
Tribunale di Alessandria
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **OMISSIS**

contro: **OMISSIS**

N° Gen. Rep. **306/2022**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 13-06-2023

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - Abitazione

Esperto alla stima: Geom. Mauro Caratti
Codice fiscale: CRTMRA67C20A052T
Studio in: Via Cardinale Raimondi 12 - Acqui Terme
Telefono: 0144321997
Fax: 014455600
Email: studio@geocaratti.it
Pec: mauro.caratti@geopec.it



SINTESI ELABORATO

1. Dati Catastali

Bene: Via Berthoud 179 - Serravalle Scrivia (AL) - 15065

Lotto: 001 - Abitazione

Corpo: A Abitazione

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

1 OMISSIS il 15/04/1954 CF: OMISSIS Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni 2 OMISSIS CF: OMISSIS 1/2 in regime di comunione dei beni, foglio 11, particella 38, subalterno 14, indirizzo VIA BERTHOUD n. 179, interno 1, piano 1-s1, comune SERRAVALLE SCRIVIA, categoria A/2, classe 1, consistenza 4,5 VANI, superficie Totale: 93 m² Totale:esluse aree scoperte**: 91 m², rendita € 232,41

2. Stato di possesso

Bene: Via Berthoud 179 - Serravalle Scrivia (AL) - 15065

Lotto: 001 - Abitazione

Corpo: A Abitazione

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Berthoud 179 - Serravalle Scrivia (AL) - 15065

Lotto: 001 - Abitazione

Corpo: A Abitazione

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Berthoud 179 - Serravalle Scrivia (AL) - 15065

Lotto: 001 - Abitazione

Corpo: A Abitazione

Creditori Iscritti: OMISSIS

5. Comproprietari

Beni: Via Berthoud 179 - Serravalle Scrivia (AL) - 15065

Lotto: 001 - Abitazione

Corpo: A Abitazione

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali



Beni: Via Berthoud 179 - Serravalle Scrivia (AL) - 15065

Lotto: 001 - Abitazione

Corpo: A Abitazione

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Berthoud 179 - Serravalle Scrivia (AL) - 15065

Lotto: 001 - Abitazione

Corpo: A Abitazione

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Berthoud 179 - Serravalle Scrivia (AL) - 15065

Lotto: 001 - Abitazione

Valore complessivo intero: 26.000,00



Beni in **Serravalle Scrivia (AL)**
Località/Frazione
Via Berthoud 179

Lotto: 001 - Abitazione

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

Data di presentazione: 16-01-2023

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A Abitazione.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Berthoud 179

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: CONIUGATO - Regime Patrimoniale: COMUNIONE DEI BENI

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: CONIUGATA - Regime Patrimoniale: COMUNIONE DEI BENI

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: 1 OMISSIS il 15/04/1954 CF: OMISSIS Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni 2 OMISSIS CF: OMISSIS 1/2 in regime di comunione dei beni, foglio 11, particella 38, sub-alterno 14, indirizzo VIA BERTHOUD n. 179, interno 1, piano 1-s1, comune SERRAVALLE SCRIVIA, categoria A/2, classe 1, consistenza 4,5 VANI, superficie Totale: 93 m² Totale: escluse aree scoperte*: 91 m², rendita € 232,41

Derivante da: 1) DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 27/06/2007 Pratica n. AL0280452 in atti dal 27/06/2007 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 24196.1/2007) 2) Variazione del 26/06/2007 Pratica n. AL0279103 in atti dal 26/06/2007 VARIAZIONE PER PRESENTAZIONE PLANIMETRIA MANCANTE (n. 24063.1/2007)

Confini: ABITAZIONE PIANO PRIMO: Vuoto su via Berthoud, Altra UIU, Vano scala, Vuoto su piazza Paolo Bosio. CANTINA PIANO INTERRATO: Terrapieno, vano scala

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: l'immobile presenta alcune difformità planimetriche realizzate, evidentemente, in data posteriore alla data di presentazione dell'ultima planimetria catastale risalente al 27/06/2007. In particolare è stata variata la geometria del bagno, al fine di inserire una vasca, è stata tamponata una porta interna, con realizzazione di due nicchie ed è stata realizzata una nuova apertura interna. Inoltre è stata variata la destinazione di un vano. Il tutto meglio evidenziato nell'allegato schema di rilievo.

