

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

promossa da: **OMISSIS**

contro: **OMISSIS**  
**OMISSIS**

N° Gen. Rep. **76/2025**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 08-07-2025 ore 12:00

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. MICHELE DELLI PAOLI**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 01 - Unità Commerciale**  
**Lotto 02 - Alloggio su due piani**

**Esperto alla stima:** Arch. Cristiano Laguzzi  
**Codice fiscale:** LGZCST73P21F965G  
**Studio in:** Via Roma 68 - 15067 Novi Ligure  
**Telefono:** 0143 745887 – 349 6042474  
**Email:** cristianolaguzzi@gmail.com  
**Pec:** cristiano.laguzzi@archiworldpec.it

**04 giugno 2025**



## SINTESI ELABORATO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Piazza Umberto I – Via Vittorio Emanuele II - Rivalta Bormida (AL) - 15010

**Lotto:** 01 - Unità Commerciale

**Corpo:** A - Negozio

**Categoria:** Negozi, botteghe [C1]

- OMISSIS - OMISSIS - Nuda proprietà 1/2
- OMISSIS - OMISSIS - Nuda proprietà 1/2
- OMISSIS - OMISSIS - Usufrutto 1/1,

foglio 4, particella 391, subalterno 32, indirizzo Via Vittorio Emanuele II, 21, piano T, comune Rivalta Bormida, categoria C/1, classe 2, consistenza 68 mq, superficie 85 mq, rendita € 698,87

**Lotto:** 02 - Alloggio su due piani

**Corpo:** B - Alloggi al P1° e P2°

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

- OMISSIS - OMISSIS - Nuda proprietà 1/2
- OMISSIS - OMISSIS - Nuda proprietà 1/2
- OMISSIS - OMISSIS - Usufrutto 1/1,

foglio 4, particella 391, subalterno 33, indirizzo Via Vittorio Emanuele II, 21, piano S1-1-2, comune Rivalta Bormida, categoria A/2, classe 1, consistenza 12 vani, superficie 339 mq, rendita € 743,70

### 2. Stato di possesso

**Bene:** Piazza Umberto I – Via Vittorio Emanuele II - Rivalta Bormida (AL) - 15010

**Lotto:** 01 - Unità Commerciale

**Corpo:** A – Negozio

**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

**Lotto:** 02 - Alloggio su due piani

**Corpo:** B - Alloggi al P1° e P2°

**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

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

**Bene:** Piazza Umberto I – Via Vittorio Emanuele II - Rivalta Bormida (AL) - 15010

**Lotto:** 01 - Unità Commerciale

**Corpo:** A - Negozio

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** SI

**Lotto:** 02 - Alloggio su due piani

**Corpo:** B - Alloggi al P1° e P2°

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

**4. Creditori Iscritti**

**Bene:** Piazza Umberto I – Via Vittorio Emanuele II - Rivalta Bormida (AL) - 15010

**Lotto:** 01 - Unità Commerciale

**Corpo:** A - Negozio

**Creditori Iscritti:** OMISSIS

**Lotto:** 02 - Alloggio su due piani

**Corpo:** B - Alloggi al P1° e P2°

**Creditori Iscritti:** OMISSIS

**5. Comproprietari**

**Beni:** Piazza Umberto I – Via Vittorio Emanuele II - Rivalta Bormida (AL) - 15010

**Lotto:** 01 - Unità Commerciale

**Corpo:** A - Negozio

Comproprietari: OMISSIS, OMISSIS

Comproprietari: OMISSIS, OMISSIS

**Lotto:** 02 - Alloggio su due piani

**Corpo:** B - Alloggi al P1° e P2°

Comproprietari: OMISSIS, OMISSIS

Comproprietari: OMISSIS, OMISSIS

**6. Misure Penali**

**Beni:** Piazza Umberto I – Via Vittorio Emanuele II - Rivalta Bormida (AL) - 15010

**Lotto:** 01 - Unità Commerciale

**Corpo:** A - Negozio

**Misure Penali:** NO

**Lotto:** 02 - Alloggio su due piani

**Corpo:** B - Alloggi al P1° e P2°

**Misure Penali:** NO

**7. Continuità delle trascrizioni**

**Bene:** Piazza Umberto I – Via Vittorio Emanuele II - Rivalta Bormida (AL) - 15010

**Lotto:** 01 - Unità Commerciale

**Corpo:** A - Negozio

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Lotto:** 02 - Alloggio su due piani

