Beni:** località Fontana,11 - Fontana - Borghetto Di Borbera (AL) - 15060

**Lotto:** 001 - fabbricato resid.le fg.22 mapp.21

**Corpo:** fabbricato e rustici annessi fg.22 mapp.21

**Misure Penali:** NO

## 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** località Fontana,11 - Fontana - Borghetto Di Borbera (AL) - 15060

**Lotto:** 001 - fabbricato resid.le fg.22 mapp.21

**Corpo:** fabbricato e rustici annessi fg.22 mapp.21

**Continuità delle trascrizioni:** Non specificato

## 8. Prezzo

**Bene:** località Fontana,11 - Fontana - Borghetto Di Borbera (AL) - 15060

**Lotto:** 001 - fabbricato resid.le fg.22 mapp.21

**Valore complessivo intero:** 45.384,70

Beni in **Borghetto Di Borbera (AL)**  
Località/Frazione **Fontana**  
località Fontana,11

**Lotto: 001 - fabbricato resid.le fg.22 mapp.21**

**La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa?** No

Manca il deposito della nota di trascrizione del pignoramento, già richiesto al creditore procedente dal Giudice con nota dell'11.04.2023.

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

**Identificativo corpo: fabbricato e rustici annessi fg.22 mapp.21.**

**Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Borghetto di Borbera  
frazione Fontana, località Fontana,11**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: 15060 Borghetto di Borbera loc. Fontana, 11

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: OMISSIS 1/1, foglio 22, particella 21, indirizzo località Fontana, 11, comune Borghetto di Borbera, categoria A4, classe 2, consistenza vani 6, superficie 131, rendita € 229,31

Confini: Cortile di proprietà sui quattro lati, vertice sud in fregio a strada comunale

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

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

**Caratteristiche zona:** borgo frazionale degradata

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

**Servizi presenti nella zona:** Non specificato

**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:**

**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

**Opponibilità ai terzi: NO**

#### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS ; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo; A rogito di notaio Lucio De Palma - Ovada in data 04/05/2007 ai nn. 75041/7178 in data 18/05/2007 ai nn. 2557/519; Importo ipoteca: € 124000; Importo capitale: € 62000.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di OMISSIS srl contro OMISSIS iscritto/trascritto a in data 23/03/2023 ai nn. 1339/1112.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** fabbricato e rustici annessi fg.22 mapp.21

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

**Spese di gestione condominiale:** non ricorre

**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:** NO

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

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

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS 1/1 dal 08/09/1994 al 09/02/2004. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO; titolo anche per provenienza ventennale: la successiva compravendita a favore di OMISSIS viene rogitata senza provvedere alla accettazione tacita della eredità; registrato a Novi Ligure, in data 26/10/1995, ai nn. 4752/889; trascritto a Novi Ligure, in data 05/12/1995, ai nn. 4752/3790.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS 1/1 dal 09/02/2004 al 04/05/2007. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; registrato a Novi Ligure, in data 09/06/2004, ai nn. 30/951; trascritto a Novi Ligure, in data 24/09/2004, ai nn. 4845/3363.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS 1/1 dal 04/05/2007 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Lucio De Palma - Ovada, in data 04/05/2007, ai nn. 75040/7177; trascritto a , in data 18/05/2007, ai nn. 2555/1699.

#### 7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: prot.4037/2007

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia di inizio attività obbligatoria

Per lavori: straordinaria manutenzione - risistemazione interna

Oggetto: ristrutturazione senza cambiamento di destinazione

Presentazione in data 22/06/2007 al n. di prot. 4037

**7.1 Conformità edilizia:****Abitazione di tipo popolare [A4]****Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia****7.2 Conformità urbanistica:****frazione: Fontana, località Fontana,11**

Strumento urbanistico Approvato:	SI
In forza della delibera:	DGR 66/1779 del 18/12/2000
Zona omogenea:	B3 - Aree parzialmente edificate e di completamento
Norme tecniche di attuazione:	vedi allegato c - estratto Norme di Attuazione PRGC - art. 26
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	If 1 mc/mq
Rapporto di copertura:	0,4
Altezza massima ammessa:	2 piani ft
Volume massimo ammesso:	mc 800 max in caso di demolizione e ricostruzione
Altro:	in caso di demolizione e ricostruzione edificabilità residenziale da indice fondiario. in caso di ristrutturazione ammesso aumento del 50% di superficie utile senza aumento di superficie coperta
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Note sulla conformità:****Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**

Descrizione: **Abitazione di tipo popolare [A4]** di cui al punto **fabbricato e rustici annessi fg.22 mapp.21**

Fabbricato e porzioni rustiche di antica costruzione originaria con murature portanti in pietra; nella parte abitativa costituito da due vani a piano seminterrato, terra e primo

### 1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di **OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: 15060 Borghetto di Borbera loc. Fontana, 11

