
Tribunale di Alessandria
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **OMISSIS**

contro: **OMISSIS**

N° Gen. Rep. **121/2024**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 27-11-2024 ore 10:30

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. ELISABETTA BIANCO**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 01 - Alloggio in edificio storico condominiale

Esperto alla stima: Arch. Cristiano Laguzzi
Codice fiscale: LGZCST73P21F965G
Studio in: Via Roma 68 - 15067 Novi Ligure
Telefono: 0143 745887 – 349 6042474
Email: cristianolaguzzi@gmail.com
Pec: cristiano.laguzzi@archiworldpec.it

17 ottobre 2024



SINTESI ELABORATO

1. Dati Catastali

Bene: Via Vescovi, 42 (già 80) - Varinella - Arquata Scrivia (AL)

Lotto: 01 - Alloggio in edificio storico condominiale

Corpo: A - Abitazione

Categoria: Abitazione di tipo popolare [A4]

OMISSIS - OMISSIS, foglio 8, particella 477, subalterno 6, indirizzo Via Vescovo, 42, piano S1 - 2, comune Arquata Scrivia, categoria A/4, classe 3, consistenza 5 vani, rendita € 224,66

2. Stato di possesso

Bene: Via Vescovi, 42 (già 80) - Varinella - Arquata Scrivia (AL)

Lotto: 01 - Alloggio in edificio storico condominiale

Corpo: A - Abitazione

Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Vescovi, 42 (già 80) - Varinella - Arquata Scrivia (AL)

Lotto: 01 - Alloggio in edificio storico condominiale

Corpo: A - Abitazione

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Vescovi, 42 (già 80) - Varinella - Arquata Scrivia (AL)

Lotto: 01 - Alloggio in edificio storico condominiale

Corpo: A - Abitazione

Creditori Iscritti: OMISSIS. - Torino - C.F. OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS. - Torino - C.F. OMISSIS

5. Comproprietari

Beni: Via Vescovi, 42 (già 80) - Varinella - Arquata Scrivia (AL)

Lotto: 01 - Alloggio in edificio storico condominiale

Corpo: A - Abitazione

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Vescovi, 42 (già 80) - Varinella - Arquata Scrivia (AL)

Lotto: 01 - Alloggio in edificio storico condominiale

Corpo: A - Abitazione

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Vescovi, 42 (già 80) - Varinella - Arquata Scrivia (AL)

Lotto: 01 - Alloggio in edificio storico condominiale

Corpo: A - Abitazione

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Vescovi, 42 (già 80) - Varinella - Arquata Scrivia (AL)

Lotto: 01 - Alloggio in edificio storico condominiale

Valore complessivo intero: 34.696,00

VALORE DEFINITIVO DI STIMA: € 34.500,00

Premessa

A seguito delle dovute comunicazioni, il giorno 10/06/2024 alla presenza dell'Avv. Dario Tita nominato Custode dal G.E, mi è stato possibile effettuare il sopralluogo presso il bene oggetto di procedura. Effettuato quindi l'accesso all'alloggio, procedeva lo scrivente CTU all'esame sia esterno che interno del bene pignorato, 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 **Arquata Scrivia (AL)**
Località **Varinella**
Via Vescovi, 42 (già 80)

Lotto: 01 - Alloggio in edificio storico condominiale

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

Data di presentazione: 10-06-2024

La documentazione dovuta ai sensi dell'ex. art. 567 del c.p.c. è sostituita dal certificato notarile del 05/06/2024, a firma del Dott. Antonio Trotta, Notaio in Pavia (PV).

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A - Abitazione.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in frazione: Varinella, Via Vescovi, 42 (già 80)

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: Via Milano, 40 int.4 - Genova

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS - OMISSIS, foglio 8, particella 477, subalterno 6, indirizzo Via Vescovo, 42, piano S1 - 2, comune Arquata Scrivia, categoria A/4, classe 3, consistenza 5 vani, rendita € 224,66

Millesimi di proprietà di parti comuni: Non sono redatte tabelle millesimali per il fabbricato, nonostante composta da più unità immobiliari.