**Corpo:** B - Alloggi al P1° e P2°

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**8. Prezzo**

**Bene:** Piazza Umberto I – Via Vittorio Emanuele II - Rivalta Bormida (AL) - 15010

**Lotto:** 01 - Unità Commerciale

**Valore complessivo intero:** 43.520,00

**VALORE DEFINITIVO DI STIMA RELATIVO AL DIRITTO ED ALLA QUOTA: € 35.800,00**

**Lotto:** 02 - Alloggio su due piani

**Valore complessivo intero:** 164.917,00

**VALORE DEFINITIVO DI STIMA RELATIVO AL DIRITTO ED ALLA QUOTA: € 136.000,00**

## Premessa

Il giorno 08/05/2025 alla presenza del Sig. OMISSIS, mi è stato possibile effettuare il sopralluogo presso il bene oggetto di procedura.

Effettuato quindi l'accesso all'alloggio, procedeva lo scrivente CTU all'esame sia esterno che interno del bene pignorato, alla presa di fotografie, al controllo della rispondenza di quanto in loco con quanto riportato nelle planimetrie catastali mediante l'effettuazione di un rapido rilievo dei locali e delle pertinenze.

Beni in **Rivalta Bormida (AL)**  
Piazza Umberto I

**Lotto: 01 - Unità Commerciale**

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

**Data di presentazione:** 17-03-2025

La documentazione dovuta ai sensi dell'ex art. 567 del c.p.c. è sostituita dal certificato notarile del 17/03/2025, a firma del Dott. Vincenzo Calderini Notaio in Maddaloni (CE).

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

**Identificativo corpo: A - Negozio.**

**Negozi, botteghe [C1] sito in Piazza Umberto I**

#### **Quota e tipologia del diritto**

**1/2 di OMISSIS - Nuda proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

OMISSIS - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: nuda Proprietà

OMISSIS - Quota: 1/1 - Tipologia del diritto: usufrutto

#### **Quota e tipologia del diritto**

**1/2 di OMISSIS - Nuda proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

OMISSIS - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: nuda Proprietà

OMISSIS - Quota: 1/1 - Tipologia del diritto: usufrutto

#### **Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione:

OMISSIS - OMISSIS - Nuda proprietà 1/2

OMISSIS - OMISSIS - Nuda proprietà 1/2

OMISSIS - OMISSIS - Usufrutto 1/1,

foglio 4, particella 391, subalterno 32, indirizzo Via Vittorio Emanuele II, 21, piano T, comune Rivalta Bormida, categoria C/1, classe 2, consistenza 68 mq, superficie 85 mq, rendita € 698,87

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Confini: A nord e ad Ovest direttamente sulla via pubblica, mentre sugli altri due lati con Sub. 12, 27 e 26.

Note: Graffato al Sub 40 ed alla particella 872 Sub. 1

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: La planimetria depositata agli atti corrisponde nella sostanza allo stato dei luoghi.

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

Il bene oggetto di valutazione che costituisce il lotto 1, è un'unità commerciale posta al piano terra di un piccolo fabbricato del centro storico del paese di Rivalta Bormida.

L'immobile fa parte dell'edificato del centro di "secondo fascia" che si affaccia direttamente su Piazza Umberto I la quale, dal punto di vista urbanistico, è da intendersi come confine naturale del centro storico, da cui è possibile quindi stabilire che di fatto l'edificio si trovi immediatamente "fuori le mura".

**Caratteristiche zona:** centrale normale

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

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

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** Non specificato

**Importanti centri limitrofi:** Acqui Terme.

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

## 3. STATO DI POSSESSO:

**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

Note: Attualmente il bene che costituisce il lotto 1 è utilizzato dal Sig. OMISSIS come magazzino.

