
Tribunale di Alessandria
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **232/2023**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto Unico - alloggio con
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: Via Garibaldi 37 - Novi Ligure (AL) - 15067

Lotto: Unico - alloggio con cantina

Corpo: Alloggio con cantina

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

foglio 31, particella 75, subalterno 27, indirizzo via Garibaldi 37, comune Novi Ligure

2. Stato di possesso

Bene: Via Garibaldi 37 - Novi Ligure (AL) - 15067

Lotto: Unico - alloggio con cantina

Corpo: Alloggio con cantina

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Garibaldi 37 - Novi Ligure (AL) - 15067

Lotto: Unico - alloggio con cantina

Corpo: Alloggio con cantina

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Garibaldi 37 - Novi Ligure (AL) - 15067

Lotto: Unico - alloggio con cantina

Corpo: Alloggio con cantina

Creditori Iscritti: [REDACTED]

5. Comproprietari

Beni: Via Garibaldi 37 - Novi Ligure (AL) - 15067

Lotto: Unico - alloggio con cantina

Corpo: Alloggio con cantina

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Garibaldi 37 - Novi Ligure (AL) - 15067

Lotto: Unico - alloggio con cantina

Corpo: Alloggio con cantina



Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Garibaldi 37 - Novi Ligure (AL) - 15067

Lotto: Unico - alloggio con cantina

Corpo: Alloggio con cantina

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Garibaldi 37 - Novi Ligure (AL) - 15067

Lotto: Unico - alloggio con cantina

Valore complessivo intero: € 36.383,00



Beni in **Novi Ligure (AL)**
Località/Frazione
Via Garibaldi 37

Lotto: Unico - alloggio con cantina

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Sì Data di presentazione: 17-10-2023

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Alloggio con cantina.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Garibaldi 37

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Stato Civile: libera

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 31, particella 75, subalterno 27, indirizzo via Garibaldi 37, comune Novi Ligure

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Niente da segnalare

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: centrale buona

Area urbanistica: residenziale a traffico sostenuto con parcheggi scarsi.

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

Servizi offerti dalla zona: scuole primarie (ordinaria), scuole secondarie (ordinaria)

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Genova.

Attrazioni paesaggistiche: nn.

Attrazioni storiche: nn.

Principali collegamenti pubblici: AUTOBUS INTERURBANO 500 mt, stazione ferroviaria 400 mt



3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e da suoi familiari

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**- Iscrizione di ipoteca:**

1 -ISCRIZIONE CONTRO RG 1345 RP 157 DEL 04/05/2015 - Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo a favore del Condominio Miranda cf [REDACTED] contro [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] cf [REDACTED] importo capitale 5.018,58 €, interessi 95,00 €, spese 4.000,00 € totale 9.113,58 €.

2- DECRETO INGIUNTIVO provvisoriamente esecutivo n. 68/2023 del 19.01.2023 del Tribunale di Alessandria (doc. 1), munito di formula esecutiva prima della registrazione il 01.02.2023 e notificato, unitamente all'atto di precetto (doc. 2) in data 20.02.2023 per la complessiva somma di € 13.935,68

- Trascrizione pregiudizievole:

TRASCRIZIONE CONTRO RG 4646 RP 3847 DEL 16/10/2023 Pignoramento a favore di [REDACTED] [REDACTED] con sede in Alessandria cf [REDACTED] contro [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] cf [REDACTED]

Dati precedenti relativi ai corpi: Alloggio con cantina

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

NB. il condominio - **CONDOMINIO MIRANDA**, corrente in Novi Ligure (AL), Via Garibaldi 33/37, C.F. [REDACTED], in persona del legale rappresentante Amministratore Geom. [REDACTED] [REDACTED] con studio in [REDACTED] si è unito alla procedura esecutiva in esame.

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: indicativamente 3.000,00 € /anno

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Non sono stati deliberati lavori straordinari nè risultano rate scadute di esercizi straordinari.

Spese condominiali scadute ed insolte negli ultimi due anni anteriori al pignoramento: Esiste ipoteca sull'immobile posta in essere dal condominio per spese insolte pregresse, inoltre



l'amministratore dichiara che ad oggi risultano scadute rate pari a 12.234,00 Euro.

Millesimi di proprietà: patrimoniali ed esercizio 19,23/1.000 Riscaldamento 23,05/988,48
Ascensore 3/105

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - L'immobile non presenta un accesso a norma portatori di handicap, pur essendo dotato di ascensore all'ingresso sono presenti scale per passare dal piano strada al piano di partenza dell'ascensore medesimo.

