
Tribunale di Alessandria
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **60/2019**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 17-09-2019 ore 12:00

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. STEFANO DEMONTIS**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto unico - Porzione di cascinale composto
da un edificio con due alloggi ed altro
immobile separato con alloggio e 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

Lotto: 001 - Porzione di cascinale composto da un edificio con due alloggi ed altro immobile separato con alloggio e cantina

Corpo: A

Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: - Cascina Luigione n. 37 - Capriata D'orba (AL) - 15060

Lotto: 001 - Porzione di cascinale composto da un edificio con due alloggi ed altro immobile separato con alloggio e cantina

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: - Cascina Luigione n. 37 - Capriata D'orba (AL) - 15060

Lotto: 001 - Porzione di cascinale composto da un edificio con due alloggi ed altro immobile separato con alloggio e cantina

Corpo: A

Creditori Iscritti: [REDACTED]

5. Comproprietari

Beni: - Cascina Luigione n. 37 - Capriata D'orba (AL) - 15060

Lotto: 001 - Porzione di cascinale composto da un edificio con due alloggi ed altro immobile separato con alloggio e cantina

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: - Cascina Luigione n. 37 - Capriata D'orba (AL) - 15060

Lotto: 001 - Porzione di cascinale composto da un edificio con due alloggi ed altro immobile separato con alloggio e cantina

Corpo: A

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: - Cascina Luigione n. 37 - Capriata D'orba (AL) - 15060

Lotto: 001 - Porzione di cascinale composto da un edificio con due alloggi ed altro immobile separato con alloggio e cantina

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: Non specificato

8. Prezzo

Bene: - Cascina Luigione n. 37 - Capriata D'orba (AL) - 15060

Lotto: 001 - Porzione di cascinale composto da un edificio con due alloggi ed altro immobile separato con alloggio e cantina

Valore complessivo intero: 129.566,75

Note: A catasto risulta ancora, come sopra accennato, comproprietaria la madre del pignorato, la Sig.ra [REDACTED] deceduta il [REDACTED]; in visura risulta GRAFFATO AL MAP. 155 il FG. 25 map. 334 (ciò risulta anche nell'atto di pignoramento). Mentre dalle piantine catastali emerge che la parte a destra dell'immobile è identificata con il map. 155 quella a sinistra con il fg. 25 map. 344; risulta un discrepanza dell'identificativo numerale del map. graffato al 155, infatti in visura e nella planimetria Vegis risulta fg. 25 map 334 (ex fg.26 map. 344) nelle piantine catastali invece fg. 25 map 344

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:
[REDACTED]

Proprietà per 1/1, sezione censuaria Capriata D'Orba, foglio 25, particella 156, qualità vigneto, classe 2, superficie catastale 2160, reddito dominicale: € 21,20, reddito agrario: € 13,39

Millesimi di proprietà di parti comuni: l'immobile non ha parti comuni;

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: ENTE URBANO, sezione censuaria Capriata D'Orba, foglio 25, particella 155, superficie catastale 320;

Millesimi di proprietà di parti comuni: l'immobile non ha parti comuni;

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: ENTE URBANO, sezione censuaria Capriata D'Orba, foglio 25, particella 334, superficie catastale 140

Millesimi di proprietà di parti comuni: l'immobile non ha parti comuni;

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: in visura risulta GRAFFATO AL MAP. 155 il FG. 25 map. 334 (ciò risulta anche nell'atto di pignoramento). Mentre dalle piantine catastali emerge che la parte a destra dell'immobile è identificata con il map. 155 quella a sinistra con il fg. 25 map. 344; risulta una discrepanza dell'identificativo numerale del map. graffato al 155, infatti in visura e nella planimetria Vegis risulta fg. 25 map 334 (ex fg.26 map. 344) nelle piantine catastali invece fg. 25 map 344 .Inoltre nella piantina catastale del map. 155 è indicato un rip. invece durante il sopralluogo si è riscontrata la presenza di una cucina;

