

PDF Eraser Free

Tribunale di Alessandria

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **324/2023**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 04-07-2024 ore 12:30

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotto 01 - Piccolo fabbricato con terreno agricolo

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

30 maggio 2024

SINTESI ELABORATO**1. Dati Catastali**

Bene: - Gorretto - Mongiardino Ligure (AL)

Lotto: 01 - Piccolo fabbricato con terreno agricolo

Corpo: A - Fabbricato rurale

Categoria: Abitazione di tipo popolare [A4]

foglio 23, particella 134, indirizzo Loc. Gorreto, piano S - T, comune Mongiardino Ligure, categoria A/4, classe U, consistenza 2,5 vani, superficie 53 mq, rendita € 77,47

Corpo: B - Terreno

Categoria: agricolo

sezione censuaria Mongiardino Ligure foglio 23, particella 133, qualità Seminativo, superficie catastale 750 mq, reddito dominicale: € 0,77, reddito agrario: € 1,16,

2. Stato di possesso

Bene: - Gorretto - Mongiardino Ligure (AL)

Lotto: 01 - Piccolo fabbricato con terreno agricolo

Corpo: A - Fabbricato rurale

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Corpo: B - Terreno

Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: - Gorretto - Mongiardino Ligure (AL)

Lotto: 01 - Piccolo fabbricato con terreno agricolo

Corpo: A - Fabbricato rurale

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: B - Terreno

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: - Gorretto - Mongiardino Ligure (AL)

Lotto: 01 - Piccolo fabbricato con terreno agricolo

Corpo: A - Fabbricato rurale

Creditori Iscritti: [REDACTED]

Corpo: B - Terreno

Creditori Iscritti: [REDACTED]



PDF Fraser Free

5. Comproprietari

Beni: - Gorretto - Mongiardino Ligure (AL)

Lotto: 01 - Piccolo fabbricato con terreno agricolo

Corpo: A - Fabbricato rurale

Comproprietari: Nessuno

Corpo: B - Terreno

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: - Gorretto - Mongiardino Ligure (AL)

Lotto: 01 - Piccolo fabbricato con terreno agricolo

Corpo: A - Fabbricato rurale

Misure Penali: NO

Corpo: B - Terreno

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: - Gorretto - Mongiardino Ligure (AL)

Lotto: 01 - Piccolo fabbricato con terreno agricolo

Corpo: A - Fabbricato rurale

Continuità delle trascrizioni: Risultano corretti i passaggi proprietari in forza delle varie successioni e delle relative accettazioni di eredità.

Corpo: B - Terreno

Continuità delle trascrizioni: Risultano corretti i passaggi proprietari in forza delle varie successioni e delle relative accettazioni di eredità.

8. Prezzo

Bene: - Località Gorretto - Mongiardino Ligure (AL)

Lotto: 01 - Piccolo fabbricato con terreno agricolo

Valore complessivo intero: 9.605,00

VALORE DEFINITIVO DI STIMA: € 9.500,00



PDF Eraser Free

Premessa

A seguito delle dovute comunicazioni, il giorno 06/05/2024 accompagnato dal custode nominato Avv. Andrea Muscente ed alla presenza del Sig. [REDACTED] (esecutato), mi è stato possibile effettuare il sopralluogo presso il bene pignorato sito nella piccola frazione del Comune di Mongiardino Ligure (AL).

Effettuato quindi l'accesso agli immobili oggetto di stima, è stato possibile constatare le generalità degli occupanti e, una volta edotti gli stessi della procedura esecutiva in corso, 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 Mongiardino Ligure (AL) Località Gorretto

Lotto: 01 - Piccolo fabbricato con terreno agricolo

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

Data di presentazione: 08-01-2024

La documentazione dovuta ai sensi dell'ex. art. 567 del c.p.c. è sostituita dal certificato notarile del 05/01/2024, a firma del Dott. Andrea Fiorelli Bertoli, Notaio in Alessandria.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A - Fabbricato "di carattere rurale".