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: pur in assenza della certificazione energetica, viste le caratteristiche dei tamponamenti, degli impianti, la mancanza di sistemi di isolamento e di risparmio energetico, si può tranquillamente ipotizzare una classe energetica per l'immobile in esame, molto bassa, tra G e non classificato.

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

DAL 21/03/1991 alla data del pignoramento: [REDACTED]
[REDACTED] cf [REDACTED] in virtù di atto di acquisto rogante Bailo di Novi Ligure rep. 25302/4487 trascritto a Novi Ligure il 27/03/1991, da potere di [REDACTED] il [REDACTED] ad oggi defunta, la quale si riservava diritto di abitazione.

Da ante 1986 al 21/03/1991 [REDACTED] la quale acquisiva l'immobile in epoca abbondantemente antecedente il ventennio dal pignoramento



7. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza edilizia ante 1967- (1963) Immobile conforme

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

Nessuna difformità è stata rilevata.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

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

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
Zona omogenea:	m - aree a capacità insediativa esaurita

Note sulla conformità:

Non sono state riscontrate irregolarità: immobile conforme al prg della città di Novi Ligure

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica.

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **Alloggio con cantina**

Si tratta di alloggio residenziale sito in ampio condominio denominato "Miranda".

L'edificio principale di cui l'alloggio fa parte:

si tratta di un condominio tipico dei primi anni '60 (1963), composto da 7 piani fuori terra ed uno interrato, disimpegnato da 2 corpi scala e relativi ascensori. Il riscaldamento è centralizzato. La palazzina è costituita da un grande casamento privo di giardino, dotato di minime aree pertinenziali asfaltate atte al disimpegno degli ingressi sul lato frontale e di alcune autorimesse ubicate sul retro del caseggiato, lato ferroviaria, al piano interrato. L'immobile è accessibile dalla strada pubblica per mezzo di una strada privata, in comune con altri condomini, a fondo cieco, di cui il medesimo costituisce l'ultimo palazzo. La costruzione è affacciata, lato nord, verso questo vicolo, che costituisce anche distacco da altri coevi edifici residenziali, ed è il luogo ove si trovano gli ingressi condominiali. Il lato sud invece è allineato lungo la ferrovia Torino Genova, nel tratto in cui questa attraversa l'abitato di Novi Ligure. Il lato est è costituito invece da una



testata cieca, mentre il lato ovest è affacciato verso un deposito sempre inerente alle attività ferroviarie, da questo separato dalla viabilità di accesso alle rimesse sul retro che gira intorno al palazzo da questo lato. Il tetto della costruzione è a falde, con manto in tegole marsigliesi, le facciate sono in parte rifinite ad intonaco in parte con piastrelle di klinker, secondo l'uso degli anni '60. La struttura portante della costruzione risulta essere in pilastri e travi in cemento armato gettato in opera con tamponamenti in muratura leggera con camera d'aria.

L'alloggio oggetto di pignoramento:

si tratta di un alloggio sito al 3 piano (4° fuori terra) accessibile dalla scala "B", esso è costituito da ingresso, corridoio, ripostiglio, soggiorno, cucinino non abitabile, camera da letto, bagno e piccola dispensa/armadio a muro. Il locale soggiorno risultava anche dotato di portafinestra e relativo balcone. Le finiture dell'appartamento risultavano essere quelle originarie risalenti all'atto della costruzione dell'immobile. I pavimenti risultavano essere costituiti da piastrelle in scaglie di marmo (i cosiddetti "marmettoni") nei locali principali, in piastrelle sempre con finitura a scaglie di marmo (ma di pezzatura più piccola) nel locale cucina, mentre con piastrelle in bicottura smaltate in bagno. Serramenti esterni e porte interne presentavano telai lignei e vetri semplici privi di caratteristiche coibenti. L'alloggio, come del resto il condominio di cui lo stesso fa parte, non disponeva di alcun accorgimento atto al contenimento dei consumi energetici, essendo lo stesso completamente privo di efficaci sistemi di coibentazione esterna e di impianti di riscaldamento moderni. Il sistema oscurante era costituito da classiche tapparelle. Nota sulla distribuzione interna: si tratta di un appartamento, come detto, rimasto allo stato concepito all'atto della sua costruzione. Pertanto, secondo l'uso degli anni '60, la cucina non è, come spesso accadeva all'epoca, un locale abitabile, in quanto costituita da una piccola stanza larga circa 1,40 mt sviluppata nel senso della lunghezza per 4,80 mt, quindi, sia pur utilizzabile come locale preparazione pasti, difficilmente fruibile come stanza. Stesso discorso per il bagno, che si presentava anch'esso sviluppato nel senso della lunghezza, anche se con una larghezza superiore (circa 1,60 mt).