Regolarizzabili mediante: allenamento catastale DOCFA

Descrizione delle opere da sanare: identificativo mappale

DOCFA allineamento: € 700,00

Oneri Totali: € 700,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: agricola a traffico locale con parcheggi buoni;

Servizi presenti nella zona: area isolata priva di servizi base;

Servizi offerti dalla zona: Golf Club Villa Carolina

Caratteristiche zone limitrofe: collinari agricole, vitivinicole di pregio;

Importanti centri limitrofi: Alessandria a 60 km

Attrazioni paesaggistiche: colline del Gavi

Attrazioni storiche: Castelli e cascinali;

Principali collegamenti pubblici: assenti;

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

Opponibilità ai terzi:

Note: Gli immobili pignorati al momento del sopralluogo risultavano liberi.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- **Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di

- **Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale a favore di

: ISCRIZIONE N. 2784/330 del 30/06/2017 ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo emesso dal TRIBUNALE DI GENOVA in data 08/06/2017 rep 60 a favore

di con sede a

Domicilio ipotecario eletto

per la quota di 1/2 sopra le p.lle 334 155 e part
graffate 155 e 334 e per l'intero sopra la p.lla 156 Contro:

per la quota di 1/2 sopra le p.lle
334 155 e part graffate 155 e 334 e per l'intero sopra la p.lla 156 Capitale euro 91.171,74

ipoteca euro 130.000,00.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non presenti;

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO;

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: accesso tramite strada interpoderale non pubblica;

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: [REDACTED] in forza di accettazione espressa di eredità.

Note: all'esecutato, [REDACTED] e alla di lui madre [REDACTED] (deceduta il 15/04/2019) gli immobili sono pervenuti in proprietà per successione da [REDACTED]

[REDACTED] deceduto il 06/08/2008 giusta dichiarazione di successione del 06/08/2009 registrata a NOVI LIGURE

rep 33/1030/9 e trascritta il 19/10/2009 ai n. 4720/3417; non risulta l'accettazione di tale successione in morte di [REDACTED] né la successione in morte di [REDACTED] ne

tantomeno la sua accettazione: pertanto non risulta la continuità delle trascrizioni. A [REDACTED] erano pervenuti ante ventennio per atto di vendita del 22/02/1969

notaio Giacomo Vexina di Novi Ligure rep 11589/4494 trascritto il 11/03/1969 ai n. 771/585 da potere di [REDACTED] e per atto di vendita del

11/12/1985 notaio Giacomo Vexina di Novi Ligure rep 31218/13875 trascritto il 04/01/1986 ai n. 88/85 da potere di [REDACTED], [REDACTED]

[REDACTED]

continuità trascrizioni - no

7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Da esame effettuato presso i competenti uffici del comune di Capriata D'Orba – Geom Stefano Cairello, a nome dei soggetti in esame e/o loro danti causa o sull'immobile in esame non risulta essere stata presentata alcuna pratica edilizia. Pertanto si ritiene lo stato degli immobili fotografato dall'accatastamento del 1989 essere sostanzialmente quello ante 1967 per l'edificio in esame. In ogni caso, prudenzialmente, visto che alcune delle modifiche alla distribuzione interna dell'edificio abitativo principale appaiono databili agli anni '80 del '900 (stima effettuata in base ai materiali di finitura utilizzati), la sottoscritta ritiene che sull'immobile in esame sia comunque necessario presentare una Scia a sanatoria per la regolarizzazione delle tramezzature interne.