Regolarizzabili mediante: Denuncia di variazione DOCFA

Descrizione delle opere da sanare: MODIFICA DELLA PARTIZIONE INTERNA

Rilievo completo della UI e presentazione di denuncia Mod DOCFA di variazione catastale: € 800,00

cassa nazionale geometri 5%: € 40,00



IVA 22%: € 184,80

diritti catastali (importo passibile di variazione): € 50,00

Oneri Totali: € 1.074,80

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico sostenuto con parcheggi buoni.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: commerciali

Importanti centri limitrofi: Outlet serravalle.

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Autostrada 1

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Note: SI VEDA ALLEGATO CERTIFICATO DI RESIDENZA

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 13/07/2007 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a NOVI LIGURE in data 10/08/2007 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 170000; Importo capitale: € 85000.

- Trascrizione pregiudizievole:

Atto esecutivo o cautelare a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 04/10/2021 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a NOVI LIGURE in data 26/10/2021 ai nn. OMISSIS.

- Trascrizione pregiudizievole:

Atto esecutivo o cautelare a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 21/11/2022 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a NOVI LIGURE in data 21/12/2022 ai nn. OMISSIS.

- Trascrizione pregiudizievole:

Atto esecutivo o cautelare a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 21/11/2022 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a NOVI LIGURE in data 11/01/2023 ai nn. OMISSIS; LA PRESENTE NOTA E' IN RETTIFICA DELLA NOTA DI PIGNORAMENTO TRASCRTTA IN DATA 21/12/2022 AI NN. 6045/4782 IN QUANTO ERA STATO OMESSO IL REGIME DI COMUNIONE LEGALE PENA ESTINZIONE DELLA PROCEDURA DA PARTE DEL G.E..

Dati precedenti relativi ai corpi: A Abitazione



5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

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: Da informazioni assunte non risulta essere costituito in condominio lo stabile di cui è parte la UI oggetto di esecuzione nonostante che appaia abbastanza probabile l'obbligo di costituzione in condominio esistendo parti comuni ed essendo le UI in numero di 14 (è pertanto abbastanza probabile che si superino gli otto proprietari).

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:

Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio al **29/11/1996** . In forza di _.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 05/11/1995 al 10/08/2007 . In forza di denuncia di successione; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: DE CUIUS: OMISSIS

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 13/07/2007 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: OMISSIS

Continuità delle trascrizioni: Si

7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Il comune di Serravalle (si veda allegato 6 - e ha certificato che non esistono pratiche edilizie inerenti sia lo stabile e la unità immobiliare in oggetto. Visto e considerato che l'immobile, nel suo complesso, è palesemente di epoca realizzativa anteriore all'entrata in vigore della legge L. 1150/42, ovvero il 17/08/1942, l'immobile è da ritenersi conforme nel suo comples-



so. Sono altresì presenti difformità planimetriche dell'abitazione successive all'ultimo accatastamento risalente al 2007 e, pertanto, si renderà necessaria la presentazione di CILA in sanatoria. Inoltre, essendo stata realizzata una apertura in una muratura portante, e non essendo verificabile se, in corrispondenza del varco realizzato fosse presente muratura portante oppure, ad esempio, una nicchia, sarà necessaria una verifica di stabilità da parte di un ingegnere essendo, il comune di Serravalle Scrivia, inserita in classe terza di rischio sismico.

Regolarizzabili mediante: CILA in sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: Modifica partizione interna

redazione CILA in sanatoria: € 1.400,00

CBG 5%: € 70,00

IVA 22%: € 323,40

Sanzione: € 1.000,00

Diritti comunali (passibili di variazione): € 100,00

Perizia verifica statica: € 2.000,00

cassa nazionale 4%: € 80,00

IVA 22%: € 457,60

Oneri Totali: € 5.431,00

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	variante 20
Zona omogenea:	CRBb - Comparto saturo di impianto recente (CRB5) - Art.14
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	vedi estratto NTA allegato
Rapporto di copertura:	vedi estratto NTA allegato
Altezza massima ammessa:	vedi estratto NTA allegato
Volume massimo ammesso:	vedi estratto NTA allegato
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Nessuna.



Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: plastica protezione: inesistente condizioni: buone
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: sufficienti
Manto di copertura	materiale: coppi coibentazione: non verificabile condizioni: scarse
Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni pieni coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco di calce tinteggiato condizioni: sufficienti
Pavim. Interna	materiale: Graniglia condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: tutti i vani escluso bagno e cantina
Pavim. Interna	materiale: ceramica monocottura condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: bagno
Pavim. Interna	materiale: terra battuta o cls condizioni: scarse Riferito limitatamente a: cantina
Rivestimento	ubicazione: bagno e cucina materiale: ceramica monocottura condizioni: sufficienti

Impianti:

Elettrico	tipologia: misto a vista e sotto traccia tensione: 220V condizioni: scarse conformità: tutti gli impianti sono da verificare
Fognatura	tipologia: non accertabile rete di smaltimento: non accertabile recapito: collettore o rete comunale ispezionabilità : non accertabile condizioni: non accertabile conformità: tutti gli impianti sono da verificare
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: non accertabile condizioni: non accertabili conformità: tutti gli impianti sono da verificare
Termico	tipologia: autonomo alimentazione: metano rete di distribuzione: non verificabile diffusori: termosifoni in alluminio condizioni: scarse conformità: tutti gli impianti sono da verificare

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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2007 (stinata)
Impianto a norma	NO



Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	tutti gli impianti sono da verificare

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	autonomoa metano
Stato impianto	scadente
Potenza nominale	ND
Epoca di realizzazione/adeguamento	2007 (stimata)
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Note	tutti gli impianti sono da verificare

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

Scarichi:

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

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Superficie al lordo delle murature (50% quella confinanti con terzi e 100% quelle perimetrali. Calcolo della superficie ragguagliata in base ai coefficienti come stabilito dalla norma UNI 10750. Superfici calcolate sulla scorta degli elaborati catastali

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione	sup reale lorda	77,00	1,00	77,00
balcone	sup reale lorda	5,00	1,00	0,00
cantina	sup reale lorda	41,00	1,00	0,00
		123,00		77,00



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: 2/2022

Zona: centrale

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Scadente

Valore di mercato min (€/mq): 350

Valore di mercato max (€/mq): 520

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

Market Comparison Approach (comparazione con vendita di immobili simili)

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Alessandria;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Novi Ligure;

Uffici del registro di Novi Ligure;

Ufficio tecnico di Serravalle Scrivia;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Serravalle Scrivia - Novi Ligure.

8.3 Valutazione corpi:**A Abitazione. Abitazione di tipo civile [A2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 37.730,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione	77,00	€ 490,00	€ 37.730,00
balcone	0,00	€ 490,00	€ 0,00
cantina	0,00	€ 490,00	€ 0,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 37.730,00
Valore corpo			€ 37.730,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 37.730,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 37.730,00



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 civile [A2]	77,00	€ 37.730,00	€ 37.730,00

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%)	€ 5.659,50
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 6.505,80

Giudizio di comoda divisibilità: L'immobile non è divisibile

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 26.000,00
---	--------------------

8.6 Regime fiscale della vendita

Imposta di registro

Allegati

- 1) Incarico e verbali operazioni peritali
- 2) Estratto di mappa catastale
- 3) Schema rilievo planimetrico stato attuale immobile (solo 1° piano abitativo), plan. catastale - visure storiche
- 4) Dichiarazione Agenzia Entrate assenza contratti e dic. ufficio anagrafe
- 5) Documentazione fotografica
- 6) Documentazione urbanistica
- 7) Visure storiche ipotecarie aggiornate
- 8) Invio perizia a creditori ed esecutati
- 9) Ricevute spese vive sostenute dal CTU

Data generazione:

30-08-2023