L'alloggio risultava dotato di una piccola cantina al piano fondi, un locale al grezzo, con finiture ed impianto elettrico elementari.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Stato Civile: libera

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva lorda di circa mq **83,20**

E' posto al piano: 3° - 4° fuori terra

L'edificio è stato costruito nel: 1963



L'edificio è stato ristrutturato nel: mai

L'unità immobiliare è identificata con il numero: int. 7; ha un'altezza utile interna di circa m. 3

L'intero fabbricato è composto da n. 8 piani complessivi di cui fuori terra n. 7 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: scarso;

Condizioni generali dell'immobile:

Stato dell'edificio condominiale:

Il palazzo si presentava bisognoso di manutenzione, soprattutto al livello delle coperture e delle facciate, parti che apparivano essere sostanzialmente prive di opere di ristoro da molti anni. Se non apparivano presenti problemi evidenti di infiltrazioni idriche dal tetto, era comunque evidente come il palazzo non venisse rinnovato nelle sue finiture da molto tempo. Da informazioni ricevute localmente, si apprendeva come si fosse tentata la strada del "superbonus", ma senza giungere ad un avvio lavori.

Stato dell'alloggio all'atto del sopralluogo:

L'appartamento si presentava in condizioni abitative pessime. Se l'alloggio in sé, nelle sue parti costitutive, appariva tutto sommato in condizioni sufficienti, l'interno dello stesso appariva ingombro di masserizie di tipologia la più varia, quali scatoloni, imballaggi, cassette di acqua, pezzi di arredi smontati, abiti, oggettistica, il tutto ammucciato alla rinfusa, lasciando a malapena un "sentiero" per spostarsi da una stanza all'altra. Ogni superficie piana disponibile appariva completamente saturata di materiali, sacchetti dal dubbio contenuto, etc. Le condizioni igieniche dell'appartamento apparivano parimenti del tutto precarie, con il bagno, in particolare, versante in uno stato di pulizia assolutamente manchevole, con la tazza del wc completamente incrostata dentro e fuori di materie non ben identificate. I pavimenti, ove questi apparivano visibili, risultavano ricoperti da uno strato di sporcizia "gommosa", costituita con tutta probabilità da sostanze grasse miste a polvere, più abbondanti nel locale cucina. Tutto il materiale e la mobilia che spuntava, sepolta, dal materiale accumulato a saturare l'appartamento, appariva coperta da uno spesso strato di polvere. Conseguentemente le pareti ed i soffitti non erano stati imbiancati da molto tempo (un decennio almeno), gli impianti risultavano obsoleti e bisognosi di opere di rinnovamento. L'impianto elettrico era quello originario del fabbricato, che ad oggi, secondo le mutate normative e tecnologie risulta ipso facto non a norma. Gli impianti idraulici, vista anche la situazione di degrado e mancanza di igiene, necessitavano di opere di profonda bonifica. Pareti, porte interne e serramenti, almeno nella loro superficie, si presentavano sporchi, impregnati probabilmente dei cattivi odori che, si teme da anni, aleggiavano nei locali, che, pur abitati, non venivano chiaramente mai arieggiati, vista la difficoltà anche solo di raggiungere le finestre percorrendo gli angusti passaggi ricavati all'interno delle camere tra il materiale ivi accumulato.



Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

Balconi	materiale: c.a. condizioni: sufficienti
Copertura	tipologia: a falde materiale: legno condizioni: da ristrutturare
Fondazioni	tipologia: plinti isolati materiale: c.a. condizioni: ottime
Scale	tipologia: a rampe parallele materiale: c.a. ubicazione: interna servoscala: assente condizioni: buone
Solai	tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera condizioni: sufficienti
Strutture verticali	materiale: c.a. condizioni: buone
Travi	materiale: c.a. condizioni: buone

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: tapparelle materiale protezione: legno condizioni: da ristrutturare
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: da ristrutturare
Manto di copertura	materiale: tegole marsigliesi coibentazione: inesistente condizioni: da ristrutturare
Pareti esterne	materiale: muratura a cassa vuota di mattoni forati coibentazione: camera d'aria rivestimento: klinker condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: parte delle facciate
Pareti esterne	materiale: muratura a cassa vuota di mattoni forati coibentazione: camera d'aria rivestimento: intonaco di cemento condizioni: scarse
Pareti esterne	materiale: muratura a cassa vuota di mattoni forati coibentazione: camera d'aria rivestimento: intonaco di cemento condizioni: scarse
Pavim. Esterna	materiale: calcestruzzo condizioni: scarse
Pavim. Interna	materiale: marmo condizioni: scarse
Plafoni	materiale: stabilitura condizioni: da normalizzare