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- **Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS, OMISSIS; A rogito di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Alessandria in data 12/02/2025 ai nn. 605 trascritto all'Ufficio Prov. di AL in Acqui Terme (AL) in data 11/03/2025 ai nn. 948/790;  
L'atto di precetto è stato notificato per la complessiva somma di € 216.729,11 oltre ad interessi e spese.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - Negozio

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Non ricorre il caso.

**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:** Non ricorre il caso.

**Millesimi di proprietà:** Non specificato

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI - L'ingresso sulla via pubblica è posto a livello stradale salvo la presenza di una minima soglia di pochi cm.

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

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Nel corso del sopralluogo non è stato possibile reperire alcun Attestato Energetico

**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:

### Proprietari:

OMISSIS - OMISSIS - Nuda proprietà 1/2

OMISSIS - OMISSIS - Nuda proprietà 1/2

OMISSIS - OMISSIS - Usufrutto 1/1

### proprietari ante ventennio ad oggi.

In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI - a rogito di Dott. Ernesto Cassinelli notaio in Acqui, in data 15/05/2002, ai nn. 132252; registrato a Ufficio del registro, in data 28/10/2002, ai nn. 99/791; trascritto in data 19/11/2002, ai nn. 5837/4466.

Note: Risulta trascritta in data 19-06-2017 ai nn. 2510/1927 l'accettazione tacita dell'eredità in morte di OMISSIS, da parte degli eredi Sigg. OMISSIS, OMISSIS e OMISSIS, nascente da atto del 12-06-2017 a rogito Notaio Lamanna Luca con sede in Acqui Terme.

Continuità delle trascrizioni: SI

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

### 7.1 Conformità edilizia:

#### Negozi, botteghe [C1]

Note sulla conformità edilizia: Si ritiene che in ragione di quanto potuto rilevare nel corso del sopralluogo e le planimetrie depositate in atti, sostanzialmente corrispondenti allo stato dei luoghi, sia possibile stabilire la regolarità edilizia.

Note generali sulla conformità: Da una ricerca presso l'Ufficio Tecnico del comune di Rivalta Bormida non sono emerse pratiche edilizie inerenti i beni oggetto di pignoramento, per cui è presumibile immaginare che l'attuale configurazione derivi dall'originario assetto edilizio e quindi antecedente al Piano Regolatore.

### 7.2 Conformità urbanistica:

#### Negozi, botteghe [C1]

Strumento urbanistico Approvato:	Limite dell'addensamentostorico rilevante A1 - Art. 16
In forza della delibera:	C.C. n. 13 del 05/05/2023

Zona omogenea:	Area residenziale a capacità insediativa esaurita
Norme tecniche di attuazione:	Art. 24
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Altro:	Trattandosi di edificio in centro storico, l'edificio rappresenta il limite edificatorio, privo di ulteriore potenzialità.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Note sulla conformità:**

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica; note: La destinazione del bene è conforme a quanto previsto dal piano regolatore.**

Descrizione: **Negozi, botteghe [C1]** di cui al punto **A – Negozio**

Il bene identificato al catasto urbano di Rivalta Bormida al Fg. 4 particella 391 sub. 32 è di fatto un'unica unità commerciale posta al piano terra del fabbricato sito in centro storico in angolo tra Via Vittorio Emanuele II e Piazza Umberto I.

L'edificio facente parte del centro storico si pone in uno stato di scarsa conservazione e si denotano segni che evidenziano la necessità di sostanziali opere manutentive.

**1. Quota e tipologia del diritto**

**1/2 di OMISSIS- Nuda proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

OMISSIS - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: nuda Proprietà

OMISSIS - Quota: 1/1 - Tipologia del diritto: usufrutto

**2. Quota e tipologia del diritto**

**1/2 di OMISSIS- Nuda proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

OMISSIS - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: nuda Proprietà

OMISSIS - Quota: 1/1 - Tipologia del diritto: usufrutto

Superficie complessiva di circa mq **105,00**

E' posto al piano: Terra

L'edificio è stato costruito nel: /

L'edificio è stato ristrutturato nel: /

L'unità immobiliare è identificata con il numero: civ. 21; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,85

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: Il bene, utilizzato come magazzino, risulta non curato secondo la propria destinazione e le proprie potenzialità.



