

---

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

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **136/2023**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.** [REDACTED]

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001**

**Esperto alla stima:** Geom Massimo Mortara  
**Codice fiscale:** MRTMSM64H24A182P  
**Studio in:** Corso Cento Cannoni 106 - 15121 Alessandria  
**Telefono:** 0131267252  
**Email:** geometramortara@gmail.com  
**Pec:** massimo.mortara@geopec.it



## SINTESI ELABORATO

### 1 Dati Catastali

**Bene:** VIA SANTO SPIRITO n. 18-20 - Rivalta Bormida (AL) - 15010

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Categoria:**

[REDACTED] - proprietario  
per Intero,

foglio 4, particella 288, subalterno 4, scheda catastale T276245, indirizzo VIA SANTO SPIRITO n. 24 , piano S1-T-1-2, comune RIVALTA BORMIDA, categoria A/4, classe 1, consistenza 8,5, superficie 282/269, rendita € 259,00

foglio 4, particella 288, subalterno 5, scheda catastale T276247, indirizzo VIA SANTO SPIRITO n. 24 , piano T-1, comune RIVALTA BORMIDA, categoria C/2, classe 1, consistenza 31, superficie 55, rendita € 36,82

### 2 Stato di possesso

**Bene:** VIA SANTO SPIRITO n. 18-20 - Rivalta Bormida (AL) - 15010

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Libero**

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

**Bene:** VIA SANTO SPIRITO n. 18-20 - Rivalta Bormida (AL) - 15010

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

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

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** VIA SANTO SPIRITO n. 18-20 - Rivalta Bormida (AL) - 15010

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Creditori Iscritti:** [REDACTED]

### 5. Comproprietari

**Beni:** VIA SANTO SPIRITO n. 18-20 - Rivalta Bormida (AL) - 15010

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Comproprietari:**



**6. Misure Penali**

**Beni:** VIA SANTO SPIRITO n. 18-20 - Rivalta Bormida (AL) - 15010

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Misure Penali:** NO

**7. Continuità delle trascrizioni**

**Bene:** VIA SANTO SPIRITO n. 18-20 - Rivalta Bormida (AL) - 15010

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**8. Prezzo**

**Bene:** VIA SANTO SPIRITO n. 18-20 - Rivalta Bormida (AL) - 15010

**Lotto:** 001

**Valore complessivo intero: € 50.000,00**



**Beni in RIVALTA BORMIDA (AL)**  
**Via Santo Spirito n. 18-20**

**Lotto: 001**

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

Data di presentazione: 09-06-2023

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

**Identificativo corpo: A.**

sito in VIA SANTO SPIRITO n. 18-20

**Quota e tipologia del diritto**

Eventuali comproprietari: **NESSUNO**

**Identificato al catasto Fabbricati:**

**Intestazione:** [REDACTED] -  
proprietario per intero, foglio 4, particella 288, subalterno 4, scheda catastale T276245, indirizzo VIA SANTO SPIRITO n. 24 , piano S1-T-1-2, comune RIVALTA BORMIDA, categoria A/4, classe 1, consistenza 8,5, superficie 282/269, rendita € 259,00

**Identificato al catasto Fabbricati:**

**Intestazione:** [REDACTED] -  
proprietario per intero, foglio 4, particella 288, subalterno 5, scheda catastale T276247, indirizzo VIA SANTO SPIRITO n. 24 , piano T-1, comune RIVALTA BORMIDA, categoria C/2, classe 1, consistenza 31, superficie 55, rendita € 36,82

**Si segnala che sulle visure catastali è indicato il numero civico 24 anziché quello corretto relativo all'ingresso pedonale n. 18 e all'ingresso carroia n.c. 20**

**Confini:** via Santo Spirito, particella 291 e 289 e 287

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

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

Il fabbricato è posto nel centro urbano del paese con accesso diretto pedonale e carroia alla strada comunale, comodo per accedere agli uffici amministrativi comunali e lo sportello dell'ufficio postale e bancario, provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria; sono presenti alcuni esercizi commerciali, l'ospedale di Acqui Terme distano a circa 10 km.

