

Tribunale di Alessandria
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **241/2022**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto Unico - alloggio pt con
piccolo giardino autorimessa
e cantina

Esperto alla stima: Arch Francesca Bellini
Codice fiscale: BLLFNC71H53F965E
Studio in: VIA GRAMSCI 21 - NOVI LIGURE
Telefono: 0143746464
Email: studio@bgarchitettinovi.it
Pec: francesca.bellini@archiworldpec.it

SINTESI ELABORATO

1. Dati Catastali

Bene: Strada per S Agata 17 - Castelletto D'orba (AL) - 15060

Lotto: Unico - alloggio pt con piccolo giardino autorimessa e cantina

Corpo: alloggio e relativa autorimessa

Categoria: Abitazione di tipo popolare [A4]

FOGLIO 6 MAPPALE 385 SUB.9 - autorimessa

FOGLIO 6 MAPPALE 400 SUB.14-1 e 403 - alloggio e giardino

2. Stato di possesso

Bene: Strada per S Agata 17 - Castelletto D'orba (AL) - 15060

Lotto: Unico - alloggio pt con piccolo giardino autorimessa e cantina

Corpo: alloggio e relativa autorimessa

Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Strada per S Agata 17 - Castelletto D'orba (AL) - 15060

Lotto: Unico - alloggio pt con piccolo giardino autorimessa e cantina

Corpo: alloggio e relativa autorimessa

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Strada per S Agata 17 - Castelletto D'orba (AL) - 15060

Lotto: Unico - alloggio pt con piccolo giardino autorimessa e cantina

5. Comproprietari

Beni: Strada per S Agata 17 - Castelletto D'orba (AL) - 15060

Lotto: Unico - alloggio pt con piccolo giardino autorimessa e cantina

Corpo: alloggio e relativa autorimessa

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Strada per S Agata 17 - Castelletto D'orba (AL) - 15060

Lotto: Unico - alloggio pt con piccolo giardino autorimessa e cantina

Corpo: alloggio e relativa autorimessa

Misure Penali: Non specificato

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Strada per S Agata 17 - Castelletto D'orba (AL) - 15060

Lotto: Unico - alloggio pt con piccolo giardino autorimessa e cantina

Corpo: alloggio e relativa autorimessa

Continuità delle trascrizioni: Non specificato

8. Prezzo

Bene: Strada per S Agata 17 - Castelletto D'orba (AL) - 15060

Lotto: Unico - alloggio pt con piccolo giardino autorimessa e cantina

Valore complessivo intero: 0,00

Beni in **Castelletto D'orba (AL)**
Località/Frazione
Strada per S Agata 17

Lotto: unico - alloggio pt con piccolo giardino autorimessa e cantina

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: alloggio e relativa autorimessa.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Strada per S Agata 17

Quota e tipologia del diritto

1/2 di

Eventuali comproprietari:

per la restante quota di 1/2

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi scarsi.

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

Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: nessuno.

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: artigianali

Importanti centri limitrofi: Genova, Alessandria.

Attrazioni paesaggistiche: colli dell'Ovadese.

Attrazioni storiche: NN.

Principali collegamenti pubblici: autobus 500 mt, stazione ferroviaria 10 km

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

L'immobile risultava vuoto ed in stato di abbandono all'atto del sopralluogo. La debitrice, presente, riferiva di risiedere altrove.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

NB: La quota non pignorata è stata sequestrata al coniuge della debitrice e risulta ad oggi in capo al [REDACTED]

Nel ventennio in esame l'immobile sopra descritto ha formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

a) Ipoteca volontaria derivante da mutuo iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Novi Ligure in data 11/07/2007 ai numeri 3754/804 per Euro [REDACTED] derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario per Euro [REDACTED] a favore di [REDACTED]

b) Ipoteca con amministrativa/riscossione iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Novi Ligure in data 27/05/2016 ai numeri 2116/269 per Euro [REDACTED] a favore di [REDACTED], domicilio ipotecario eletto Alessandria, [REDACTED], 1, codice fiscale [REDACTED] e contro [REDACTED]

c) Decreto di sequestro preventivo ex art. 321 C.P.P. trascritto all'Agenzia del territorio di Novi Ligure in data 08/08/2011 ai numeri 3689/2665 a favore del [REDACTED]

d) Sentenza di confisca trascritta all'Agenzia del territorio di Novi Ligure in data 19/10/2020 ai numeri 3623/2854 a favore del [REDACTED]

Verbale di pignoramento immobili trascritto all'Agenzia del territorio di Novi Ligure in data 06/10/2022 ai numeri 4647/3674 a favore di [REDACTED] sopra generalizzata.

