

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

promossa da: **OMISSIS**

contro: **OMISSIS**

N° Gen. Rep. **170/2023**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 10-04-2023 ore 09:30

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

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001 - LOTTO UNICO**

**Esperto alla stima:** Geom. Massimo Amadio  
**Codice fiscale:** MDAMSM64S17A182Q  
**Studio in:** Via Abbà Cornaglia 8 - 15121 Alessandria  
**Email:** studio.amgr@tiscali.it  
**Pec:** massimo.amadio@geopec.it

---

## SINTESI ELABORATO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Viale Giovanni XXIII s.n.c. - Castellazzo Bormida (AL) - 15073

**Lotto:** 001 - LOTTO UNICO

**Corpo:** A

**Categoria:** artigianale

OMISSIS, nato a OMISSIS, il OMISSIS, c.f.: OMISSIS, proprietà 1/2

OMISSIS, nata a OMISSIS, il OMISSIS, c.f.: OMISSIS, proprietà 1/2,

Comune Castellazzo Bormida foglio 23, particella 509, qualità seminativo, classe 1<sup>^</sup>, superficie catastale mq. 2305, reddito dominicale: € euro 25,59, reddito agrario: € euro 20,24,

### 2. Stato di possesso

**Bene:** Viale Giovanni XXIII s.n.c. - Castellazzo Bormida (AL) - 15073

**Lotto:** 001 - LOTTO UNICO

**Corpo:** A

**Libero**

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

**Bene:** Viale Giovanni XXIII s.n.c. - Castellazzo Bormida (AL) - 15073

**Lotto:** 001 - LOTTO UNICO

**Corpo:** A

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

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Viale Giovanni XXIII s.n.c. - Castellazzo Bormida (AL) - 15073

**Lotto:** 001 - LOTTO UNICO

**Corpo:** A

**Creditori Iscritti:** OMISSIS

### 5. Comproprietari

**Beni:** Viale Giovanni XXIII s.n.c. - Castellazzo Bormida (AL) - 15073

**Lotto:** 001 - LOTTO UNICO

**Corpo:** A

Comproprietari: Nessuno

### 6. Misure Penali

**Beni:** Viale Giovanni XXIII s.n.c. - Castellazzo Bormida (AL) - 15073

**Lotto:** 001 - LOTTO UNICO

**Corpo:** A

**Misure Penali:** NO

#### 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** Viale Giovanni XXIII s.n.c. - Castellazzo Bormida (AL) - 15073

**Lotto:** 001 - LOTTO UNICO

**Corpo:** A

**Continuità delle trascrizioni:** SI

#### 8. Prezzo

**Bene:** Viale Giovanni XXIII s.n.c. - Castellazzo Bormida (AL) - 15073

**Lotto:** 001 - LOTTO UNICO

**Valore complessivo intero:** 48.481,25

Beni in **Castellazzo Bormida (AL)**

Località/Frazione

Viale Giovanni XXIII s.n.c.

**Lotto: 001 - LOTTO UNICO**

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

Data di presentazione: 18-07-2023

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****Identificativo corpo: A.****artigianale sito in Viale Giovanni XXIII s.n.c.**

Note: Area edificabile in zona produttiva (artigianale e industriale) ed a quelle strettamente connesse, con presenza di fabbricato in legno (tettoia) da demolire

**Quota e tipologia del diritto****1/2 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Quota e tipologia del diritto****1/2 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: omissis sezione censuaria Castellazzo Bormida, foglio 23, particella 509, qualità seminativo, classe 1<sup>^</sup>, superficie catastale mq. 2305, reddito dominicale: € euro 25,59, reddito agrario: € euro 20,24

Derivante da: -Impianto meccanografico del 20/06/1984

Confini: -a Nord - altra proprietà, mappale 268 -ad Est - altre proprietà, mappali 273, 275, 276 - a Sud - Viale Giovanni XXIII -ad Ovest - altra proprietà, mappale 730

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Essendo presente in loco una tettoia, oltretutto autorizzata dal Comune, non può rimanere censito al Catasto Terreni come seminativo, ma deve essere portato al Catasto Fabbricati

Regolarizzabili mediante: Tipo mappale al Catasto Terreni ed accatastamento al Catasto Fabbricati

Descrizione delle opere da sanare: Al Catasto Terreni, Inserimento in mappa del fabbricato esistente, con soppressione del seminativo e costituzione di ente urbano (cambia il numero di particella). Al catasto fabbricati, dichiarazione di fabbricato urbano, da censire nella categoria C/7 (tettoia)

Tipo mappale PREGEO: € 800,00

Dichiarazione urbana DOCFA: € 600,00

Oneri Totali: **€ 1.400,00**

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: Il terreno, anche se identificato ca-

tastalmente come seminativo, non ha bisogno di correzioni presso l'Agenzia delle Entrate - sezione Territorio

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

**Caratteristiche zona:** centrale normale

**Area urbanistica:** mista artigianale/industriale a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.

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

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** pullman di linea extraurbana 300 metri

## 3. STATO DI POSSESSO:

**Libero**

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: concessione a garanzia di apertura di credito; A rogito di OMISSIS in data 20/02/2009 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto ad Alessandria (AL) in data 02/03/2009 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 380.000,00; Importo capitale: € 190.000,00.

### - Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: verbale di pignoramento immobili; A rogito di OMISSIS in data 29/03/2011 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto ad Alessandria (AL) in data 06/04/2011 ai nn. OMISSIS.

### - Trascrizione pregiudizievole:

Sentenza di fallimento a favore della massa dei creditori contro OMISSIS; Derivante da: sentenza dichiarativa di fallimento; A rogito di OMISSIS in data 18/04/2012 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto ad Alessandria (AL) in data 26/07/2012 ai nn. OMISSIS.

### - Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: verbale di pignoramento immobili; A rogito di OMISSIS in data 22/06/2023 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto ad Alessandria (AL) in data 05/07/2023 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 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 08/05/2023** In forza di atto di conferimento in società - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: da potere di OMISSIS, nato a OMISSIS, il OMISSIS, c.f.: OMISSIS

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 08/05/2023 ad oggi (attuale/i proprietario/i) In forza di atto giudiziario - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Tribunale di Alessandria - Sezione Civile - Causa n. R.G. 397/2022 - promossa da OMISSIS contro OMISSIS - Sentenza costitutiva di diritti reali - Giudice Dott.ssa Martina Bianchi

Continuità delle trascrizioni: Si

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: n. 79/1983

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: Costruzione di tettoia in legno adibita a ricovero materiali edili

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 18/11/1983 al n. di prot. 5004

Rilascio in data 12/12/1983 al n. di prot. 79

NOTE: L'Autorizzazione era valida per un anno a titolo precario

Numero pratica: n. 86/1986

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Costruzione di capannone artigianale

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 13/05/1986 al n. di prot. 2094

Rilascio in data 09/07/1986 al n. di prot. 86

NOTE: Il fabbricato non è stato costruito; la Concessione è scaduta il 09/07/1990

Numero pratica: n. 1088/2003

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: Esecuzione di recinzione metallica sorretta da paletti in ferro

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 01/02/2003 al n. di prot. 1039

Rilascio in data 01/02/2003 al n. di prot. 1088

NOTE: La recinzione non è stata eseguita; l'Autorizzazione è scaduta il 01/02/2004

**7.1 Conformità edilizia:****artigianale**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: La tettoia è da demolire  
 Regularizzabili mediante: Demolizione e trasporto del materiale di risulta a discarica  
 Demolizione totale: € 500,00  
 Oneri Totali: **€ 500,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

**7.2 Conformità urbanistica:****Artigianale**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	n. 341 del 01/08/1984 e successive modificazioni
Zona omogenea:	D1
Norme tecniche di attuazione:	articoli 8, 9, 10 pericolosità geomorfologica, classe II

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **artigianale** di cui al punto **A**

Trattasi di terreno edificabile con presenza di fabbricato in legno (tettoia) da demolire

**1. Quota e tipologia del diritto**

**1/2 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**2. Quota e tipologia del diritto**

**1/2 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **2.305,00**

il terreno risulta di forma trapezio rettangolo ed orografia pianeggiante

Tessitura prevalente incolto

Stato di manutenzione generale: sufficiente

### Impianti:

#### Impianti (conformità e certificazioni)

#### Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	NO
---------------------------	----

#### Riscaldamento:

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

#### 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

#### Scarichi:

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

#### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La consistenza è stata desunta dalla visura catastale (superficie nominale). Non sono disponibili valori OMI relativi a terreni edificabili; il prezzo unitario è stato desunto da raffronto con altre aree simili in vendita nella stessa zona.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Terreno edificabile	sup reale lorda	2.305,00	1,00	2.305,00
		<b>2.305,00</b>		<b>2.305,00</b>

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

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Alessandria (AL);

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Alessandria (AL);

Ufficio tecnico di Castellazzo Bormida (AL);

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari "IMMOBILIARE.IT", sito "IDEALISTA.IT"

NOTA: L'OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE - BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI non tratta le aree edificabili;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Valori minimi ai fini IMU, sotto i quali viene emesso l'Accertamento automatico da parte del Comune (Allegato 7, valori in ultima pagina)

Documento: DELIBERA DELLA GIUNTA COMUNALE DEI PREZZI DI CESSIONE DELLE AREE FABBRICABILI, AI SENSI DELL'ART. 14 D.L. 08/02/1983 N. 55, CONVERTITO IN LEGGE N. 131/83 - ANNO 2024.

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

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 57.625,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Terreno edificabile	2.305,00	€ 25,00	€ 57.625,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 57.625,00
Valore corpo			€ 57.625,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 57.625,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 57.625,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	artigianale	2.305,00	€ 57.625,00	€ 57.625,00

**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%) € 8.643,75

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 500,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 48.481,25

**Allegati**

- 1) Documentazione catastale
- 2) Estratti del Piano Regolatore Generale Comunale e delle Norme Tecniche d'Attuazione
- 3) Licenze Edilizie
- 4) Documentazione fotografica
- 5) Inquadramento grafico del terreno
- 6) Certificato di Destinazione Urbanistica
- 7) Delibera Comune di Castellazzo Bormida sui prezzi delle aree fabbricabili

Data generazione:  
19-04-2024

L'Esperto alla stima  
**Geom. Massimo Amadio**