**Caratteristiche zona:** CENTRALE

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

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

**Servizi offerti dalla zona:** esercizi commerciali, ufficio amministrativo comunale, sportello dell'ufficio postale e bancario

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** ACQUI TERME, ALESSANDRIA, NOVI LIGURE

**Attrazioni paesaggistiche e storiche:** nessuno



### 3. STATO DI POSSESSO:

Libero

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale annotata a favore di [REDACTED];  
Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; TRIBUNALE di MILANO in data 10/01/2017 ai nn. 790; Iscritto/trascritto a Ufficio Provinciale di ALESSANDRIA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ACQUI TERME in data 11/01/2019 ai nn. 103/9; Importo ipoteca: € 21500; Importo capitale: € 18105,98.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale annotata a favore di [REDACTED];  
Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; UFFICIO DEL GIUDICE DI PACE DI TORINO in data 26/10/2021 ai nn. 4459/2021; Iscritto/trascritto a Ufficio Provinciale di ALESSANDRIA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ACQUI TERME in data 04/07/2022 ai nn. 3076/296; Importo ipoteca: € 10000; Importo capitale: € 790,99.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di [REDACTED];  
Derivante da: VERBALE di PIGNORAMENTO; CORTE D'APPELLO di TORINO in data 31/05/2023 ai nn. 10204 iscritto/trascritto a Ufficio Provinciale di ALESSANDRIA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ACQUI TERME in data 31/05/2023 ai nn. 2195/2623.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A

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

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

**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 negli ultimi due anni anteriori al pignoramento:**

**Millesimi di proprietà:** non presente

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

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** nessuno

**Attestazione Prestazione Energetica:** PRESENTE – allegato all'atto del 2016

**Indice di prestazione energetica:** Epgl,nren: 264,15 classe F - scadenza 21/10/2025

**Note Indice di prestazione energetica:** nessuna

**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:** [REDACTED]



[REDACTED], **dal 19/03/1992 al 27/04/1992**.

In forza di denuncia di successione di [REDACTED] - registrata all'Ufficio del Registro di ACQUI TERME, in data 19/03/1992, ai nn. 99/736; trascritto a Conservatoria dei Pubblici Registri di ACQUI TERME, in data 04/06/1992, ai nn. 2644/2137.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED]

[REDACTED], **dal 27/04/1992 al 30/05/2007**.

In forza di atto di divisione - a rogito di [REDACTED], in data 27/04/1992, ai nn. 75547; registrato a Ufficio del Registro di ACQUI TERME; trascritto a Conservatoria dei Pubblici Registri di ACQUI TERME, in data 18/05/1992, ai nn. 2370/1915.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED]

[REDACTED], **dal 30/05/2007 al 15/07/2009**

In forza di denuncia di successione di [REDACTED] - registrata all'Agenzia delle Entrate di ACQUI TERME, in data 30/05/2007, ai nn. 21/812; trascritto a Ufficio Provinciale di ALESSANDRIA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ACQUI TERME, in data 09/07/2007, ai nn. 3999/2592.

Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI - a rogito di [REDACTED], in data 15/07/2009, ai nn. 162256/17318

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED]

[REDACTED], **dal 15/07/2009 al 01/04/2016**.

In forza di atto di compravendita - a rogito di [REDACTED], in data 15/07/2009, ai nn. 162256/17318; registrato a Agenzia delle Entrate di ACQUI TERME, in data 22/07/2009, ai nn. 1753/1T; trascritto a Ufficio Provinciale di ALESSANDRIA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ACQUI TERME, in data 24/07/2009, ai nn. 3687/2686.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED]

[REDACTED] -proprietario per Intero, **dal 01/04/2016 ad oggi (attuale proprietario)**.

In forza di atto di compravendita - a rogito di [REDACTED], in data 01/04/2016, ai nn. 83872/32890; registrato a Agenzia delle Entrate di ACQUI TERME; trascritto a Ufficio Provinciale di ALESSANDRIA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ACQUI TERME, in data 19/04/2016, ai nn. 1422/1119.

**Continuità delle trascrizioni: Si**

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

**7.1 Conformità edilizia:**

**IL fabbricato è stato edificato in data antecedente al 1 settembre 1967 e successivamente non sono stati eseguiti lavori o opere edilizie.**

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



**7.2 Conformità urbanistica:**

Strumento urbanistico Approvato:	PIANO REGOLATORE
In forza della delibera:	C.C. n.13 del 05-05-2023
Zona omogenea:	AREA RESIDENZIALE DEL CENTRO STORICO
Norme tecniche di attuazione:	articolo 35

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

## Descrizione: di cui al punto A

.Fabbricato abitativo di 3 piani fuori terra con cortile di pertinenza composto da:

- piano Terra: ingresso e portico, cucina, sala da pranzo, locale sgombero, scala interna a salire, un portico,
- piano Primo: portico, 3 camere, ripostiglio, locale sgombero, scala interna, balcone,
- piano Sottotetto: portico, soffitta e sottotetto,
- piano Interrato: 3 cantine

Adiacente all'abitazione è presente un fabbricato accessorio con 2 magazzini-cantine al piano Terra e un portico al piano Primo.

