
Tribunale di Alessandria
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

contro:

N° Gen. Rep. 306/2023

Giudice delle Esecuzioni: **Dott.ssa ROBERTA BRERA**



RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: Geom. Mariano Ghio
Codice fiscale: GHIMRN55C30F965Q
Studio in: Via Zara 1/2 - Novi Ligure (AL)
Telefono: 335 6780683
Email: marianoghio@libero.it
Pec: mariano.ghio@geopec.it



SINTESI ELABORATO

1 Dati Catastali

Bene: Strada Costalunga 23 (Via XXV Aprile 23) - Lerma (AL) - 15070

Lotto: 001

Corpo: A - abitazione

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

foglio 6, particella 333, indirizzo Strada Costalunga, piano T-1, comune E543, categoria A/2, classe 3, consistenza 6,5 vani, superficie 153, rendita € 436,41

2 Stato di possesso

Bene: Strada Costalunga 23 (Via XXV Aprile 23) - Lerma (AL) - 15070

Lotto: 001

Corpo: A - abitazione

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Strada Costalunga 23 (Via XXV Aprile 23) - Lerma (AL) - 15070

Lotto: 001

Corpo: A - abitazione

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Strada Costalunga 23 (Via XXV Aprile 23) - Lerma (AL) - 15070

Lotto: 001

Corpo: A - abitazione

Creditori Iscritti: OLIMPYA SPV SRL, UNICREDIT BANCA S.P.A., Banca Carige S.p.a. – Cassa di Risparmio di Genova e Imperia

5. Comproprietari

Beni: Strada Costalunga 23 (Via XXV Aprile 23) - Lerma (AL) - 15070

Lotto: 001

Corpo: A - abitazione

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali



Bene: Strada Costalunga 23 (Via XXV Aprile 23) - Lerma (AL) - 15070

Lotto: 001

Corpo: A - abitazione

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Strada Costalunga 23 (Via XXV Aprile 23) - Lerma (AL) - 15070

Lotto: 001

Corpo: A - abitazione

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Strada Costalunga 23 (Via XXV Aprile 23) - Lerma (AL) - 15070

Lotto: 001

Valore complessivo intero: € 57.500,00



Beni in Lerma (AL)
Località/Frazione
Strada Costalunga 23 (Via XXV Aprile 23)

Lotto: 001

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A - abitazione.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Strada Costalunga 23 (Via XXV Aprile 23)

Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

foglio 6, particella 333, indirizzo Strada Costalunga, piano T-1, comune E543, categoria A/2, classe 3, consistenza 6,5 vani, superficie 153, rendita € 436,41

Derivante da:

- inserimento in visura dei dati di superficie del 09/11/2015

- variazione del quadro tariffario del 01/01/1992 - impianto meccanografico del 30/06/1987

Confini: strada Costalunga o via XXV Aprile, mapp. 402 - 329 - 326

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: mista a traffico limitato con parcheggi interni all'edificio.

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

Caratteristiche zone limitrofe: agricole e residenziali

Attrazioni paesaggistiche: Lerma è un piccolo paese di origine medioevale, posto fra le colline del l'Alto Monferrato e le alture della Liguria.

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- Iscrizione di ipoteca:

ipoteca volontaria a favore di UNICREDIT BANCA S.P.A. con sede in Bologna contro



Derivante da mutuo fondiario a rogito di Not. Lucio De Palma in data 27/09/2007 ai nn. 75572/7546; Importo ipoteca: € 300.000,00; Importo capitale: € 200.000,00.
Iscritta il 06/10/2007 al n. 1171.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria a favore di Banca Carige S.p.a. – Cassa di Risparmio di Genova e Imperia con sede in Genova contro [redacted] (tutti nel ruolo di terzo datore di ipoteca), [redacted] con sede in Lerma (AL) (debitore non datore di ipoteca).