L'importo per la pratica in esame si stima pari ad euro 2.500,00 multa compresa

7.2 Conformità urbanistica:

frazione: Cascina Luigione n. 37

Note sulla conformità:

E' conforme

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

Porzione di cascinale composto da un edificio con due alloggi ed altro immobile separato con alloggio e cantina:

Ci troviamo nelle campagne intorno all'Abitato di Capriata d'Orba, nel territorio di natura collinare che si spinge verso il paese di San. Cristoforo. La cascina Luigione, di cui l'immobile pignorato costituisce ampia porzione è sita sul bordo dell'altopiano ondulato, in prossimità di un brusco cambio di quota, sul ciglio del quale è tra l'altro edificato l'edificio "dependance". Si giunge al complesso mediante una strada sterrata interpodereale (non pubblica ma che da accesso ai vari fondi con essa confinanti) che si distacca dalla strada principale la SP 177. Il

ciglione che costituisce il cambio di quota tra l'area dell'altopiano affaccia sulla vallata in cui scorre il torrente Orba, subito sopra il complesso di pregio dell'ampio Golf Club denominato "Golf Club Villa Carolina". L'immobile è costituito da una abitazione con affaccio principale (lato lungo) sul lato ovest di un più ampio edificio di antica fattura, diviso longitudinalmente, con finestratura anche su lle testate corte. La parte che rimane rivolta a ovest è quella oggetto del presente pignoramento. E' quindi costituita da un alloggio con accesso plurimo esterno, realizzato adattando e ristrutturando più antiche strutture in epoche imprecisabili, secondo il debitore proprietario a più riprese nel tempo. Le opere non vennero ma definitivamente completate e tale alloggio sembra essere stato solo saltuariamente abitato. Diverso il discorso relativo alla dependance, la quale venne evidentemente utilizzata maggiormente. Completando la descrizione dell'immobile in esame, abbiamo una serie di 4 locali per piano, collegati dia due scale interne che li rendono ad oggi indipendenti, se non fosse per la presenza di una sola cucina. Lungo tutto il lato ovest è presente, integrato nell'edificio un porticato che al piano superiore funziona da ballatoio di collegamento tra le due sub unità. L'accesso avviene tramite porte finestre di cui ogni locale è dotato, sia al piano terra che primo. Le finiture sono apparse in parte di pregio (pavimento e scala di teak, serramenti in legno di buona fattura), per il resto di semplice qualità. Gli impianti apparivano non funzionanti e bisognosi di interventi, abbandonati da anni come tutto lo stabile.

Si hanno quindi al piano terreno 4 locali: 2 soggiorni, ai capi estremi dell'edificio, con in mezzo due stretti locali, una cucina ed una dispensa. Dai soggiorni due scale molto ripide e compatte conducono al piano superiore, dove esattamente sovrapposti ai soggiorni si trovano due camere da letto e sopra alla cucina e dispensa altri due locali, molto stretti, indicati come camere da letto ma che appaiono avere dimensioni minime inadeguate per tale uso.

Sotto al piano terreno, accessibile mediante una scala ubicata sotto il portico lato testata nord dell'edificio si trova una antica cantina voltata a botte, priva di finiture e molto umida e fresca.

Le strutture dello stabile sono costituite da murature portanti in mattoni e pietra di antica fattura, cui nel tempo sono state aggiunte finiture di tipo moderno, inquadrabili come fattura tra gli anni '60 e '70 del '900.

Le finiture come anzi detto appaiono risalire ad epoca ricomprensibile tra gli anni 60 e 70 del '900 con alcune lavorazioni probabilmente di poco successive. Tutti i serramenti hanno telia lignei e vetri semplici, con chiusure esterne a persiane. La balconata è costituita da ringhiera metallica di semplice disegno, ad oggi arrugginita in più punti.

Il cortile dello stabile è costituito da un'area inghiaiata ormai invasa da piante infestanti di tutti i tipi, per lo più di natura erbacea. Attraversando il cortile si raggiunge la dependance, costituita da un edificio nato in fasi successive, inizialmente solo la cantina interrata, sopra la quale venne edificata la casa visibile in loco. La costruzione, come da indagine effettuata in comune avvenne in epoca antecedente all'obbligo, per le aree agricole di dotarsi di

concessione edilizia, obbligo che scattò nell'anno 1967. Quindi l'immobile è da ritenersi edificato, per l'epoca, nel rispetto della normativa allora vigente.