**1. Quota e tipologia del diritto**

Eventuali comproprietari:

Superficie complessiva di circa mq **732,00**

E' posto al piano: Terra e Primo e Sottotetto e Interrato

L'edificio è stato costruito nel: 1900

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1950

ha un'altezza utile interna di circa m. 3,10 - 2,45

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: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: l'immobile nel complesso si trova in uno stato manutentivo MEDIOCRE

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

Copertura	tipologia: <b>a falde</b> materiale: <b>legno e manto di copertura in legno</b> condizioni: <b>da ristrutturare</b>
Fondazioni	tipologia: <b>fondazioni continue</b> materiale: <b>muratura in mattoni pieni</b> condizioni: <b>da ristrutturare</b>
Solai	tipologia: <b>volte a padiglione in mattoni e solette in legno</b> condizio- ni: <b>da ristrutturare</b>
Strutture verticali	materiale: <b>muratura in mattoni pieni</b> condizioni: <b>da ristrutturare</b>



**Si segnala che le strutture portanti necessitano di un importante intervento di risanamento conservativo in particolare alla copertura e ad alcuni solai**

**Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>legno</b> protezione: <b>persiane</b> materiale protezione: <b>legno</b> condizioni: <b>da ristrutturare</b>
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno tamburato</b> condizioni: <b>da ristrutturare</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>piastrelle in cemento e/o battuto in cemento</b> condizioni: <b>da ristrutturare</b>
Intonaci interni e esterni	materiale: <b>stabilitura</b> condizioni: <b>da ristrutturare</b>
Scale	posizione: <b>a rampe parallele</b> rivestimento: <b>pietra</b> condizioni: <b>ristrutturato</b>

**Impianti:**

**Si segnala che l'immobile è privo di servizi igienici, dell'impianto IDRICO e dell'impianto di RISCALDAMENTO, mentre è presente l'impianto ELETTRICO ma è VETUSTO e INUTILIZZABILE**

**SUPERFICI**

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
ABITAZIONE Altezza ml. 3,10	sup lorda di pavimento	66,00	1,00	66,00
ABITAZIONE Altezza ml. 2,45	sup lorda di pavimento	93,00	0,90	83,70
Cantine	sup lorda di pavimento	261,00	0,30	78,30
Soffitta	sup lorda di pavimento	90,00	0,30	27,00
Sottotetto	sup lorda di pavimento	26,00	0,10	2,60
Portico	sup lorda di pavimento	140	0,20	28,00
Balcone	sup lorda di pavimento	3	0,30	0,90
Cortile	sup lorda di pavimento	53	0,02	1,06
		<b>732,00</b>		<b>287,56</b>

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

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio





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

Per l'individuazione del prezzo unitario da applicare alla stima si sono praticati i seguenti criteri di stima:

- verifica delle caratteristiche dell'immobile in oggetto, quali la vetustà, la posizione e ubicazione, il grado di conservazione e di manutenzione, la dotazione di servizi,
- assunte le opportune informazioni dei valori correnti di mercato degli immobili in RIVALTA BORMIDA presso le Agenzie immobiliare nella zona,
- individuazione dei valori indicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare pubblicato dall'Agenzia del Territorio di ALESSANDRIA

**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di ALESSANDRIA;

Ufficio Provinciale di ALESSANDRIA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ACQUI TERME di ACQUI TERME;

Agenzia delle Entrate di ACQUI TERME;

Ufficio tecnico di RIVALTA BORMIDA;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: ACQUI TERME e CASSINE;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 570 a 760.

**8.3 Valutazione corpi:****A.**

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
ABITAZIONE	66,00	€ 200,00	€ 13.200,00
ABITAZIONE	83,70	€ 200,00	€ 16.740,00
Cantine	78,30	€ 200,00	€ 15.660,00
Soffitta	27,00	€ 200,00	€ 5.400,00
Sottotetto	2,60	€ 200,00	€ 520,00
Portico	28	€ 200,00	€ 5.600,00
Balcone	0,90	€ 200,00	€ 180,00
cortile	1,06	€ 200,00	€ 212,00
Valore corpo			€ 57.512,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 57.512,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 57.512,00



**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A		287,56	€ 0,00	€ 57.512,00

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 13% circa, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% )	€ 7.512,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 00,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 50.000,00</b>
---	--------------------

Data generazione:

Alessandria, 18 dicembre 2023

L'Esperto alla stima  
**Geometra Massimo MORTARA**