Derivante da mutuo fondiario a rogito di Not. Alfonso Carbone in data 07/02/2012 ai nn. 56581/15886; Importo ipoteca: € 480.000,00; Importo capitale: € 240.000,00.
Iscritta il 10/02/2012 al n. 64.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di [redacted]
Derivante da atto dell'Ufficiale Giudiziario di Alessandria in data 15/11/2023 rep. 5462/2023
Trascritto in data 27/12/2023 al n. 4944.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - abitazione

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO
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: NO

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

Proprietario: A per i diritti di 1/1 di piena proprietà da in forza di atto di compravendita a rogito di Not. Lucio De Palma, in data 27/09/2007, ai nn. 75571/7545; trascritto a Novi Ligure, in data 06/10/2007, al n. 3722 di formalità.
Note: originariamente beni di piena ed esclusiva proprietà di [redacted] ad esso pervenuti in forza di atto trascritto a Novi Ligure il 14/06/1965 al n. 1447 di formalità.

Continuità delle trascrizioni: Si

7. PRATICHE EDILIZIE:

Intestazione:
Tipo pratica: Autorizzazione edilizia
Per lavori: casa di abitazione civile e cantina
Oggetto: nuova costruzione
Rilascio in data 29/07/1965 al n. di prot. 3



Intestazione:
 Tipo pratica: variante in corso d'opera
 Oggetto: variante
 Presentazione in data 13/08/1966 al n. di prot.

Intestazione:
 Tipo pratica: Certificato di agibilità
 Abitabilità in data 18/08/1966

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	B1 - Aree a capacità edilizia esaurita
Norme tecniche di attuazione:	<p>Art. 19 4) Tipi di intervento consentiti: con riferimento alle definizioni .di cui all'art. 4, comma 11, delle presenti norme, che si intendono qui integralmente richiamate, i tipi di intervento consentiti nel rispetto dei parametri di cui al successivo comma 6) sono:</p> <p>1 - conservazione degli immobili allo stato di fatto con interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria che non alterino le quantità edificate e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso;</p> <p>2 - interventi di restauro e risanamento conservativo rivolti a conservare l'organismo edilizio ed assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che nel rispetto degli elementi tipologici formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili;</p> <p>3 - sono qualificati ristrutturazione i seguenti interventi: il ripristino e la sostituzione di elementi costitutivi delle costruzioni, l'inserimento di nuovi elementi ed impianti nonché la trasformazione tipologica parziale o complessiva degli organismi edilizi;</p>



	<p>PRGC _____</p> <p>_____ Variante Parziale 2022 –</p> <p>PD</p> <p>Norme Tecniche Attuazione ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione; interventi rivolti a trasformare l'organismo edilizio anche con demolizione e successiva ricostruzione del fabbricato, senza modifica della conformazione piano volumetrica; sostituzione edilizia: interventi rivolti alla realizzazione di un nuovo, anche diverso, organismo edilizio in sostituzione di uno da demolire: parametri edilizi, modalità e prescrizioni per la riedificazione sono dettati dal Piano Regolatore e dal Regolamento Edilizio. 4 - interventi di demolizione senza ricostruzione di immobili fatiscenti e/o non recuperabili alle destinazioni di zona; 5 - interventi di nuova costruzione: in aree interstiziali libere; ampliamento "una tantum" per edifici residenziali mono bifamiliari esistenti al 01/01/2004 anche in deroga ai parametri cui al successivo comma 6) con un incremento di volume pari al 20% del volume esistente per ogni Ua residenziale con un massimo di mc. 210; comunque mq 25 di SUL per ciascuna Ua sono sempre consentiti fatto salvo il rispetto dei i parametri relativi alla D, Dc, Df; nel caso in cui la potenzialità edificatoria del lotto non sia esaurita il presente intervento è concedibile in alternativa all'esaurimento di detta potenzialità; 6 - cambiamento di destinazioni d'uso comprese tra quelle compatibili con la residenza in assenza di interventi edilizi o contestualmente ai tipi di intervento ammessi; 7 - gli "interventi di ristrutturazione urbanistica", rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico – edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale; 8 -recupero dei sottotetti a fini abitativi ai sensi del L.R. n° 21 del 06/08/1998; 9 - recupero funzionale dei rustici ai sensi della L.R. n° 9 del 29/04/03.</p>
--	---

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica



Descrizione: Abitazione di tipo civile [A2] di cui al punto A - abitazione



Trattasi di villetta così composta:

- al piano terreno: locale di deposito (cantina)
- al piano primo (accessibile tramite scale esterne): ingresso - corridoio, cucinino, tinello, soggiorno, due camere, ripostiglio, bagno e balcone.