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in frazione: Gorretto

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] foglio 23, particella 134, indirizzo Loc. Gorretto, piano S - T, comune Mongiardino Ligure, categoria A/4, classe U, consistenza 2,5 vani, superficie 53 mq, rendita € 77,47

Confini: Inserito all'interno della stessa particella 134

Informazioni in merito alla conformità catastale: Nella sostanza la planimetria descrive correttamente la sagoma del fabbricato e le parti che lo compongono. Si segnala però come sia le caratteristiche che gli ambienti del fabbricato (ad esempio privo di servizio igienico) rendano dubbiosa l'assegnazione della categoria residenziale ad A/4.

Identificativo corpo: B - Terreno.

agricolo sito in frazione: Gorretto

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari: Nessuno



PDF Fraser Free

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED], sezione censuaria Mongiardino Ligure, foglio 23, particella 133, qualità Seminativo, superficie catastale 750 mq, reddito dominicale: € 0,77, reddito agrario: € 1,16

Confini: Da un lato con la strada di accesso, a seguire con la particella 134 (oggetto di pignoramento) e le particelle 132 e 123

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

I beni oggetto di valutazione che costituiscono il presente lotto, sono un piccolo fabbricato di due piani con destinazione residenziale ed un terreno ad esso adiacente. Detto fabbricato, il cui periodo di costruzione, non certo, è con buone probabilità antecedente al 1967, si trova in località Gorreto e di fatto all'interno della zona boschiva di cui il terreno circostante fa parte.

Caratteristiche zona: Isolata Zona residenziale fuori contesto

Area urbanistica: agricola a traffico Ininfluente con parcheggi inesistenti.

Servizi presenti nella zona: Non specificato

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: Non specificato

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A - Fabbricato rurale

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Mongiardino Ligure (AL),

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Identificativo corpo: B - Terreno

agricolo sito in Mongiardino Ligure (AL),

Libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di [REDACTED] Derivante da: Decreto ingiuntivo ; A rogito di Provvedimento Ufficiale giudiziario di Milano in data 14/12/2023 ai nn. 32042 iscritto/trascritto a Agenzia delle entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Novi Ligure in data 29/12/2023 ai nn. 6037/5001.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Fabbricato rurale

Dati precedenti relativi ai corpi: B - Terreno



PDF Fraser Free

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

Identificativo corpo: A - Fabbricato rurale
sito in Mongiardino Ligure (AL),

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: NO - Non raggiungibile dai soggetti diversamente abili.

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

Identificativo corpo: B - Terreno
agricolo sito in Mongiardino Ligure (AL),

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: 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:**

(nato a _____)
 l (nata a _____)
 (nata _____) **proprietari ante ventennio al**

13/05/2009.

Derivante da denuncia di successione, ovvero per titoli antecedenti il ventennio.

registrato a Ufficio del registro di Novi Ligure, in data 13/05/2003, ai nn. 10/935; trascritto a Agenzia del territorio - Serv. pubblicità Immobiliare di Novi L, in data 05/09/2003, ai nn. 4480/3265.

Note: La presente denuncia di successione a seguito della morte del Sig. _____ avvenuta il 31/12/2002 (nato a _____) la cui eredità per la quota è pervenuta per intero al coniuge _____ ed ai due figli _____



Proprietario:

PDF Eraser Free

In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI;

registrato a Ufficio del registro di Novi Ligure, in data 13/11/2009, ai nn. 1/9990/9; trascritto a Agenzia del territorio - Serv. pubblicità Immobiliare di Novi L, in data 28/01/2010, ai nn. 365/250.

Note: La presente denuncia di successione a seguito della morte della Sig.ra (nata a) la cui eredità perla quota indivisa di 1/3 è pervenuta ai nipoti , per la quota indivisa di 1/12 ai nipoti (nata nel 1936), ed a per la quota pari a 1/18.

Proprietario:

In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI;

registrato a Ufficio del registro di Novi Ligure, in data 12/01/2012, ai nn. 37/9990/12; trascritto a Agenzia del territorio - Serv. pubblicità Immobiliare di Novi L, in data 13/03/2012, ai nn. 1012/809.