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **139,90**

E' posto al piano: S1 - PT - P1

L'edificio è stato costruito nel: antica costruzione

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2007

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 11; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,15 - 2,30

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 1,5 e di cui interrati n. 0,5

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: critiche per le disomogenee caratteristiche costruttive

### Varie:

La località Fontane è raggiungibile dalla strada comunale che diverge dalla SP 140 a monte della frazione Persi di Borghetto, percorrendola per tutto il tratto asfaltato che vi termina. L'immobile in procedura si trova, isolato nel suo lotto, in fregio alla via pubblica, sul lato sinistro, appena prima dell'oratorio. La Porzione di terreno in proprietà sul lato opposto alla via è gravato da servitù di passaggio pedonale verso il lotto intercluso retrostante. Il fabbricato, nella sua parte abitativa, è costituito da un piano terreno ed un primo piano, ciascuno di due vani con altezze nette variabili da 215 a 230 cm; al primo piano il bagno occupa lo spazio originariamente occupato dalla scala a rampa semplice, ora spostata in accostamento alla parete sud. Il piano terreno è destinato a cucina e soggiorno, al piano sopra un vano passante distribuisce il bagno e una camera da letto. Un ulteriore piano seminterrato è, per la sua insufficiente altezza utile, accessibile solo nella porzione nord. Alla testata sud, con accesso esterno, è in aderenza la vecchia stalla, ora legnaia, e il soprastante fienile, del tutto diruto e privo di copertura. Nell'area di proprietà è inoltre presente un ricovero attrezzi disposto in fregio alla via pubblica. Sia nelle parti abitative che negli accessori la struttura è costituita da pareti in elevazione in muratura portante di pietra, parzialmente a vista anche in interno. Il solaio di calpestio del piano terra e del primo piano, nel vano nord, è in putrelle e voltini laterizi; nel vano sud è stato rifatto nel 2007 con putrelle e tavole piane. La copertura è in struttura lignea con manto in coppi laterizi; il soffitto del primo piano è costituito da un solaio in legno nel primo locale, in laterizi intonacati nella camera da letto. La scala di accesso al primo piano, alquanto ripida e non a norma L.13/89, è interamente in legno. I serramenti esterni sono in legno, con vetri semplici. Le pavimentazioni dei due piani abitativi, rifatte con i lavori di straordinaria manutenzione del 2007, sono in ceramica, come i rivestimenti del bagno e in minima parte della zona cottura. Recenti sono anche l'impianto elettrico e quello idrosanitario mentre il riscaldamento è assicurato unicamente da due stufe a legna collocate in ciascuno dei due vani a piano terra. Lo stato di manutenzione è reso critico dalle caratteristiche costruttive alquanto disomogenee e dalla perifericità e scarsa accessibilità della zona, con la conseguente maggiorazione dei costi di intervento; non indifferenti problemi sono in fine causati dalle radici di un gelso secolare che si estendono sotto il fabbricato.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
abitazione	sup reale lorda	100,74	1,00	100,74
cantina	sup reale lorda	14,86	0,10	1,49
legnaia	sup reale lorda	15,74	0,10	1,57
ricovero attrezzi	sup reale lorda	8,56	0,25	2,14
<b>139,90</b>			<b>105,94</b>	

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

### 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Borghetto di Borbera;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Novi Ligure;

Uffici del registro di Novi Ligure;

Ufficio tecnico di Unione Montana delle Valli Borbera e Spinti;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: agenzie immobiliari operanti in zona

Agenzia delle Entrate - Osservatorio del mercato immobiliare;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 750 .

### 8.3 Valutazione corpi:

#### fabbricato e rustici annessi fg.22 mapp.21. Abitazione di tipo popolare [A4]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 56.730,87.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
abitazione	100,74	€ 700,00	€ 70.518,00
cantina	1,49	€ 700,00	€ 1.043,00



legnaia	1,57	€ 700,00	€ 1.099,00
ricovero attrezzi	2,14	€ 700,00	€ 1.498,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 74.158,00
borqata molto decentrata detrazione del 15.00%			€ -11.123,70
contesto da ristrutturare detrazione del 10.00%			€ -6.303,43
Valore Corpo			€ 56.730,87
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 56.730,87
Valore complessivo diritto e quota			€ 56.730,87

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
fabbricato e rustici annessi fg.22 mapp.21	Abitazione di tipo popolare [A4]	105,94	€ 56.730,87	€ 56.730,87

**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% )

€ 11.346,17

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

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

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

**€ 45.384,70****Allegati**

- a - documentazione fotografica
- b1 - mappa catastale
- b2 - planimetria fg.22 mapp.21
- c - estratto Norme di Attuazione PRGC

Data generazione:  
19-04-2023

L'Esperto alla stima  
**Arch. Guido Gozzoli**