Essendo l'edificio realizzato su di un terreno in pendenza tra il piano terreno e primo vi è un piccolo giardino recintato di circa 200 mq.

In aderenza al fabbricato, verso est, è stato costruito successivamente un edificio prefabbricato (D/7) identificato col mapp. 402 accessibile, dalla viabilità pubblica, tramite strada asfaltata che costituisce parte del mapp. 333.

Attualmente i due fabbricati, al piano terreno sono collegati da una porta che dovrà essere chiusa.

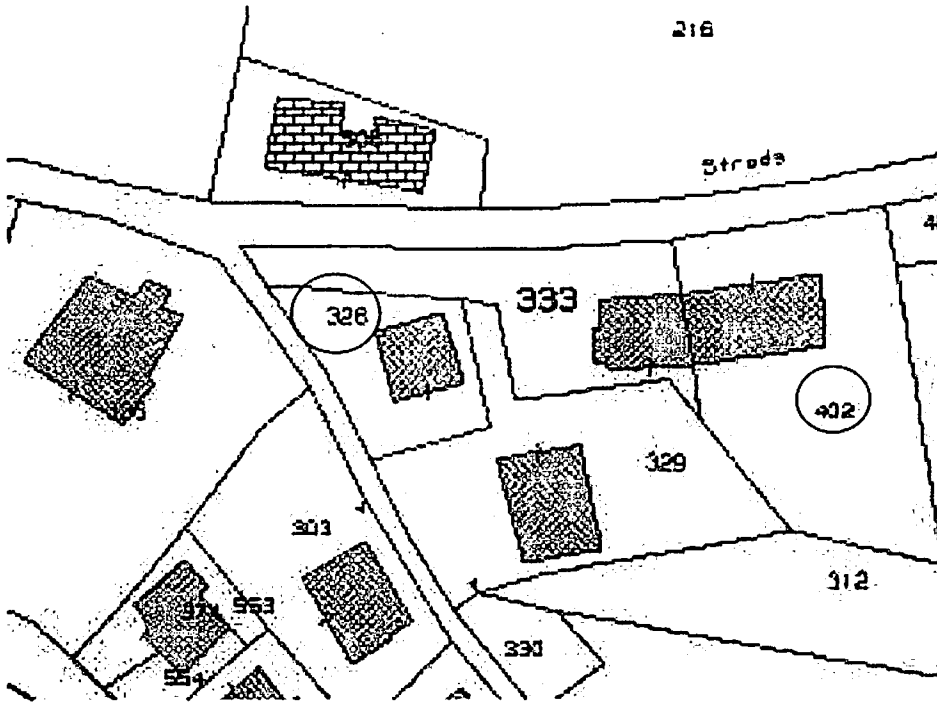
Anche l'edificio di cui al mapp. 326, in base alla mappa catastale, utilizza, nella parte iniziale, la predetta strada.

Per i motivi suesposti di fatto tale strada è gravata da servitù di passaggio.

Le successive immagini meglio descrivono lo stato di fatto.

Si precisa inoltre che la toponomastica dell'edificio in oggetto non è chiara per vengono riportati ambedue gli identificativi stradali.





capannone in aderenza mapp. 402 villetta mapp. 333 altra proprietà



parte del mapp. 333 gravato da servitù di passaggio

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di

Piena proprietà



Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **228,00**

E' posta al piano: terreno e primo

L'edificio è stato costruito nel 1966

Ha un'altezza utile interna di circa m. 4 relativamente al deposito (cantina) e m. 3 per l'abitazione

Stato di manutenzione generale: sufficiente se relazionato alla vetustà (anno 1966).