5 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**Spese di gestione condominiale:**

Poiché abitazione e cantina sono ubicati in uno stabile, mentre il box auto in un altro, vi sono due amministratori [REDACTED] per alloggio e cantina, [REDACTED] per il box. Le stesse contattate hanno riferito esservi arretrati a carico della debitrice eseguita senza tuttavia trasmettere i rendiconti relativi:

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

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Non specificato

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 sussiste vincolo nascente dal codice beni culturali ed ambientali

Avvertenze ulteriori: NN

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO ANTECEDENTE IL PIGNORAMENTO:

1 FOGLIO 6 MAPPALE 385 SUB.9 (autorimessa):

a) [REDACTED] per la quota di $\frac{1}{2}$ in seguito a decreto di confisca contro [REDACTED]
[REDACTED] Sentenza di confisca
trascritta all'Agenzia del territorio di Novi Ligure in data 19/10/2020 ai numeri 3623/2854 a favore
del [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] divenne
proprietario per la quota di $\frac{1}{2}$ e [REDACTED] codice
fiscale: [REDACTED] divenne proprietaria per la quota di $\frac{1}{2}$ con atto di compravendita
del 06/07/2007 ricevuto dal Notaio Carbone Alfonso, in Alessandria (AL), numero 48901/10211 di
repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Novi Ligure in data 11/07/2007 ai numeri
3753/2459, da [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] divenne
proprietaria in virtù di atto di donazione del 31/07/1989 ricevuto dal Notaio Cassinelli Ernesto in
Acqui Terme (AL) numero 63151 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Novi
Ligure in data 21/08/1989 ai numeri 4260/3380 dai signori [REDACTED]
[REDACTED]; Quest'ultima deteneva
l'immobile da ante ventennio dal pignoramento.

2 FOGLIO 6 MAPPALE 400 SUB.14-1 e 403 (abitazione con giardino e cantina):

a) [REDACTED] per la quota di $\frac{1}{2}$ in seguito a decreto di confisca contro [REDACTED]
 [REDACTED] Sentenza di confisca
 trascritta all'Agenzia del territorio di Novi Ligure in data 19/10/2020 ai numeri 3623/2854 a favore
 del [REDACTED]
 [REDACTED]
 [REDACTED] divenne
 proprietario per la quota di $\frac{1}{2}$ e [REDACTED]
 [REDACTED] divenne proprietaria per la quota di $\frac{1}{2}$ con atto di compravendita
 del 06/07/2007 ricevuto dal Notaio Carbone Alfonso, in Alessandria (AL), numero 48901/10211 di
 repertorio, trascritto presso l'Agence del Territorio di Novi Ligure in data 11/07/2007 ai numeri
 3753/2459, da [REDACTED]
 [REDACTED]
 [REDACTED] divenne
 proprietaria per la quota di $\frac{1}{1}$ con atto di compravendita del 16/06/2006 ricevuto dal Notaio De
 Palma Lucio, in Ovada (AL), numero 73414/6361 di repertorio, trascritto presso l'Agence del
 Territorio di Novi Ligure in data 23/06/2006 ai numeri 3664/2442, da [REDACTED]
 [REDACTED]
 [REDACTED] divenne proprietario per la quota di $\frac{1}{1}$ con atto di compravendita del 15/11/1999 ricevuto dal
 Notaio Lucio De Palma, in Novi Ligure (AL), numero 24623 di repertorio, trascritto presso l'Agence
 del Territorio di Novi Ligure in data 09/12/1999 ai numeri 5552/3941, da [REDACTED]
 [REDACTED]
 [REDACTED]
 [REDACTED] Quest'ultima deteneva l'immobile da ante
 ventennio dal pignoramento.