Note: La presente denuncia di successione a seguito della morte della Sig.ra la cui eredità perla quota indivisa di 12/36 è pervenuta alla figlia

Proprietario: dal 03/09/2012 ad oggi (attuale proprietario).

In forza di atto di compravendita - a rogito di Dott. Franco Borghero, notaio in Novi Ligure, in data 03/09/2012, ai nn. 28331/20871; trascritto a Agenzia del territorio - Serv. pubblicità Immobiliare di Novi L, in data 20/09/2012, ai nn. 3480/2747.

Continuità delle trascrizioni: Si, in forza del deposito delle accettazioni tacite di eredità del 03/04/2024.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Fabbricato rurale

Dati precedenti relativi ai corpi: B - Terreno

7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 Conformità edilizia:

Edificio accatastato nel 1995 in occasione della compravendita tra il Sig. ed i precedenti proprietari, ma, in ragione delle caratteristiche costruttive, risalente al periodo antecedenti all'impianto normativo generale (ante 1967).



Abitazione di tipo popolare [A4]

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Fabbricato rurale

agricolo

Dati precedenti relativi ai corpi: B - Terreno

7.2 Conformità urbanistica:**Abitazione di tipo popolare [A4]**

Note sulla conformità: Nulla da segnalare

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Fabbricato rurale

agricolo

Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	Area agricola

Note sulla conformità:

Dati precedenti relativi ai corpi: B - Terreno

Descrizione: **Abitazione di tipo popolare [A4]** di cui al punto **A - Fabbricato rurale**

L'immobile identificato al catasto urbano di Mongiardino Ligure (AL) al Fg. 23 particella 134 sub. / è definito da un piccolo fabbricato posto ai margini della frazione Gorreto, verso i boschi circostanti. Il piccolo edificio di due piani fuori terra è raggiungibile dall'unica piccola via che attraversa la frazione, percorribile quasi esclusivamente a piedi o con mezzi fuoristrada, tanto che per l'ultimo tratto prima di raggiungere la casa si trasforma quasi in una stradina di campagna.

Le caratteristiche costruttive, frutto dell'edilizia spontanea dei luoghi, sono caratterizzate dall'uso di materiali principalmente reperibili in loco (pietre) ed altri elementi quali il legname per le coperture.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di ██████████ - Piena proprietà

Cod. Fiscale: ██████████

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **70,00**

E' posto al piano: Seminterrato e Terra

L'edificio è stato costruito nel: ante 1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: /

L'unità immobiliare è identificata con il numero: /; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,30 ml

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 (di fatto) e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: Dismesso

Condizioni generali dell'immobile: Il fabbricato è di fatto non abitato ed utilizzato come magazzino provvisorio, pertanto, lo stato di conservazione è alquanto discutibile.

Impianti:**Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	NO
---------------------------	----



Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
Note	Presenza di una sola canna fumaria.

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

Varie:

Il piccolo fabbricato e la sua area di pertinenza, raggiungibile dalla strada in terna al bosco, è costituito da due piani tra di loro separati e privi di collegamento interno. In esterno vi è inoltre un piccolo corpo di fabbrica indicato a catasto come forno ma di fatto diruto e non utilizzabile.

I due piani, come già detto, indipendente da quanto indicato nelle planimetrie catastali, sono di fatto degli ambienti ad uso magazzino e privi di servizi ed utenze e per certo non abitabili. In pratica la sagoma si compone di un'unica cellula abitativa a forma rettangolare 6,50x5,50 ml.

Lo stato di conservazione è pessimo e, come visibile nella documentazione fotografica, le pareti e la struttura in genere presentano delle lesioni tali da considerare anche l'impossibilità di utilizzo del fabbricato reso pericolante proprio dalla mancanza di manutenzioni e dal suo abbandono di fatto.

L'intero fabbricato, in ragione del periodo di realizzazione ha per certo come principale caratteristica costruttiva una struttura portante costituita da murature portante di perimetro miste in pietra e/o mattoni.