Condizioni generali dell'immobile:

si precisa che le finiture interne sono coeve alla realizzazione dell'edificio salvo il rifacimento della tinteggiatura esterna che appare eseguita in epoca recente.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali

materiale: c.a. con tamponamenti in laterizio
condizioni: normali

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni

tipologia: anta singola a battente
materiale: legno
protezione: persiane e tapparelle
materiale protezione: legno e plastica
condizioni: scadenti

Infissi interni

tipologia: a battente
materiale: legno tamburato
condizioni: sufficienti

Pavim. Interna

materiale: piastrelle con pezzature di marmo e piastrelle di ceramica
condizioni: sufficienti

Rivestimento

ubicazione: bagno e cucina
materiale: piastrelle di ceramica
condizioni: sufficienti

Scale

posizione: esterna
rivestimento: marmo
condizioni: sufficienti

Impianti:

Elettrico

tipologia: sottotraccia
tensione: 220V c
condizioni: sufficienti
conformità: non verificabile



Termico

tipologia: autonomo

rete di distribuzione: tubi in ferro

diffusori: termosifoni

condizioni: da normalizzare conformità: non verificabile

Note: Il generatore di calore è ubicato nel sottoscala

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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione	1966
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	autonomo
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie dell'unità abitativa è stata calcolata al lordo delle murature perimetrali.

Al balcone ed alla cantina sono stati applicati dei coefficienti di destinazione rispetto all'unità principale.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
cantina al p. terreno	superf. esterna lorda	110,00	0,50	55,00
alloggio al p.1°	superf. esterna lorda	100,00	1,00	100,00
balcone	superf. esterna lorda	18,00	0,25	4,50
		228,00		159,50

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

La stima dei beni oggetto della presente relazione dovrebbe essere condotta nel rispetto delle definizioni e dei procedimenti di stima di cui agli standard di valutazione internazionale come l'International Valuation Standard IVS, l'European Valuation Standard EVS ed il Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa.

Il metodo da utilizzarsi, per quanto applicabile, è l'MCA (Market Comparison Approach) che compara lo stesso bene ed altri immobili (detti comparabili) i più possibili simili tra loro ed appartenenti al medesimo segmento di mercato.

La limitazione connaturata di questo metodo, come nel caso della presente valutazione, deriva da inesistenti dati significativi (prezzi di vendita/affitti - superfici - finiture - ecc..) delle compravendite.

Le informazioni sono state assunte pertanto analizzando le proposte di vendita di epoca recente reperibili nei siti specializzati del "web", oltre all'Osservatorio del Mercato Immobiliare



(OMI), al "Borsinoimmobiliare.it" e dagli operatori del settore immobiliare, per proporre un valore di base (€/mq.)

8.2 Fonti di informazione:

OMI : Villini – stato conservativo normale da € 790 a € 920
Borsinoimmobiliare.it: Villini da € 581 a € 721

8.3 Valutazione corpi:

La successiva valutazione tiene conto del prefabbricato posto in aderenza e della servitù di passaggio precedentemente citata.

La modesta area, utilizzata come giardino, e la strada sono state considerate nel successivo valore unitario.

A - abitazione. Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 68.585,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
cantina al p. terreno	55,00	€ 430,00	€ 23.650,00
alloggio al p.1°	100,00	€ 430,00	€ 43.000,00
balcone	4,50	€ 430,00	€ 1.935,00

Valore corpo € 68.585,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto quota
A - abitazione	Abitazione di tipo civile [A2]	159,50	€ 68.585,00	€ 68.585,00

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%) -€ 10.287,75

Chiusura porta di accesso al capannone prefabbricato -€ 800,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 57.500,00 arr.

Allegati: planimetria catastale e documentazione fotografica

Data generazione:

02-05-2024



L'Esperto alla stima
Geom. Mariano Ghio