Confini: L'alloggio, posto all'ultimo piano del fabbricato, confina, per lo sviluppo della superficie in pianta, con un'altra unità sia verso il solaio di calpestio.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: Nella sostanza le planimetrie catastali descrivono correttamente il bene così come rilevato.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Il bene oggetto di valutazione che costituisce il presente lotto, è un alloggio facente parte di un fabbricato di tre piani con destinazione residenziale. Detto fabbricato risalente con buona probabilità all'inizio del 1900 è parte del tessuto storico che costituisce la piccola frazione di Varinella.

Caratteristiche zona: in centro storico normale

Area urbanistica: residenziale a traffico ininfluente con parcheggi scarsi.

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

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: Stazione ferroviaria di Arquata Scrivia 2 Km circa, Casello autostradale Arquata Scrivia 1,8 Km

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

Note: Attualmente il bene risulta libero. Lo stato di conservazione riscontrato nel corso del sopralluogo fa presupporre che l'unità non sia abitata.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS. - Torino - C.F. OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo; A rogito di Dott. Riccardo Ridella notaio in Genova in data 11/10/2006 ai nn. 60326/17706 in data 17/10/2006 ai nn. 5860/1164; Importo ipoteca: € 300.000,00; Importo capitale: € 150.000,00.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS OMISSIS. - Torino - C.F. OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Atto esecutivo o cautelare; A rogito di Verbale di pignoramento immobiliare notificato da Ufficiali Giudiziari Tribunale di Alessandria in data 17/07/2009 ai nn. 2369 iscritto/trascritto a in data 20/08/2009 ai nn. 4017/2947.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Atto esecutivo o cautelare; A rogito di Verbale di pignoramento immobiliare notificato da Ufficiali Giudiziari Tribunale di Alessandria in data 21/03/2024 ai nn. 1523 iscritto/trascritto a in data 03/05/2024 ai nn. 1926/1627.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Abitazione

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

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 ri-

corre il caso.

Millesimi di proprietà: Non vi sono tabelle che definiscano eventuali millesimi di proprietà delle unità immobiliari facenti parte del fabbricato.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - Scala a due rampe priva di montascale. Si ritiene non vi siano condizioni agevoli per l'eventuale installazione di un ascensore.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Al momento del sopralluogo non è stato ovviamente possibile reperire alcuna APE

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:

Proprietari: OMISSIS - OMISSIS (quota di 5/6) OMISSIS - OMISSIS (in comunione dei beni) **proprietari ante ventennio al 05/11/2003** . In forza di Cessione di diritti reali a titolo oneroso - a rogito di Dott. Franco Borghero, notaio in Novi Ligure, in data 21/12/1998, ai nn. 40180/10455; trascritto a Ufficio del registro di Novi Ligure, in data 12/01/1999, ai nn. 139/104.

Proprietari: OMISSIS - OMISSIS (quota di 19/24) OMISSIS - OMISSIS (quota 5/24) dal 05/11/2003 al 11/10/2006 . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI - a rogito di Certificato di denunciata successione emesso dall'Ufficio del registro di Novi Ligure (AL), in data 14/01/2004, ai nn. 35/945; trascritto a , in data 05/04/2004, ai nn. 1660/1175.

Note: Si segnala che con atto per causa morte ai rogiti del notaio Morando Alberto da Arquata Scrivia (AL), in data 03/08/2021 rep. n. 333/204 e trascritto il 16/08/2021 ai n.ri 4000/3248, risulta accettazione tacita di eredità in morte di OMISSIS da parte degli eredi.

Proprietario: OMISSIS - OMISSIS dal 11/10/2006 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Dott. Riccardo Ridella notaio in Genova, in data 11/10/2006, ai nn. 60327/17707; trascritto a , in data 17/10/2006, ai nn. 5859/3918.

Continuità delle trascrizioni: Si

7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo popolare [A4]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Mancanza di linearità tra i documenti depositati in atti e/o reperiti presso gli uffici comunali e/o altri enti.