**Impianti:**  
**Impianti (conformità e certificazioni)**

**Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	Non è possibile risalire al periodo degli ultimi interventi svolti
Note	Si ritiene che l'impianto necessiti di una revisione generale al fine dell'emissione della Dichiarazione di Conformità.

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Centralizzato per le due unità del Piano Terra e Primo
Stato impianto	Nella norma
Potenza nominale	minore di 35 kW
Note	Nel corso del sopralluogo non è stato possibile reperire alcuna Dichiarazione di conformità.

**Varie:**

Il sub. 32 è di fatto una vecchia bottega di paese, con l'accesso principale diretto sulla via pubblico e tre ampie vetrine (oggi chiuse da serrande) in affaccio sulla Piazza Umberto I.

Internamente l'unità è costituita da due ampi locali aventi la funzione di negozio, quale ipotetico spazio per il pubblico, ed un locale di retro che dispone di un accesso di servizio sul retro, nel piccolo cortile comune con il piano soprastante (Sub. 33), sempre della stessa proprietà.

L'unità commerciale, attuale utilizzata come magazzino, non presenta le caratteristiche per svolgere la propria funzione e lo stato di conservazione, come è possibile evincere dalla documentazione fotografica, risulta particolarmente compromesso dal tempo.

Passando alla descrizione delle caratteristiche costruttive del fabbricato è facile ipotizzare che, data la storicità, sia formata da murature portanti perimetrali e setti centrali, dalle fondamenta alla copertura.

Per gli altri elementi e strutture:

- gli orizzontamenti e la copertura sono realizzati con solette piane e/o inclinate in latero-cemento e la copertura in legno;
- le facciate principali sono finite con intonaco (seppur da rivedere integralmente);
- le aperture "commerciali" sulla via pubblica, seppur il locale non sia utilizzato sono di recente fattura e in buono stato di conservazione;
- le serrande laterali (su Piazza Umberto I) a causa del lungo inutilizzo sono ad oggi per certo da sostituire, mentre le finestre interne sono in PVC e in buono stato;
- i pavimenti sono misti, in parte in ceramica ed in parte in graniglia;
- l'impianto di riscaldamento è centralizzato per tutte le proprietà poste sui tre piani, e funzionante.
- l'impianto elettrico, è sottotraccia;
- le pareti in tutti gli ambienti sono intonacate e tinteggiate.

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Le caratteristiche dimensionali principali del negozio sono espresse come Superficie Utile Lorda (S.U.L.), desunta dalle misurazioni eseguite dal sottoscritto CTU in loco confrontate con quanto riportato nella planimetria catastale. Il prezzo unitario applicato tiene in considerazione lo stato in cui versa l'unità immobiliare.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Negozio e retro	sup lorda di pavimento	105,00	1,00	105,00
		<b>105,00</b>		<b>105,00</b>

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

Destinazione d'uso: Commerciale

Sottocategoria: Magazzino

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 2-2024

Zona: Rivalta Bormida

Tipo di destinazione: Commerciale

Tipologia: Magazzino

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 340,00

Valore di mercato max (€/mq): 410,00

**Pertinenze**

A - Negozio

1. Aree esterne di servizio      Posto al piano Terra  
Sviluppa una superficie complessiva di 24,20 mq  
Valore a corpo: **€ 5.000,00**

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

Si è provveduto ad effettuare una indagine di mercato per accertare il prezzo mediamente convenuto nelle trattative di compravendita, concluse o in avanzata fase, per immobili assimilabili a quelli oggetto di perizia e si è tenuto conto delle indicazioni fornite dall'osservatorio dell'Agenzia del Territorio.