Esso è composto da un portico di accesso con tetto in legno con orditura a vista, pavimentato, dal quale, attraverso porta blindata di fattura artigianale si accede ad un piccolo corridoio che disimpegna piccola cucina e bagno, ed in fondo al quale si trova il soggiorno – ambiente unico del pt. Da qui per mezzo di una scala a chiocciola si raggiunge il locale sottotetto abitabile, con soffitto a falde inclinate destinato a camera da letto. Da questo si accede ad ampia terrazza esterna.

Al piano inferiore si trova ampio magazzino al grezzo con pareti in cemento armato a vista di fattura anni '50 e '60 del '900, irregolare e non realizzato secondo moderne concezioni strutturali, ingombro di materiale vario. L'immobile è apparso a questo piano molto umido e realizzato in maniera sommaria. Un'ulteriore locale cantina è presente al di fuori della sagoma occupata dall'edificio abitativo. Il suo soffitto è visibile come terrazzo non pavimentato sul lato nord dell'abitazione, con impermeabilizzazione insufficiente che lascia passare l'acqua nel locale sottostante. Nonostante tale locale sia dotato di accesso carraio esso è rivolto lato fondovalle ed il terreno è talmente scosceso che esso è a fatica accessibile solo a piedi. Il padre del pignorato un tempo meditava, da quanto riferitomi, di realizzare un riporto di terreno che non venne mai realizzato.

Nota sul contenimento dei consumi energetici: nessuna delle componenti costruttive degli edifici coinvolti nel pignoramento presentano moderne caratteristiche di isolamento termico o acustico e non hanno quindi alcuna capacità di contenere il consumo energetico per il loro raffrescamento estivo e riscaldamento invernale.

Il terreno annesso alla proprietà è costituito dallo scosceso pendio che digrada dal piano del cortile verso fondovalle, occupato da fitta ed inestricabile boscaglia, alla data del sopralluogo inaccessibile e dai confini incerti che dovranno essere determinati con precisione mediante strumentazione topografica. Il proprietario stesso non aveva idea dell'estensione dell'appezzamento.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di ██████████ - Piena proprietà

Cod. Fiscale: ██████████ Stato Civile: divorziato - Ulteriori informazioni sul debitore: Il pignorato ha divorziato negli anni '80 del '900

Eventuali comproprietari:

Indicata a catasto la madre, la quale è tuttavia risultata defunta ad aprile 2019;

Superficie complessiva di circa mq **2.973,00** (compreso il terreno annesso);

E' posto al piano: PT-1-S1;

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1960/1970;

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 37; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.50

e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: Gli immobili risultano disabitati da tempo in stato di abbandono bisognosi di opere di manutenzione straordinaria sia alle finiture che agli impianti nonché alle coperture ed alle facciate

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

| | |
|--------------------|---|
| Infissi esterni | tipologia: doppia anta a battente materiale: legno e alluminio protezione: persiane materiale protezione: misto alluminio- legno condizioni: scarse |
| Manto di copertura | materiale: tegole marsigliesi coibentazione: inesistente condizioni: scarse |
| Pareti esterne | materiale: muratura di mattoni piетrame coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco di cemento condizioni: scarse |
| Pareti esterne | materiale: muratura di mattoni pieni coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco di cemento condizioni: scarse |
| Pavim. Interna | materiale: piastrelle di ceramica condizioni: scarse |

Impianti:

| | |
|-----------|---|
| Elettrico | tipologia: a vista e sottotraccia tensione: 220V condizioni: scarse conformità: non a norma |
| Termico | tipologia: autonomo alimentazione: gasolio rete di distribuzione: tubi in ferro diffusori: termosifoni in alluminio condizioni: scarse conformità: non a norma |

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

| | |
|---|---------|
| Esiste impianto elettrico | SI |
| Epoca di realizzazione/adequamento | ANNI 60 |
| Impianto a norma | NO |
| Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive | NO |