Regolarizzabili mediante: Pratica edilizia in sanatoria

Pratica in sanatoria: € 1.500,00

Sanzioni e/o bolli: € 1.000,00

Oneri Totali: € 2.500,00

Informazioni in merito alla conformità edilizia: Si ritiene che, anche in ragione della corrispondenza con le planimetrie catastali del 2006, l'unità possa ritenersi regolare dal punto di vista edilizio, per quanto riguarda l'identificazione della sagoma e dei confini. E' possibile evincere dalla visura storica che l'ag-

giornamento catastale del 2006 è riferito ad una correzione grafica della planimetria, quindi molto presumibilmente, quale modifica in assenza di opere e/o di pratiche edilizie.

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo popolare [A4]

Altro:	La tipologia e le norme di piano regolatore limitano gli interventi alla ristrutturazione edilizia, senza la possibilità di apportare modifiche di sagoma con ampliamenti e cambi di destinazione non compatibili con la residenza.
--------	---

Note sulla conformità:

Nessuna.

Nella sostanza il bene risulta conforme con le destinazioni definite dall'attuale Piano regolatore.

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

L'immobile identificato al catasto urbano di Arquata Scrivia (AL) al Fg. 8 particella 477 sub. 6 è definito da un alloggio posto al piano secondo (+ interrato) di un fabbricato residenziale di tre piani, sito in Via Vescovo al civ 42 della Frazione di Varinella. L'accesso principale al fabbricato avviene da una piccola corte comune con altre abitazioni che, come quasi tutta la frazione, presenta caratteristiche architettoniche tipiche dei nostri centri storici risalenti a circa due secoli fa, ovvero caratterizzati dal classico tessuto urbano a corte. L'unità oggetto di pignoramento ha accesso attraverso il vano scala comune (identificato dal Sub. 8 - altra proprietà) e precisamente dall'ultimo pianerottolo che consente di entrare sia sulla porta di destra che quella di sinistra.

Detta configurazione (come rappresentata nell'allegato grafico) fa sì che tra il pianerottolo (presumibilmente di proprietà) ed il vano scala non vi sia alcuna separazione fisica, ma tra di loro liberamente comunicanti.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: Via Milano, 40 int.4 - Genova

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **90,00**

E' posto al piano: Secondo

L'edificio è stato costruito nel: inizio 1900 (stima)

L'edificio è stato ristrutturato nel: /

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 42; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,80

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile è risultato disabitato al momento del sopralluogo svolto congiuntamente al Custode. Lo stato di conservazione, riferito sia dell'unità oggetto di pignoramento che dell'intero fabbricato, denota la necessità di svariati di interventi manutentivi per l'ottenimento delle minime condizioni d'uso.

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	Impossibile da definire
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	Per quanto rilevato nel corso del sopralluogo non si ritiene l'impianto a norma. Non è stato ovviamente possibile reperire alcuna dichiarazione di conformità.

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Autonomo
Stato impianto	Attualmente non utilizzato
Potenza nominale	<u>Si segnala l'assenza della caldaia</u>
Epoca di realizzazione/adeguamento	Impossibile da definire
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Note	Per quanto rilevato nel corso del sopralluogo non si ritiene l'impianto a norma. Non è stato ovviamente possibile reperire alcuna dichiarazione di conformità.

Condizionamento e climatizzazione:

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

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

Note generali impianti: Si ritiene necessaria la messa a norma di tutta la parte impiantistica dell'immobile.

Varie:

L'alloggio posizionato al piano secondo del piccolo Condominio è raggiungibile dal vano scala comune (sub 8), accessibile direttamente dalla corte comune.

Condizione particolare dell'unità oggetto di pignoramento è rappresentata dalla mancanza di una separazione fisica tra il vano scala e gli ambienti abitabili posti sia sulla destra che sulla sinistra del pianerottolo di sbarco al piano.

Dallo stesso vano scala si accede ad una cantina posta al piano interrato, alla quale non è stato possibile accedere nel corso del sopralluogo.

L'unità immobiliare, nonostante le condizioni oggettive di servitù passive descritte, si sviluppa per tutta la superficie in pianta del fabbricato di cui fa parte. Seppur l'abbandono non dia la possibilità di definire chiaramente la destinazione d'uso dei vari ambienti, è possibile descrivere sinteticamente l'alloggio sulla base della planimetria catastale. Pertanto, dal pianerottolo sulla destra si entra direttamente nel soggiorno, da cui a seguire si arriva alla cucina ed una camera interposta all'unico servizio igienico.

