

---

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

promossa da: **OMISSIS**

contro: **OMISSIS**

N° Gen. Rep. **338/2024**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 14-05-2025

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

**RAPPORTO DI  
VALUTAZIONE  
Lotto 001 - Lotto Unico**

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:** - Castelletto D'orba (AL) - 15060

**Lotto:** 001 - Lotto Unico

**Corpo:** abitazione n.413 sub.1

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

OMISSIS foglio 12, particella 413, subalterno 1, indirizzo via Giuseppe Visconti, 5, piano T-1-2, comune Castelletto d'Orba, categoria A2, classe 1, consistenza vani 4, superficie 117, rendita € 268,56

### 2. Stato di possesso

**Bene:** - Castelletto D'orba (AL) - 15060

**Lotto:** 001 - Lotto Unico

**Corpo:** abitazione n.413 sub.1

Libero

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

**Bene:** - Castelletto D'orba (AL) - 15060

**Lotto:** 001 - Lotto Unico

**Corpo:** abitazione n.413 sub.1

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

### 5. Comproprietari

**Beni:** - Castelletto D'orba (AL) - 15060

**Lotto:** 001 - Lotto Unico

**Corpo:** abitazione n.413 sub.1

Comproprietari: Nessuno

## 6. Misure Penali

**Beni:** - Castelletto D'orba (AL) - 15060

**Lotto:** 001 - Lotto Unico

**Corpo:** abitazione n.413 sub.1

**Misure Penali:** NO

## 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** - Castelletto D'orba (AL) - 15060

**Lotto:** 001 - Lotto Unico

**Corpo:** abitazione n.413 sub.1

**Continuità delle trascrizioni:** SI

## 8. Prezzo

**Bene:** - Castelletto D'orba (AL) - 15060

**Lotto:** 001 - Lotto Unico

**Valore complessivo intero:** 35.068,80

**Arrotondato in € 35.000**

Beni in **Castelletto D'orba (AL)**  
Località/Frazione

**Lotto: 001 - Lotto Unico**

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si  
Data di presentazione: 27-12-2024

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

**Identificativo corpo: abitazione n.413 sub.1.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in**

**Quota e tipologia del diritto**  
**1/1 di OMISSIS - Piena proprietà**  
Cod. Fiscale: OMISSIS  
Eventuali comproprietari:  
Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: OMISSIS foglio 12, particella 413, subalterno 1, indirizzo via Giuseppe Visconti, 5, piano T-1-2, comune Castelletto d'Orba, categoria A2, classe 1, consistenza vani 4, superficie 117, rendita € 268,56  
Confini: nord: via del Forno e mappale 415 di altra proprietà est: mappali 415 e 419 di altra proprietà sud: mappali 419 e 417 di altra proprietà est: corte mappale 412 e mappale 411 di altra proprietà

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

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

**Caratteristiche zona:** in centro storico normale  
**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale 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:** Non specificato

**3. STATO DI POSSESSO:**

Libero

**Opponibilità ai terzi:**

Note: il solo piano terreno è informalmente occupato senza titolo da un vicino che lo utilizza come locale di sgombero.

#### 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 Antonio Chiavassa - Genova in data 04/02/2009 ai nn. 48707/4044 in data 20/02/2009 ai nn. 797/100; Importo ipoteca: € 60.000; Importo capitale: € 30.000.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS ; A rogito di notaio Antonio Chiavassa - Genova in data 24/03/2009 ai nn. 49109/4180 in data 01/04/2009 ai nn. 1590/208; Importo ipoteca: € 62.000; Importo capitale: € 31.000.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca conc.amministrativa / riscossione attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS ; Derivante da: ruolo e avviso di debito esecutivo; A rogito di Pubblico Ufficiale in data 25/01/2019 ai nn. 5533/4819 in data 01/02/2019 ai nn. 387/45; Importo ipoteca: € 283.438,08; Importo capitale: € 141.719,04.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS ; Derivante da: atto esecutivo cautelare; A rogito di Pubblico Ufficiale in data 09/12/2024 ai nn. 6637/2024 iscritto/trascritto in data 17/12/2024 ai nn. 5613/4609.

Dati precedenti relativi ai corpi: abitazione n.413 sub.1

#### 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:

**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:** No

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

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

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS - 1/1 dal 15/04/1988 al 04/02/2009. In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Franco Maccagno, in data 15/04/1988, ai nn. 17751/7689; trascritto a , in data 10/05/1988, ai nn. 1944/1483.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS 1/1 dal 04/09/2009 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Antonio Chiavassa - Genova, in data 04/09/2009, ai nn. 48706/4043; trascritto a , in data 20/02/2009, ai nn. 796/599.

Continuità delle trascrizioni: Si

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Numero pratica: 1173 - concessione 553 del 01.12.1988  
 Intestazione: OMISSIS  
 Tipo pratica: Concessione Edilizia  
 Per lavori: sistemazione e ristrutturazione di fabbricato esistente  
 Oggetto: ristrutturazione  
 Rilascio in data 01/12/1988 al n. di prot.

Numero pratica: 1346 - concessione edilizia 722 del 27.02.1992  
 Intestazione: OMISSIS  
 Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera  
 Per lavori: variante in corso d'opera a concessione 553/1988  
 Oggetto: variante  
 Rilascio in data 27/02/1992 al n. di prot.

**7.1 Conformità edilizia:****Abitazione di tipo civile [A2]**

Nessuna.

**Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia; note: la presenza di una breve rampa rettilinea, costituita da alcune alzate che precedono la partenza della scala a chiocciola in metallo, prefabbricata, non costituisce difformità sostanziale che pregiudichi la liceità dello stato attuale.**

**7.2 Conformità urbanistica:**

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	DGR n.11-11231 del 16-02-2004 - var strutt.le DCC 30-11-2013
Zona omogenea:	A - aree residenziali di interesse storico - art.22 N.d'A.
Norme tecniche di attuazione:	vedi estratto allegato sub c
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Altro:	vedi estratto allegato sub c: A - aree residenziali di interesse storico - art.22 N.d'A.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Note sulla conformità:** Nessuna.

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

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **abitazione n.413 sub.1**

vecchio rustico entro corte, parzialmente seminterrato, al primo piano trasformato in abitazione soppalcata

#### 1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di **OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **229,40**

E' posto al piano: T-1-2

L'edificio è stato costruito nel: antica costruzione

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,20 - 3,00

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

Stato di manutenzione generale: pessimo

#### Varie:

L'immobile in procedura è collocato nel centro storico di Castelletto d'Orba, all'incrocio tra via Visconti e via del Forno. Si tratta del fabbricato collocato nella parte posteriore di una casa a corte contraddistinta dal civico 5 di via Visconti e con la testata nord aderente alla via del Forno, percorso a fondo cieco in notevole pendenza, tanto da consentire un accesso diretto al primo piano. Infatti, il calpestio della corte è a quota dell'accesso da via Visconti e il fabbricato in procedura, addossato sul fondo, risulta costituito da un piano terreno controterra sui lati a monte e un primo piano affacciato su la corte e dal cui calpestio, con poche ulteriori alzate (peraltro non indicate negli elaborati di progetto e nella planimetria catastale), si accede alla porta di ingresso aperta direttamente su via del Forno; la parte soppalcata è affacciata sul piano sottostante. Il locale a piano terreno ha le pareti nord ed est direttamente costituite dalla roccia della collina e i soli lati sud ed ovest in muratura portante di laterizi, come i superiori piani in spiccato. Il piano terreno, con calpestio in battuto di cemento, è coperto con volte a vela in mattoni pieni; i livelli superiori, compresa la copertura, sono invece solai misti a struttura lignea. Il manto di copertura è in tegole di cemento con un sottostante strato coibente; cornicione e passafuori sono in legno. Il solaio del soppalco è retto da due pilastri in c.a. che attraversano brutalmente i locali sottostanti. Il piano terreno è utilizzato come locale di sgombero e rimessa motocicli nelle porzione sud, ove è collocata la scala a chiocciola, in metallo, che conduce ai due livelli superiori. Le pavimentazioni dei due livelli superiori sono prevalentemente in piastrelle tipo cementine. Al piano primo un unico locale, la cui estremità nord è attrezzata con angolo cottura e servizio igienico; un ulteriore servizio igienico è collocato a quota del soppalco. Il riscaldamento è costituito da una stufa a legna collocata al primo piano. Portone di accesso dalla corte e porta su via del Forno sono in metallo; le finestre (quelle del primo piano a quota calpestio) sono in alluminio anodizzato, con ringhiera in ferro battuto e ante cieche a proteggerle in esterno. Il tutto è facilmente riconoscibile, per posizione e costituzione, come un vecchio rustico oggetto di parziali e poco sistematici lavori di ristrutturazione, che non lo hanno compiutamente trasformato in una residenza, se non catastalmente. Lo stato di manutenzione è pessimo, per essere stato da molti anni lasciato in stato di abbandono e informalmente utilizzato solo a piano terreno dai vicini come locale di sgombero.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
abitazione	sup reale lorda	86,00	1,00	86,00
locale sgombero	sup reale lorda	86,00	0,30	25,80
soppalco	sup reale lorda	57,40	0,50	28,70
		<b>229,40</b>		<b>140,50</b>

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

stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Castelletto d'Orba;  
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di Novi Ligure;  
 Uffici del registro di Novi Ligure;  
 Ufficio tecnico di Castelletto d'Orba;  
 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.): 595,00

**8.3 Valutazione corpi:****abitazione n.413 sub.1. Abitazione di tipo civile [A2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 43.836,00.

<i><b>Destinazione</b></i>	<i><b>Superficie Equivalente</b></i>	<i><b>Valore Unitario</b></i>	<i><b>Valore Complessivo</b></i>
abitazione	86,00	€ 520,00	€ 44.720,00
locale sgombero	25,80	€ 520,00	€ 13.416,00
soppalco	28,70	€ 520,00	€ 14.924,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 73.060,00
aumento del 0.00%			€ 0,00
stato di conservazione detrazione del 40.00%			€ -29.224,00
Valore Finale			€ 43.836,00
Valore Corpo			€ 43.836,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 43.836,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 43.836,00



**Riepilogo:**

<b>ID</b>	<b>Immobile</b>	<b>Superficie Lorda</b>	<b>Valore intero medio ponderale</b>	<b>Valore diritto e quota</b>
abitazione n.413 sub.1	Abitazione di tipo civile [A2]	140,50	€ 43.836,00	€ 43.836,00

**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% )

€ 8.767,20

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

Giudizio di comoda divisibilità: non divisibile

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

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

€ 35.068,80

**ARROTONDATO IN****€ 35.000,00****Allegati**

- a - documentazione fotografica
- b1 - mappa catastale
- b2 - planimetria fg.12 mapp.413 sub.1
- c - estratto Norme di Attuazione PRGC

Data generazione:  
28-03-2025

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