Riscaldamento:

| | |
|---------------------------------------|-----------|
| Esiste impianto di riscaldamento | SI |
| Tipologia di impianto | A GASOLIO |
| Stato impianto | SCARSO |
| Epoca di realizzazione/adequamento | ANNI '60 |
| Impianto a norma | NO |
| Esiste la dichiarazione di conformità | NO |

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per Superficie Commerciale Vendibile (SCV) si intende una superficie basata sulla somma delle "superfici ponderate" che compongono l'immobile. Trattasi di Superficie che rappresenta nel caso che si tratti di immobile avente destinazione la somma: delle superfici coperte, ove i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 centimetri, mentre i muri in comunione nella misura del 50%, fino ad uno spessore massimo di 25 centimetri, delle superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini; delle quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, soffitte- sottotetto, box, ecc.).

| Destinazione | Parametro | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|---|------------------------|-----------------------------|--------|------------------------|
| piano terra/primo abitazione principale | sup lorda di pavimento | 164,00 | 1,00 | 164,00 |
| piano interrato abitazione principale | sup lorda di pavimento | 25,00 | 0,30 | 7,50 |
| piano terra /primo dependance | sup lorda di pavimento | 82,00 | 1,00 | 82,00 |
| portico abitazione principale | sup lorda di pavimento | 23,00 | 0,20 | 4,60 |
| piano interrato dependance | sup lorda di pavimento | 45,00 | 1,00 | 45,00 |

| | | | | |
|----------------------------|---------------------------|-----------------|------|-----------------|
| terrazzo dependance | sup lorda di pavimento | 14,00 | 1,00 | 14,00 |
| terreni map 156,155,334 | sup lorda di pavimento | 2.620,00 | 1,00 | 2.620,00 |
| | | 2.973,00 | | 2.937,10 |

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d`uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

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 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.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Alessadria;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Alessandria;

Uffici del registro di Alessandria;

Ufficio tecnico di Capriata D'Orba;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:
Capriata D'Orba;

Parametri medi di zona per destinazione principale (α./mq.):
 Provincia: ALESSANDRIA Comune: CAPRIATA D`ORBA
 Fascia/zona: Extraurbana/ZONA AGRICOLA Codice di zona:
 R1 Microzona catastale n.: 3 Destinazione: Residenziale
 Provincia: ALESSANDRIA min 760α/mq , max 910α/mq

;

Altre fonti di informazione: Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare..

8.3 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 153.255,00.

| <i>Destinazione</i> | <i>Superficie Equivalente</i> | <i>Valore Unitario</i> | <i>Valore Complessivo</i> |
|---|-----------------------------------|------------------------|-------------------------------|
| piano terra/primo abitazione principale | 164,00 | € 480,00 | € 78.720,00 |
| piano interrato abitazione principale | 7,50 | € 150,00 | € 1.125,00 |
| piano terra /primo dependance | 82,00 | € 350,00 | € 28.700,00 |
| portico abitazione principale | 4,60 | € 200,00 | € 920,00 |
| piano interrato dependance | 45,00 | € 150,00 | € 6.750,00 |
| terrazzo dependance | 14,00 | € 400,00 | € 5.600,00 |
| terreni map 156,155, 334 | 2.620,00 | € 0,50 | € 1.310,00 |
| Terrazzo p1 e portico pt abitaz principale | 46,00 | € 200,00 | € 9.200,00 |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo | | | € 132.325,00 |
| Valore Corpo | | | € 132.325,00 |
| Valore Pertinenze | | | € 0,00 |
| Valore complessivo intero | | | € 132.325,00 |
| Valore complessivo diritto e quota | | | € 132.325,00 |

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 di tipo civile [A2] | 2.937,10 | € 132.325,00 | € 132.325,00 |

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%) € 19.848,75

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 700,00

Spese tecniche regolarizzazione urbanistica

€ 2.500,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 109.276,25

Data generazione:
07-08-2019

L'Esperto alla stima

Arch Francesca Bellini

firmato digitalmente