Per gli altri elementi e strutture:

- gli orizzontamenti sono realizzati con voltini in mattoni (il primo) e pignatte (il secondo) tra elementi metallici;
- il tetto del fabbricato è ligneo e finito con tegole marsigliesi;
- i serramenti esterni (probabilmente di recupero) sono in alluminio anodizzato come la porta d'ingresso del piano basso;
- i pavimenti e rivestimenti di fatto assenti; ;
- l'impianto di riscaldamento non esiste ad eccezione di una canna fumaria per eventuale stufa;
- l'impianto elettrico, è anch'esso assente;

Si suggerisce di fare riferimento alla documentazione fotografica per prendere visione del reale stato del bene oggetto di pignoramento.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Le principali caratteristiche dimensionali dell'abitazione e del locale cantina 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, oltre che lo stato di conservazione dell'alloggio, anche della sua collocazione rispetto ad uno standard abitativo che viene utilizzato dall'osservatorio per calcolare i valori massimi e minimi.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Residenziale (P. seminterrato)	sup lorda di pavimento	35,00	1,00	35,00
Residenziale	sup lorda di pavimento	35,00	1,00	35,00
		70,00		70,00



PDF Eraser Free
Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2-2023

Zona: Mongiardino Ligure

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazione Civile

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 620,00

Valore di mercato max (€/mq): 730,00

Pertinenze

A - Fabbricato rurale

1. Aree esterne di servizio Valore a corpo: € 200

Descrizione: **agricolo** di cui al punto **B - Terreno**

Piccolo appezzamento di terreno agricolo che, seppur di diversa natura catastale, ad oggi risulta incolto ed in parte divenuto bosco.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **750,00**

il terreno risulta di forma Inregolare ed orografia Leggermente in pendenza

Tessitura prevalente /

Sistemazioni agrarie nessuna

Sistemi irrigui presenti /

Colture erbacee Attualmente incolto

Colture arboree Piccoli faggi e castagni

Selvicolture /

Stato di manutenzione generale: scarso

Impianti: /**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La consistenza dei terreni è stata determinata prelevando le caratteristiche ed i dati di superficie dalle visure catastali.



PDF Eraser Free

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Seminativo	sup lorda di pavimento	750,00	1,00	750,00
		750,00		750,00

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, per quanto i beni siano da considerarsi immobili di difficile assimilazione per caratteristiche e collocazione.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Mongiardino Ligure;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Novi Ligure;

Uffici del registro di Novi Ligure;

Ufficio tecnico di Mongiardino Ligure;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzia del territorio - Osservatorio del mercato immobiliare;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Valore massimo €/mq. 730,00 - Valore minimo €/mq. 620,00 per l'abitazione civile.;

Altre fonti di informazione: Il prezzo unitario applicato per la determinazione del valore dei beni, considera lo stato dei luoghi descritto e le loro caratteristiche generali e specifiche. Inoltre detto prezzo unitario tiene conto anche di quanto descritto nelle sezioni tecniche e delle indicazioni fornite relativamente alla regolarità edilizia ed urbanistica..

8.3 Valutazione corpi:**A - Fabbricato rurale. Abitazione di tipo popolare [A4] con annesso Aree esterne di servizio**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 10.500,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Residenziale (P. semi-niterrato)	35,00	€ 300,00	€ 10.500,00
Residenziale	35,00	€ 300,00	€ 10.500,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 21.000,00
Stato di conservazione detrazione del 50.00%			€ -10.500,00
Valore corpo			€ 10.500,00
Valore Pertinenze			€ 200,00
Valore complessivo intero			€ 10.700,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 10.700,00



PDF Fraser Free

B - Terreno agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 600,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Seminativo	750,00	€ 0,80	€ 600,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 600,00
Valore corpo			€ 600,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 600,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 600,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A - Fabbricato rurale	Abitazione di tipo popolare [A4] con annesso Aree esterne di servizio	70,00	€ 10.700,00	€ 10.700,00
B - Terreno	agricolo	750,00	€ 600,00	€ 600,00

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%)	€ 1.695,00
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 bene non sia utilmente divisibile.

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 9.605,00
VALORE DEFINITIVO DI STIMA	€ 9.500,00

8.6 Regime fiscale della vendita

Registro

Novi Ligure (AL), 30-05-2024



L'Esperto alla stima
Arch. Cristiano Laguzzi

