
Tribunale di Alessandria
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **OMISSIS**

contro: **OMISSIS**

N° Gen. Rep. **183/2021**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 25-10-2022 ore 12:00

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. ROBERTA BRERA**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 01 - Abitazione in centro storico

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

23 Settembre 2022



SINTESI ELABORATO

1 Dati Catastali

Bene: Strada san Lorenzo, 32 - Ovada (AL) - 15070

Lotto: 01 - Abitazione in centro storico

Corpo: Piccola abitazione in centro storico

Categoria: Abitazione di tipo popolare [A4]

OMISSIS(c.f. OMISSIS), foglio 2, particella 95, indirizzo Strada San Lorenzo, piano Terra-Primo-S1, comune Ovada, categoria A/4, classe 4, consistenza 5 vani, superficie 109 mq, rendita € 194,84

2 Stato di possesso

Bene: Strada san Lorenzo, 32 - Ovada (AL) - 15070

Lotto: 01 - Abitazione in centro storico

Corpo: Piccola abitazione in centro storico

Libero

3 Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Strada san Lorenzo, 32 - Ovada (AL) - 15070

Lotto: 01 - Abitazione in centro storico

Corpo: Piccola abitazione in centro storico

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4 Creditori Iscritti

Bene: Strada san Lorenzo, 32 - Ovada (AL) - 15070

Lotto: 01 - Abitazione in centro storico

Corpo: Piccola abitazione in centro storico

Creditori Iscritti: . . OMISSIS, OMISSIS,

5 Comproprietari

Beni: Strada san Lorenzo, 32 - Ovada (AL) - 15070

Lotto: 01 - Abitazione in centro storico

Corpo: Piccola abitazione in centro storico

Comproprietari: Nessuno

6 Misure Penali

Beni: Strada san Lorenzo, 32 - Ovada (AL) - 15070

Lotto: 01 - Abitazione in centro storico

Corpo: Piccola abitazione in centro storico

Misure Penali: NO

7 Continuità delle trascrizioni

Bene: Strada san Lorenzo, 32 - Ovada (AL) - 15070

Lotto: 01 - Abitazione in centro storico

Corpo: Piccola abitazione in centro storico

Continuità delle trascrizioni: SI

8 Prezzo

Bene: Strada san Lorenzo, 32 - Ovada (AL) - 15070

Lotto: 01 - Abitazione in centro storico

Valore complessivo intero: 35.900,00

VALORE DEFINITIVO DI STIMA €. 35.000,00

Premessa

A seguito di comunicazione avvenuta il 02/07/2022 al debitore, dopo i contatti ottenuti con l'attuale curatore Avv. OMISSIS, ho potuto effettuare il sopralluogo.

Effettuato quindi l'accesso agli immobili oggetto di pignoramento, precisato quanto al punto precedente, procedeva lo scrivente CTU all'esame sia esterno che interno dei beni pignorati, 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 aree.

Beni in Ovada (AL)
Strada san Lorenzo, 32

Lotto: 01 - Abitazione in centro storico

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

Data di presentazione: 30-08-2021

La documentazione è sostituita dalla certificazione notarile a firma del Dott.ssa Teresa Di Girolamo in Reggio Emilia.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Piccola abitazione in centro storico.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Strada san Lorenzo, 32

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: Strada San Lorenzo, 32 - Ovada (AL)

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS(c.f. OMISSIS), foglio 2, particella 95, indirizzo Strada San Lorenzo, piano Terra-Primo-S1, comune Ovada, categoria A/4, classe 4, consistenza 5 vani, superficie 109 mq, rendita € € 194,84

Derivante da: Impianto meccanografico.

Confini: Il fabbricato risulta libero su tre lati ed in aderenza con altra abitazione verso sub.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: Le planimetrie coincidono nella sostanza con lo stato dei luoghi rilevato nel corso del sopralluogo.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: periferica degradata

Area urbanistica: agricola a traffico locale con parcheggi scarsi.

Servizi presenti nella zona: Non specificato

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: Turistiche

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

Note: Attualmente l'abitazione risulta disabitata ed in stato di abbandono.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di Banca Carige S.p.a. contro OMISSIS, OMISSIS; A rogito di Notaio Ernesto Cassinelli in Acqui Terme in data 19/09/2002 ai nn. 134615; Iscritto/trascritto a Novi Ligure in data 05/10/2002 ai nn. 4660/674; Importo capitale: € 107.000,00.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di . . OMISSIS contro OMISSIS iscritto/trascritto a Ufficio provinciale di Alessandria - Serv. pubbl. di Novi Ligure in data 28/07/2006 ai nn. 4622/3070.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Iscritto/trascritto a Ufficio provinciale di Alessandria - Serv. pubbl. di Novi Ligure in data 16/07/2021 ai nn. 3361/365; Importo capitale: € 7.910,54.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS iscritto/trascritto a Ufficio provinciale di Alessandria - Serv. pubbl. di Novi Ligure in data 09/08/2021 ai nn. 3819/3098.