**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Rivalta Bormida;  
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Acqui Terme;  
Uffici del registro di Acqui Terme;  
Ufficio tecnico di Rivalta Bormida;  
Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio del mercato immobiliare ed informazioni presso Agenzie immobiliari.;

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

Valore massimo €/mq. 410,00 - Valore minimo €/mq. 340,00 - Magazzini

Valore massimo €/mq. 760,00 - Valore minimo €/mq. 570,00 - Abitazioni civili.

### 8.3 Valutazione corpi:

#### A - Negozio. Negozi, botteghe [C1] con annesso Aree esterne di servizio

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 46.200,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Negozio e retro	105,00	€ 400,00	€ 42.000,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo € 42.000,00

Destinazione di maggior valore rispetto ai dati dell'Osservatorio aumento € 4.200,00

**Valore Finale € 46.200,00**

Valore corpo € 46.200,00

Valore Pertinenze € 5.000,00

Valore complessivo intero € 51.200,00

Valore complessivo diritto e quota € 43.520,00

#### Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A - Negozio	Negozi, botteghe [C1] con annesso Aree esterne di servizio	105,00	€ 51.200,00	€ 43.520,00

### 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%) € 7.680,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

Giudizio di comoda divisibilità: Per sua natura, dimensioni, caratteristiche distributive e modalità di accesso, si ritiene che il lotto, così come composto, sia individuato nella miglior configurazione proponibile dal punto di vista commerciale e non possa presumere una suddivisione in più lotti di vendita.

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova (valore intero): € 43.520,00

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova **relativo al diritto ed alla quota degli eseguiti** (già arrotondato): **€ 35.800,00**

### 8.6 Regime fiscale della vendita

Registro

**Lotto: 02 - Alloggio su due piani**

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

Data di presentazione: 17-03-2025

La documentazione dovuta ai sensi dell'ex. art. 567 del c.p.c. è sostituita dal certificato notarile del 17/03/2025, a firma del Dott. Vincenzo Calderini Notaio in Maddaloni (CE).

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

Identificativo corpo: B - Alloggi al P1° e P2°.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Piazza Umberto I

**Quota e tipologia del diritto**

**1/2 di OMISSIS - Nuda proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

OMISSIS - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: nuda Proprietà

OMISSIS - Quota: 1/1 - Tipologia del diritto: usufrutto

**Quota e tipologia del diritto**

**1/2 di OMISSIS - Nuda proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

OMISSIS - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: nuda Proprietà

OMISSIS - Quota: 1/1 - Tipologia del diritto: usufrutto

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione:

OMISSIS - OMISSIS - Nuda proprietà 1/2

OMISSIS - OMISSIS - Nuda proprietà 1/2

OMISSIS - OMISSIS - Usufrutto 1/1,

foglio 4, particella 391, subalterno 33, indirizzo Via Vittorio Emanuele II, 21, piano S1-1-2, comune Rivalta Bormida, categoria A/2, classe 1, consistenza 12 vani, superficie 339 mq, rendita € 743,70

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Confini: Il bene, al piano primo, confina con i sub. 21, 26, 27, 31 (scala), 49 e 874. Al piano secondo con i sub. 23, 26, 27, 31 (scala), 50 e 874.

Note: Graffato al Sub 41 ed alla particella 872 Sub. 2

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: La planimetria depositata agli atti corrisponde nella sostanza allo stato dei luoghi.

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

Il bene oggetto di valutazione che costituisce il lotto 2, è di fatto costituito da due alloggi posti al piano primo e secondo di un piccolo fabbricato del centro storico del paese di Rivalta Bormida. L'immobile fa parte dell'edificato del centro di "secondo fascia" che si affaccia direttamente su Piazza Umberto I la quale, dal punto di vista urbanistico, è da intendersi come confine naturale del centro storico, da cui è possibile quindi stabilire che di fatto l'edificio si trovi immediatamente "fuori le mura".

**Caratteristiche zona:** centrale normale

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

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

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** Non specificato

**Importanti centri limitrofi:** Acqui Terme.

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

### 3. STATO DI POSSESSO:

**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

Note: Attualmente il bene che costituisce il lotto 2 è utilizzato dal Sig. OMISSIS e dalla Sig.ra OMISSIS in forza del diritto di usufrutto in essere.