7. PRATICHE EDILIZIE:

I due immobili, quello che ospita il garage e quello che ospita invece alloggio e cantina vennero edificati nel periodo di tempo compreso tra il 28/05/1974 (data delle due licenze di costruzione originarie n 427/74 e 428/74 con abitabilità ottenuta il 19/11/1976 n°217. Il costruttore delle due palazzine nelle quali si trovano alloggio e cantina in una e autorimessa nell'altra, fu la ditta "SNC Edilizia Crosia di Fava ed Esternato". Il comune di Castelletto D'Orba, reperiva in archivio le varianti n°555, 538 e 554 le quali facevano riferimento alle sopra citate concessioni originarie le quali invece non si trovavano, probabilmente andate perdute in data imprecisata (l'archivio comunale ha, negli anni, subito un incendio ed una alluvione). Quanto sopra esposto visto e considerato, la scrivente può affermare con sicurezza che gli immobili esaminati sono stati regolarmente edificati e godono di abitabilità.

7.1 Conformità edilizia:

SI' – agli immobili sono conformi ai progetti esaminati in comune di cui alla presente si allega copia.

Abitazione di tipo popolare A4
Autorimessa C/6

Nel caso l'edificio condominiale sia abusivo, cosa che si ritiene estremamente improbabile stante quanto sopra, esso dovrebbe essere sanato con costi ingenti anche se ad oggi non quantificabili.

7.2 Conformità urbanistica:

SI' – agli immobili sono conformi ai progetti esaminati in comune di cui alla presente si allega copia.

Abitazione di tipo popolare [A4]
Autorimessa C/6

Note sulla conformità:
vedasi quanto sopra esposto

Descrizione: **Abitazione di tipo popolare [A4]** di cui al punto **alloggio e relativa autorimessa**

Sinossi:

Trattasi di alloggio in piccola palazzina condominiale, dotato di cantina ubicata al piano fondi della stessa e autorimessa posta al piano fondi di palazzina gemella edificata poco distante da quella che ospita l'appartamento.

Descrizione della palazzina di cui l'appartamento fa parte:

Si tratta di un edificio disposto su due piani fuori terra più un piano interrato ad uso cantine ed autorimesse, contenente altri alloggi, di cui 4 ubicati al piano terreno e altri al piano primo. Gli alloggi al piano terreno sono dotati di accessi indipendenti dall'esterno e di piccolo giardino pertinenziale ricavato dal frazionamento in quattro parti del sedime su cui sorge l'edificio, mentre quelli ubicati al piano primo sono accessibili per mezzo di scale esterne. L'epoca di realizzazione dell'edificio risale alla seconda metà degli anni '70 del '900, con accatastamento finale dell'immobile nell'anno 1977. Si tratta di una costruzione edificata in struttura latero cementizia, con ossatura portante in cemento armato e tamponamenti in muratura di mattoni. Il tetto risulta essere stato realizzato con ossatura portante e cornicione in legno e coperto con tegole di tipo marsigliesi, le facciate risultavano intonacate e tinteggiate in colore rossiccio. Lo stato di conservazione della palazzina appariva appena sufficiente, i sotto terrazzi le ringhiere degli stessi ed il sotto cornicione apparivano ammalorati e bisognosi di intervento mentre le finiture in generale apparivano trasandate. I giardini privati degli alloggi posti al piano terreno risultavano mal tenuti e di