Dati precedenti relativi ai corpi: Piccola abitazione in centro storico

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Non rilevabile.

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: 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:

Proprietario: OMISSIS(c.f. OMISSIS) OMISSIS **proprietario ante ventennio** al **12/07/2003** . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Ernesto Cassinelli in Acqui Terme, in data 19/09/2002, ai nn. 134614; trascritto a Novi Ligure, in data 05/10/2002, ai nn. 4659/3579.

Proprietario: OMISSIS(c.f. OMISSIS) dal 12/07/2003 ad oggi (attuale proprietario) . In forza di denuncia di successione

- Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO, Non risulta in atti la trascrizione dell'accettazione tacita dell'eredità.; registrato a Ufficio successioni di Acqui Terme, in data 09/10/2003, ai nn. 75 del vol. 330; trascritto a Novi Ligure, in data 17/11/2003, ai nn. 5878/4246.

Note: La successione è regolata da testamento olografo pubblicato con verbale per Notaio Clavarino in data 11-09-2003, registrato a Genova il 19-09-2003 al n. 8668 con il quale la quota proprietaria di 1/2 si devolveva al coniuge da parte del deceduto OMISSIS nato ad Aversa (CE) il 30-05-1949.

Continuità delle trascrizioni: Si

7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo popolare [A4]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia; note: La corrispondenza con le planimetrie catastali ed il probabile periodo di realizzazione molto probabilmente antecedente al 1967 fanno presumere la regolarità edilizia.

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo popolare [A4]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	di Consiglio Comunale n. 45 del 20/10/2015
Zona omogenea:	Area agricola collinare - (Ec)
Norme tecniche di attuazione:	Art. 29 e art. 62.1 relativo a zona edificata ricadente in aree in classe IIIb.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	SI
Se si, di che tipo?	Non specificato
Altro:	Trattandosi di edificio residenziale in area agricola le superfici e le volumetrie sono limitate all'esistente.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	L'area su cui insiste il fabbricato è all'interno del perimetro del vincolo idrogeologico. Art. 52 delle NtA.

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Abitazione di tipo popolare [A4]** di cui al punto **Piccola abitazione in centro storico**

L'immobile: Fg. 2 particella 95 sub. / è costituito di fatto da un piccolo fabbricato di tre piani fuori terra, facente parte del nucleo abitativo della Frazione di San Lorenzo sita nel comune di Ovada.

La Frazione dista circa 6Km dal concentrico di Ovada ed è posta su un fronte collinare raggiungibile da una serie di strade secondarie, comunque interamente asfaltate ma di sezione ridotta.

La casa formata da due celle per piano è posizionata nel centro dell'edificato e, raggiungibile attraverso strette vie, si configura come una vera e propria casa di centro storico. L'affaccio principale a valle e rivolto verso est, mentre l'ingresso è posto nella piccola via interna verso ovest.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: Strada San Lorenzo, 32 - Ovada (AL)

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **89,00**

E' posto al piano: Terra - Primo - S1

L'edificio è stato costruito nel: ante 1967 (presumibilmente fine 1800)

L'edificio è stato ristrutturato nel: /

L'unità immobiliare è identificata con il numero: civ. 32; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,50 ml.

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1 (seminterrato)

Stato di manutenzione generale: Dismesso

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile risulta attualmente abbandonato e versa in uno stato di forte degrado.

Impianti:

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	Lo stato di conservazione del bene e del probabile precedente uso è tale da ritenere l'impianto non a norma e comunque da adeguare alla normativa vigente.

Varie:

L'abitazione, così come visionata in sede di sopralluogo, è distribuita su tre distinti piani, e presumibilmente mantiene ancor oggi l'originaria configurazione storica, salvo le divisioni in più proprietà. Il Fabbricato a corpo doppio, presenta tipicamente una scala a rampa singola, che distribuisce a destra ed a sinistra del pianerottolo di sbarco gli ambienti dei piani superiori; di fatto due stanze ed un piccolo servizio igienico.

Il piano terra è adibito a zona giorno con cucina e piccolo tinello in affaccio sul terrazzo esterno verso valle.