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS, OMISSIS; A rogito di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Alessandria in data 12/02/2025 ai nn. 605 trascritto all'Ufficio Prov. di AL in Acqui Terme (AL) in data 11/03/2025 ai nn. 948/790;

L'atto di precetto è stato notificato per la complessiva somma di € 216.729,11 oltre ad interessi e spese.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** B - Alloggi al P1° e P2°

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

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Non ricorre il caso.

**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:** Non ricorre il caso.

**Millesimi di proprietà:** Non specificato

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI - L'ingresso sulla via pubblica è posto a livello stradale salvo la presenza di una minima soglia di pochi cm.

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

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Nel corso del sopralluogo non è stato possibile reperire alcun Attestato Energetico

**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:****Proprietari:**

OMISSIS - OMISSIS - Nuda proprietà 1/2

OMISSIS - OMISSIS - Nuda proprietà 1/2

OMISSIS - OMISSIS - Usufrutto 1/1

**proprietari ante ventennio ad oggi.**

In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI - a rogito di Dott. Ernesto Cassinelli notaio in Acqui, in data 15/05/2002, ai nn. 132252; registrato a Ufficio del registro, in data 28/10/2002, ai nn. 99/791; trascritto in data 19/11/2002, ai nn. 5837/4466.

Note: Risulta trascritta in data 19-06-2017 ai nn. 2510/1927 l'accettazione tacita dell'eredità in morte di OMISSIS, da parte degli eredi Sigg. OMISSIS, OMISSIS e OMISSIS, nascente da atto del 12-06-2017 a rogito Notaio Lamanna Luca con sede in Acqui Terme.

Continuità delle trascrizioni: SI

**7. PRATICHE EDILIZIE:****7.1 Conformità edilizia:****Abitazione di tipo civile [A2]**

Note sulla conformità edilizia: Si ritiene che in ragione di quanto potuto rilevare nel corso del sopralluogo e le planimetrie depositate in atti, sostanzialmente corrispondenti allo stato dei luoghi, sia possibile stabilire la regolarità edilizia.

Note generali sulla conformità: Da una ricerca presso l'Ufficio Tecnico del comune di Rivalta Bormida non sono emerse pratiche edilizie inerenti i beni oggetto di pignoramento, per cui è presumibile immaginare che l'attuale configurazione derivi dall'originario assetto edilizio e quindi antecedente al Piano Regolatore.

**7.2 Conformità urbanistica:****Abitazione di tipo civile [A2]**

Strumento urbanistico Approvato:	Limite dell'addensamentostorico rilevante A1 - Art. 16
In forza della delibera:	C.C. n. 13 del 05/05/2023
Zona omogenea:	Area residenziale a capacità insediativa esaurita
Norme tecniche di attuazione:	Art. 24
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Altro:	Trattandosi di edificio in centro storico, l'edificio rappresenta il limite edificatorio, privo di ulteriore potenzialità.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Note sulla conformità:**

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica; note: La destinazione del bene è conforme a quanto previsto dal piano regolatore.

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **B - Alloggi al P1° e P2°**

Il bene identificato al catasto urbano di Rivalta Bormida al Fg. 4 particella 391 sub. 33 è di fatto composto da due alloggi, posti rispettivamente al piano primo ed al piano secondo del fabbricato sito in centro storico in angolo tra Via Vittorio Emanuele II e Piazza Umberto I.

Seppur identificati catastalmente sotto un unico subalterno, i due alloggi sono di fatto funzionalmente indipendenti e diversamente conservati, in quanto quello del P1 è abitato mentre quello del P2 è abbandonato.