cattivo aspetto. Si precisa che se l'appartamento e la cantina si trovano nella palazzina censita al fg 6 mapp 400 sub 1 (alloggio) e 14 (la cantina), l'autorimessa, sempre oggetto del pignoramento di cui alla presente procedura, si trova al piano fondi della gemella palazzina censita al fg 6 part 385 sub 9, edificio ubicato in facci all'ingresso dell'alloggio, sempre allineato lungo la sterrata via Sant'Agata, un po' più a sud rispetto all'unità mapp. 400. Anche per questa palazzina mapp 385 valgono le medesime considerazioni sopra esposte per la palazzina part 400. I locali sotterranei di entrambe le palazzine apparivano rifiniti in maniera molto spartana con pareti al grezzo e pavimentazioni in battuto di cemento e sia la cantina che l'autorimessa risultavano essere ambienti umidi e soggetti ad infiltrazioni idriche. L'accesso alle palazzine in esame avveniva dalla strada pubblica, SP 175 strada per Sant'Agata per mezzo di un prolungamento della stessa che dall'epoca di costruzione delle palazzine che lo contornano ad oggi non è mai stato asfaltato, presentandosi ad oggi con superficie di scorrimento in terra battuta debolmente inghiaiaata, non in buone condizioni e segnato da buche e pozzanghere.

L'alloggio oggetto di pignoramento.

Esso risulta ubicato al piano terra della palazzina sopra descritta, individuato localmente con il civico n 19 e con il numero di interno 1. Esso è dotato di due affacci, uno sul lato sud est e l'altro sul lato nord est dello stabile, mentre i restanti lati dell'appartamento confinano internamente con gli altri alloggi del condominio. L'accesso alla proprietà in esame avviene per mezzo di un tratto di percorso stradale sterrato, solo debolmente inghiaiaato e bisognoso di manutenzione, il quale si dirama dalla viabilità principale della lottizzazione, e che risulta comune sia alla palazzina ospitante il detto alloggio che a quella dirimpetto. Quest'ultima costruzione ospita, come sopra spiegato, l'autorimessa, sempre oggetto del presente pignoramento. L'alloggio, come sopra accennato, è dotato di piccolo giardino esterno privato che contorna l'abitazione sulle due facciate esterne. Entrati in quest'ultimo (in parte pavimentato in parte dotato di aiuole piantumate) si accede all'appartamento mediante portoncino blindato applicato a filo esterno facciata, con apertura a tirare verso l'esterno. Internamente a questo è presente una controporta a vetri in legno. Si accede direttamente ad un locale ingresso/soggiorno di modeste dimensioni, su cui si affaccia un piccolo cucinino con pareti parzialmente piastrellate. Dal soggiorno parte un corridoio/disimpegno lungo il quale, sulla dx, si aprono le porte del bagno e di una camera da letto singola, mentre in fondo allo stesso si apre la porta della camera matrimoniale. L'alloggio risulta piastrellato in tutti gli ambienti ad esclusione della camera matrimoniale con piastrelle in monocottura ceramica risalente a circa 20 anni fa (produzione indicativamente anni 2000/2005). La camera da letto risultava invece pavimentata con parquet di legno in discreto stato di manutenzione. Rispetto alle originarie finiture dello stabile (anni '70 del '900) quelle dell'alloggio apparivano essere state rinnovate indicativamente negli anni 2006-2007, all'atto dell'acquisto dell'immobile da parte della attuale detentrica debitrice eseguita. Vennero sostituiti i pavimenti, le piastrellature di cucinino e bagno, i sanitari ed i serramenti. L'alloggio è risultato inoltre dotato di inferriate esterne antieffrazione, impianto di riscaldamento autonomo con caldaia a metano e termosifoni in lamiera di acciaio. La caldaia è apparsa essere di tipo desueto e chiaramente non mantenuta da tempo. L'alloggio

infatti risultava abbandonato ed in disordine, sporco e maltenuto, ed in effetti, secondo le informazioni ricevute dalla debitrice, esso era stato abbandonato già da alcuni anni, la Sig.ra non sapendo specificare con esattezza quanti.

Le Strutture:

La struttura portante dello stabile risultava in buono stato: essa era in cemento armato, costituita da reticolo di pilastri travi e solette. Pur essendo un tipo di struttura con buon comportamento al sisma rispetto a più desuete tipologie costruttive in muratura, essa non può essere considerata antisismica rispetto alla vigente normativa. I tamponamenti ed il tetto apparivano non isolati dal punto di vista termico ed acustico, in particolare mancava qualsiasi accorgimento relativo al risparmio energetico. Non era presente certificazione energetica APE e quindi non è data sapere la classe energetica dell'edificio, la quale comunque può ipotizzarsi piuttosto bassa (F o G).