Una piccola scala a chiocciola collega i due piani. Il piano seminterrato è invece raggiungibile dall'esterno ed è composto anch'esso da due ambienti.

Verso valle praticamente è al piano campagna e si unisce ad un porticato ed una piccola area esterna con accesso diretto sulla strada pubblica posta più a valle.

L'intero fabbricato, in ragione del periodo di realizzazione ha presumibilmente come principale caratteristica costruttiva una muratura portante mista in pietra e mattoni pieni.

Per gli altri elementi e strutture:

- gli orizzontamenti sono presumibilmente realizzati con solette piane in putrelle e tavelloni;
- la copertura è in legno ed ultimata con coppi;
- le murature che completano l'involucro sono, sempre in ragione del periodo di costruzione, realizzate probabilmente con mattoni pieni o semipieni;
- i serramenti esterni sono in legno così come le persiane e la porta/scuro d'ingresso;
- le pareti interne sono intonacate e tinteggiate;
- gli impianti elettrico, idrico e di riscaldamento sono presenti ma di dubbia funzionalità;

lo stato di conservazione non ha consentito una verifica avente un livello di dettaglio superiore a quanto sopra riportato e, visto lo stato di abbandono è da segnalare l'assoluta necessità di un radicale rifacimento di tutte le finiture e le componenti impiantistiche del fabbricato.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Le caratteristiche dimensionali principali delle unità e dei locali sono espresse come Superficie Utile Lorda (S.U.L.), desunta dalle misurazioni eseguite dal sottoscritto CTU in loco confrontate con quanto riportato nelle planimetrie catastali. Il prezzo unitario tiene in considerazione lo stato di conservazione del fabbricato, le caratteristiche costruttive e la componente impiantistica.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Residenziale PT	sup lorda di pavimento	44,50	1,00	44,50
Residenziale P1	sup lorda di pavimento	44,50	1,00	44,50
		89,00		89,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1-2021

Zona: Ovada

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 780,00

Valore di mercato max (€/mq): 1100,00

Pertinenze

Piccola abitazione in centro storico

1. Cantina

Posto al piano seminterrato

Composto da Due locali non abitabili

Sviluppa una superficie complessiva di 29,0 mq

Valore a corpo: € 6000

Piccola abitazione in centro storico

2. Portico

Posto al piano seminterrato

Sviluppa una superficie complessiva di 28,0 mq

Valore a corpo: € 4000

Piccola abitazione in centro storico

3. Terrazzo

Posto al piano Terra

Sviluppa una superficie complessiva di 8,50 mq

Valore a corpo: € 1000

Piccola abitazione in centro storico

4. Terrazzo

Posto al piano Primo

Sviluppa una superficie complessiva di 5,00 mq

Valore a corpo: € 500

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

Si è provveduto ad effettuare un'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. Si è tenuto conto, inoltre, del particolare momento che sta attraversando il mercato immobiliare e di tutte le particolari condizioni descritte in perizia.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Ovada;

Uffici del registro di Ovada;

Ufficio tecnico di Ovada;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio mercato immobiliare
Agenzia delle Entrate;

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

Massimo €/mq 780,00 e minimo €/mq 1.100,00.

Riferiti a nuclei abitativi in Frazioni analoghe a quella oggetto della presente stima.

8.3 Valutazione corpi:

Piccola abitazione in centro storico. Abitazione di tipo popolare [A4] con annesso Cantina, con annesso Portico, con annesso Terrazzo, con annesso Terrazzo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 33.375,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Residenziale PT	44,50	€ 500,00	€ 22.250,00
Residenziale P1	44,50	€ 500,00	€ 22.250,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 44.500,00
Pessimo stato di conservazione detrazione del 25.00%			€ -11.125,00
Valore corpo			€ 33.375,00
Valore Pertinenze			€ 11.500,00
Valore complessivo intero			€ 44.875,00

Valore complessivo diritto e quota

€ 44.875,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Piccola abitazione in centro storico	Abitazione di tipo popolare [A4] con annesso Cantina, con annesso Portico, con annesso Terrazzo, con annesso Terrazzo	89,00	€ 44.875,00	€ 44.875,00

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%)	€ 8.975,00
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:	€ 35.900,00
---	-------------

Valore DEFINITIVO DELLA STIMA dell'immobile nello stato di fatto in cui si trova

€ 35.000,00

8.6 Regime fiscale della vendita

Registro

Novi Ligure, 23-09-2022



L'Esperto alla stima
Arch. Cristiano Laguzzi