A completare il piano vi è un'ulteriore camera entrando a sinistra dallo stesso pianerottolo del vano scala. La cantina, seppur non visionabile, è individuata al piano interrato. Lo stato di conservazione dei tutti gli ambienti è proprio di una casa abbandonata o quanto meno non utilizzata da diverso tempo, così come le caratteristiche delle finiture interne ormai datate e risalente ad almeno 60 anni or sono.

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 e di spina miste in mattoni e/o pietre, seppur non visibili.

Per gli altri elementi e strutture:

- gli orizzontamenti sono realizzati con solette piane e/o inclinate in latero-cemento e/o in putrelle etaveloni;
- la copertura (condominiale) del fabbricato è lignea;
- le murature che completano l'involucro sono, sempre in ragione del periodo di costruzione, realizzate probabilmente con mattoni pieni;
- le facciate sono finite con intonaco e tinteggiate;
- i serramenti esterni sono in legno con vetro singolo dotati di persiane in legno;
- la porta d'ingresso diretta sulla corte è anch'essa in legno;
- le porte interne sono in legno massello di esiguo spessore;
- i pavimenti sono uniformi in tutti gli ambienti in piastrelle di dimensione cm. 30x30 (graniglia e/o ceramica), così come i rivestimenti;
- il bagno è dotato dei necessari pezzi igienici ma di dubbia funzionalità;
- l'impianto di riscaldamento e di produzione dell'ACS è presumibilmente autonomo ed i termosifoni sono in acciaio; si segnala che non è stato possibile rilevare alcun generatore di calore che possa determinare l'effettivo funzionamento degli impianti;
- l'impianto elettrico, è in parte sottotraccia ed in parte a vista (si ritiene non sia a norma);
- le pareti in tutti gli ambienti sono intonacate e tinteggiate.

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 lo stato di conservazione dell'alloggio.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Alloggio P2°	sup lorda di pavimento	90,00	1,00	90,00
		90,00		90,00

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: 1-2024

Zona: Arquata Scrivia

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 580,00

Valore di mercato max (€/mq): 870,00

Pertinenze

A - Abitazione

1. Cantina

Posto al piano Interrato

Composto da unico vano

Sviluppa una superficie complessiva di 8,0 mq

Valore a corpo: **€ 2.000,00**

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.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Arquata Scrivia;

Ufficio tecnico di Arquata Scrivia;

Agenzia del territorio - Osservatorio del mercato immobiliare;

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

Valore massimo €/mq. 870,00 - Valore minimo €/mq. 580,00 per l'abitazione.;

Altre fonti di informazione e NOTE: Il prezzo unitario applicato per la determinazione del valore del bene, considera lo stato dei luoghi descritto e le caratteristiche dell'unità oggetto di procedura. 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 - Abitazione. Abitazione di tipo popolare [A4] con annesso Cantina

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 41.760,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Alloggio P2°	90,00	€ 580,00	€ 52.200,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 52.200,00
Necessità di opere per la messa a norma detrazione del 20.00%			€ -10.440,00
Valore corpo			€ 41.760,00
Valore Pertinenze			€ 2.000,00
Valore complessivo intero			€ 43.760,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 43.760,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - Abitazione	Abitazione di tipo popolare [A4] con annesso Cantina	90,00	€ 43.760,00	€ 43.760,00

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%) € 6.564,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 2.500,00

Giudizio di comoda divisibilità: Per sua natura, dimensioni, caratteristiche distributive e modalità di accesso, si ritiene che il lotto, così come composto, sia individuato nella miglior configurazione proponibile dal punto di vista commerciale e non possa presumere una suddivisione in più lotti di vendita.

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 34.696,00

VALORE DEFINITIVO DI STIMA € 34.500,00

8.6 Regime fiscale della vendita

Imposta di registro.

Novi Ligure, 16-10-2024



L'Esperto alla stima
Arch. Cristiano Laguzzi