Gli impianti:

L'impianto di riscaldamento tradizionale è a termosifoni, con caldaia a gas di produzione primi anni 2000, non a condensazione e priva di accorgimenti per il risparmio energetico. L'impianto non risultava a norma e non era certificato, mancavano documenti e prove fumi periodiche nonché non era possibile capire se l'impianto era stato denunciato o meno all'anagrafe provinciale. l'impianto elettrico sottotraccia, probabilmente rinnovato nel 2006/2007, risultava altresì privo di certificazioni, con interruttore salvavita da sostituire, non a norma e da rivedere.

L'impianto idrico e fognario: su questo impianto nulla da segnalare a parte il forte odore proveniente dagli scarichi, dovuto al disseccamento dei sifoni per inutilizzo prolungato.

1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

1/2 [REDACTED] in seguito alla confisca della quota di proprietà del marito della debitrice eseguita.

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: 1976 - 1977

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2006-2007

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 19; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,7

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

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: Lo stato dell'edificio condominiale risultava appena sufficiente con evidenti ammaloramenti dei sotto terrazzi e delle ringhiere. le condizioni generali di manutenzione apparivano molto trascurate. l'alloggio pignorato e le sue pertinenze apparivano parimenti in stato di conservazione appena sufficiente. Chiaramente le facciate e le finiture esterne necessitavano di opere di manutenzione le quali erano chiaramente state omesse da lungo tempo.

Caratteristiche descrittive:**Componenti edilizie e costruttive:**

Cancello	tipologia: anta singola a battente materiale: ferro apertura: manuale condizioni: da ristrutturare
Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: pvc protezione: inferriate materiale protezione: ferro condizioni: discrete
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno e vetro condizioni: sufficienti
Manto di copertura	materiale: tegole in cotto coibentazione: inesistente condizioni: sufficienti
Pareti esterne	materiale: a doppia fodera coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco di cemento condizioni: scarse
Pavim. Esterna	materiale: mattonelle di cemento condizioni: sufficienti
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: discrete Riferito limitatamente a: tutti i locali tranne la camera da letto
Pavim. Interna	materiale: parquet incollato condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: solo in camera da letto
Impianti:	
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: da ristrutturare conformità: privo di certificato
Fognatura	tipologia: mista rete di smaltimento: tubi in PVC e cemento recapito: collettore o rete comunale ispezionabilità : impossibile condizioni: scarse conformità: da collaudare
Gas	tipologia: con tubazioni a vista alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in rame condizioni: sufficienti conformità: non a norma

Idrico

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** rete di distribuzione: **tubi in ferro zincato**
condizioni: **sufficienti** conformità: **non a norma**

Telefonico

tipologia: **con cavi a vista** centralino: **assente**
condizioni: **da ristrutturare** conformità: **non a norma**

Termico

tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **tubi in rame** diffusori: **termosifoni in lamiera** condizioni: **da ristrutturare** conformità: **non a norma**

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
alloggio	sup lorda di pavimento	60,00	1,00	60,00
autorimessa	sup lorda di pavimento	17,00	0,30	5,10
cantina	sup lorda di pavimento	5,00	0,30	1,50
TOTALE	mq	82,00		66,60

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Alessandria;Conservatoria dei Registri Immobiliari di Novi Ligure;Uffici del registro di Castelletto D'Orba;Ufficio tecnico di Castelletto D'Orba.

8.3 Valutazione corpi:

alloggio e relativa autorimessa. Abitazione di tipo popolare [A4]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 33.300,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
alloggio	60,00	€ 600,00	€ 36.000,00
autorimessa	5,10	€ 600,00	€ 3.060,00
cantina	1,50	€ 600,00	€ 900,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 39.960,00
Valore corpo			€ 39.960,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 39.960,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 19.980,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
alloggio e relativa autorimessa	Abitazione di tipo popolare [A4]	66,60	€ 39.960,00	€ 19.980,00

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%)	€ 2.997,00
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:	€ 16.983,00
---	--------------------

Data generazione:
21-02-2023