Impianti:

Ascensore

tipologia: **a fune** condizioni: **sufficienti** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Citofonico

tipologia: **audio** condizioni: **sufficienti** conformità: **non a norma**

Elettrico

tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **da ristrutturare** conformità: **privo di certificato**

Fognatura

tipologia: **mista** rete di smaltimento: **tubi in gres e cemento** recapito: **collettore o rete comunale** ispezionabilità : **impossibile** condizioni: **scarse** conformità: **non a norma**

Gas

tipologia: **con tubazioni a vista** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **tubi in ferro** condizioni: **scarse** conformità: **non a norma**

Termico

tipologia: **centralizzato** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **tubi in ferro** diffusori: **termosifoni in ghisa** condizioni: **sufficienti** conformità: **non a norma****Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	anni 60 del '900
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	L'impianto elettrico appariva di fattura coeva con la edificazione del palazzo, mai modificato o aggiornato per essere adeguato al mutare delle esigenze normative e di utilizzo. Necessita quindi ad oggi di rifacimento o rinnovo.



Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	centralizzato
Stato impianto	funzionante
Epoca di realizzazione/adequamento	anni 60 del '900
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità	SI
Note	si tratta di impianto condominiale gestito da ditta che si occupa della "fornitura energetica e gestione del calore", l'impianto è tenuto a norma da detta ditta.

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	SI
Contratto manutenzione	esiste contratto di manutenzione condominiale
Note ascensori montacarichi	L'impianto di ascensore condominiale è tenuto a norma da ditta di manutenzione.
Esistenza carri ponte	NO

Scarichi:

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

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per Superficie Commerciale Vendibile (SCV) deve intendersi una superficie basata sulla somma delle "superfici ponderate" che compongono l'immobile. Rappresenta un parametro di mercato oggettivo al quale attenersi per le valutazioni patrimoniali; Viene applicata un precisa percentuale di incidenza di riduzione per le diverse destinazioni abitative secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliare

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
abitazione	sup lorda di pavimento	72,00	1,00	72,00
terrazzo	sup lorda di pavimento	4,00	0,25	1,00
cantina	sup lorda di pavimento	7,20	0,20	1,44
		83,20		74,44



Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1-2023

Zona: Novi Ligure

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: alloggio

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 620

Valore di mercato max (€/mq): 930

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

La valutazione del bene indicata in perizia tiene conto come riferimento di base dei valori tabellati dall'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, i quali tuttavia sono valori medi statistici generati dalla aggregazione e rielaborazione di una grande mole di dati. La valutazione dalla sottoscritta espressa, ovviamente tiene conto di detti valori, a cui applica tuttavia una serie di correttivi dipendenti sia da fattori di natura geografica, di condizione di accessibilità e manutenzione dei beni nonché da elementi desunti dai reali prezzi di mercato della piazza locale. In particolare nel caso in esame, si noterà come il valore stimato sia più basso rispetto a quanto desumibile dai valori tabellari statistici, trattandosi di immobile in condizioni di conservazione non particolarmente buone ed avente finiture ed impianti desueti, essendo completamente privo di accorgimenti atti al contenimento dei consumi energetici e versante in stato manutentivo scarso, anche a causa dell'accumulo di masserizie all'interno dello stesso.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Alessandria;Conservatoria dei Registri Immobiliari di Novi Ligure;Uffici del registro di Novi Ligure;Ufficio tecnico di Novi Ligure; Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: si esegue esame del mercato in relazione ai prezzi praticati per omologhe unità sul mercato locale di Novi Ligure, non bastando il semplice riferimento a valori medi di mercato, utilizzando il metodo della stima sintetica comparativa parametrica (semplificata).



8.3 Valutazione corpi:**Alloggio con cantina. Abitazione di tipo civile [A2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 42.803,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
alloggio	72,00	€ 575,00	€ 41.400,00
terrazzo	1,00	€ 575,00	€ 575,00
cantina	1,44	€ 575,00	€ 828,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 42.803,00
Valore corpo			€ 42.803,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 42.803,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 42.803,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Alloggio con cantina	Abitazione di tipo civile [A2]	74,44	€ 42.803,00	€ 42.803,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

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

Riduzione del 15% per vendita coatta € 6.420,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 36.383,00

Data generazione:
21-01-2024

L'Esperto alla stima

Arch Francesca Bellini