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

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

OMISSIS - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: nuda Proprietà

OMISSIS - Quota: 1/1 - Tipologia del diritto: usufrutto

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

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

OMISSIS - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: nuda Proprietà

OMISSIS - Quota: 1/1 - Tipologia del diritto: usufrutto

Superficie complessiva di circa mq **345,00**

E' posto al piano: S1 - Primo e Secondo

L'edificio è stato costruito nel: /

L'edificio è stato ristrutturato nel: /

L'unità immobiliare è identificata con il numero: civ. 1; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,76 - 2,97

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: Il bene, catastalmente identificato da un unico subalterno, è di fatto formato da due alloggi posti al piano primo e secondo del fabbricato. Il primo è abitato mentre la porzione al piano secondo risulta abbandonata.

**Impianti:****Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	Non è possibile risalire al periodo degli ultimi interventi svolti
Note	Si ritiene che l'impianto necessiti di una revisione generale al fine dell'emissione della Dichiarazione di Conformità.

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Centralizzato per le due unità del Piano Terra e Primo
Stato impianto	Nella norma

Potenza nominale	minore di 35 kW
Note	Nel corso del sopralluogo non è stato possibile reperire alcuna Dichiarazione di conformità. Il piano secondo risulta sostanzialmente privo di impianto.

**Varie:**

Il sub. 33 raggruppa sotto un unico dato due distinti appartamenti di un piccolo condominio del centro storico. L'alloggio del piano primo è attualmente abitato dalla Sig.ra OMISSIS e dal figlio OMISSIS, risultando in un discreto stato di conservazione proprio in ragione dell'uso continuativo ad abitazione.

E' raggiungibile, oltre che dal vano scala condominiale, anche da una scala secondaria, che parte dal cortile di servizio del piccolo negozio del piano terra (servitù attiva per l'alloggio); in cima alla scala si arriva ad un ampio loggiato, con affaccio su Piazza Umberto I, dal quale è possibile entrare direttamente in uno dei vani della zona giorno.

L'alloggio del piano secondo è invece raggiungibile esclusivamente dal vano scala del condominio (Sub. 31), raggiungibile attraverso l'androne carraio comune (Sub. 30) che apre direttamente sulla via Vittorio Emanuele II al civ. 17.

- ALLOGGIO PIANO PRIMO: accessibile dalla scala condominiale e dalla terrazza, l'alloggio viene suddiviso dal corridoio centrale che separa la zona giorno dalla zona notte.

Verso gli affacci sulle vie pubbliche vi sono il soggiorno e la cucina che a questo piano possono godere dell'ampia terrazza coperta, mentre sul lato in affaccio verso la corte interna vi sono le tre camere da letto; il servizio igienico è posto in testata alla distribuzione come solitamente avviene nelle configurazioni degli edifici di questo periodo.

Le finiture interne, per quanto l'alloggio risulti abitato, presentano caratteristiche tipiche degli anni Sessanta-Settanta, sia per quanto riguarda pavimenti e rivestimenti che per i serramenti esterni ed interni.

La componente impiantistica riporta allo stesso periodo di esecuzione per cui, per quanto regolarmente funzionante, non è da escludere interventi di manutenzione ed ammodernamento per l'allineamento con la vigente normativa. Infine, le pareti nella maggior parte degli ambienti sono intonacate e tinteggiate.

- ALLOGGIO PIANO SECONDO: accessibile esclusivamente dalla scala condominiale, l'alloggio è distribuito come quello del piano sottostante con un corridoio centrale ed i vani in affaccio sui perimetri del fabbricato.

Diversamente dal piano primo, questo alloggio è inutilizzato da tempo tanto che, a causa della mancata manutenzione negli anni, risultano necessarie importanti opere di ristrutturazione per renderlo nuovamente abitabile, proprio in ragione dello stato di conservazione in cui versa è superfluo fare cenno alle finiture che non possono ormai essere classificate e tantomeno valutate.

Passando alla descrizione delle caratteristiche costruttive del fabbricato è facile ipotizzare che, data la storicità, sia formata da murature portanti perimetrali e setti centrali, dalle fondamenta alla copertura.

Per gli altri elementi e strutture: - gli orizzontamenti e la copertura sono realizzati con solette piane in latero-cemento e la copertura in legno; - le facciate principali sono finite con intonaco (seppur da rivedere integralmente).

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Le caratteristiche dimensionali principali del negozio sono espresse come Superficie Utile Lorda (S.U.L.), de-



sunta dalle misurazioni eseguite dal sottoscritto CTU in loco confrontate con quanto riportato nella planimetria catastale. Il prezzo unitario applicato tiene in considerazione lo stato in cui versa l'unità immobiliare.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Porzione al P1	sup lorda di pavimento	180,00	1,00	180,00
Porzione al P2	sup lorda di pavimento	165,00	1,00	165,00
		<b>345,00</b>		<b>345,00</b>

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

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

#### Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2-2024

Zona: Rivalta Bormida

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazione civile

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 570,00

Valore di mercato max (€/mq): 760,00

#### Pertinenze

B - Alloggi al P1° e P2°

1. Cantina

Posto al piano Interrato

Composto da 2 vani

Sviluppa una superficie complessiva di 50,4 mq

Valore a corpo: **€ 10.000,00**

B - Alloggi al P1° e P2°

2. Terrazzo

Posto al piano Primo

Composto da Unico spazio coperto

Sviluppa una superficie complessiva di 41,50 mq

Valore a corpo: **€ 11.620,00**

B - Alloggi al P1° e P2°

3. Terrazzo

Posto al piano Primo

Sviluppa una superficie complessiva di 2,00 mq

Valore a corpo: **€ 400,00**

B - Alloggi al P1° e P2°

4. Terrazzo

Posto al piano Secondo

Sviluppa una superficie complessiva di 41,8 mq

Valore a corpo: **€ 5.000,00**

B - Alloggi al P1° e P2°

5. Terrazzo

Posto al piano Secondo

Sviluppa una superficie complessiva di 2,5 mq

Valore a corpo: **€ 500,00**

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

Si è provveduto ad effettuare una indagine di mercato per accertare il prezzo mediamente convenuto nelle trattative di compravendita, concluse o in avanzata fase, per immobili assimilabili a quelli oggetto di perizia e si è tenuto conto delle indicazioni fornite dall'osservatorio dell'Agenzia del Territorio.

**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Rivalta Bormida;  
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Acqui Terme;  
Uffici del registro di Acqui Terme;  
Ufficio tecnico di Rivalta Bormida;  
Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio del mercato immobiliare ed informazioni presso Agenzie immobiliari.;

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

Valore massimo €/mq. 410,00 - Valore minimo €/mq. 340,00 - Magazzini

Valore massimo €/mq. 760,00 - Valore minimo €/mq. 570,00 - Abitazioni civili.

**8.3 Valutazione corpi:**

**B - Alloggi al P1° e P2°. Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Cantina, con annesso Terrazzo, con annesso Terrazzo, con annesso Terrazzo, con annesso Terrazzo**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 166.500,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Porzione al P1	180,00	€ 650,00	€ 117.000,00
Porzione al P2	165,00	€ 300,00	€ 49.500,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 166.500,00
aumento del 0.00%			€ 0,00
<b>Valore Finale</b>			<b>€ 166.500,00</b>
Valore corpo			€ 166.500,00
Valore Pertinenze			€ 27.520,00
Valore complessivo intero			€ 194.020,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 164.917,00

**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
B - Alloggi al P1° e P2°	Abitazione di tipo civile [A2] con annesso pertinenze	345,00	€ 194.020,00	€ 164.917,00

**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%) € 29.103,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

**Giudizio di comoda divisibilità:** Si segnala la possibilità della suddivisione del bene, rispetto a come oggi identificato catastalmente, al fine di costituire due distinti lotti di vendita relativi all'alloggio posto piano primo e del piano secondo, in quanto di fatto separati funzionalmente. Il costo per la definizione dei due distinti bene è pari ad € 3.000,00 oltre iva a copertura della pratica edilizia e dell'aggiornamento catastale.

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova (valore intero): € 164.917,00

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova **relativo al diritto ed alla quota degli eseguiti** (già arrotondato): € 136.000,00

**8.6 Regime fiscale della vendita**

Registro

Novi Ligure, 04-06-2025

LEsperto alla stima  
**Arch. Cristiano Laguzzi**

