

TRIBUNALE ORDINARIO DI ALESSANDRIA

Esecuzione Immobiliare n° 157/2023

G.E. Dott. Michele Delli Paoli

Custode Avv. Gianfranco Foglino

Procedente: PENELOPE SPV SRL

Parti:

RELAZIONE AL GIUDICE

A. Le premesse

Nella precedente relazione lo scrivente aveva segnalato le problematiche inerenti il soffitto dell'ultimo piano del fabbricato sito in via della Libertà 13 - Fraz. Gavazzana – Cassano Spinola, ipotizzando che i danni accertati fossero dovuti ad infiltrazioni di acque meteoriche provenienti dalla copertura.

In ultimo si segnalava che, per effettuare un'indagine puntuale, era necessaria la presenza di una impresa edile al fine di poter accedere al sottotetto in condizioni di sicurezza.



immagine della copertura già allegata alla precedente relazione

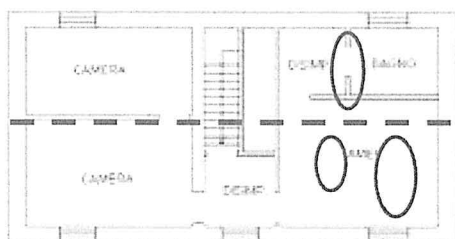
All'udienza del 24 ottobre 2023 veniva autorizzato il pagamento del preventivo della ditta ed il proseguimento delle operazioni peritali.

B. Lo stato dei luoghi

In data 21 novembre 2023 veniva effettuato l'accesso al sottotetto tramite botola presente nel vano scala.

La copertura, del tipo "alla piemontese", è costituita da travi principali lignee longitudinali al colmo, travetti di modeste dimensioni, sottocoppi e coppi.

Come già supposto nella precedente relazione si è riscontrata la rottura dei travetti e la caduta dei coppi sulla soletta in tre zone delle falde, sommariamente individuate nella successiva planimetria del secondo piano.



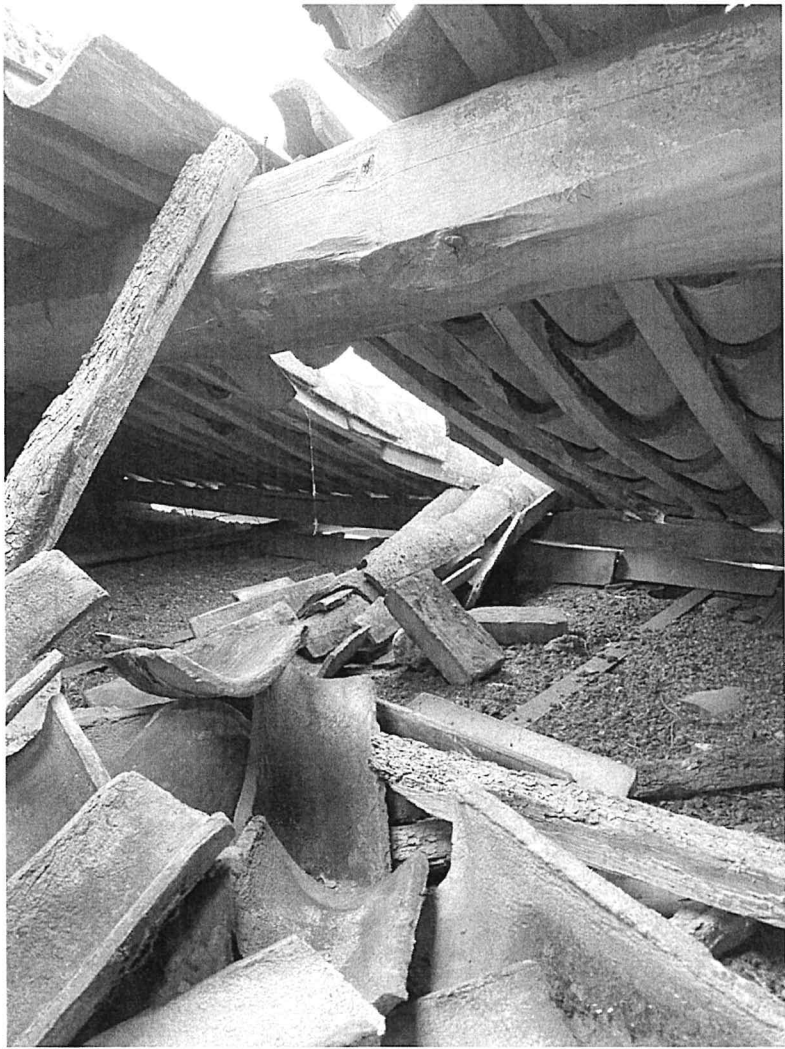
PIANO SECONDO

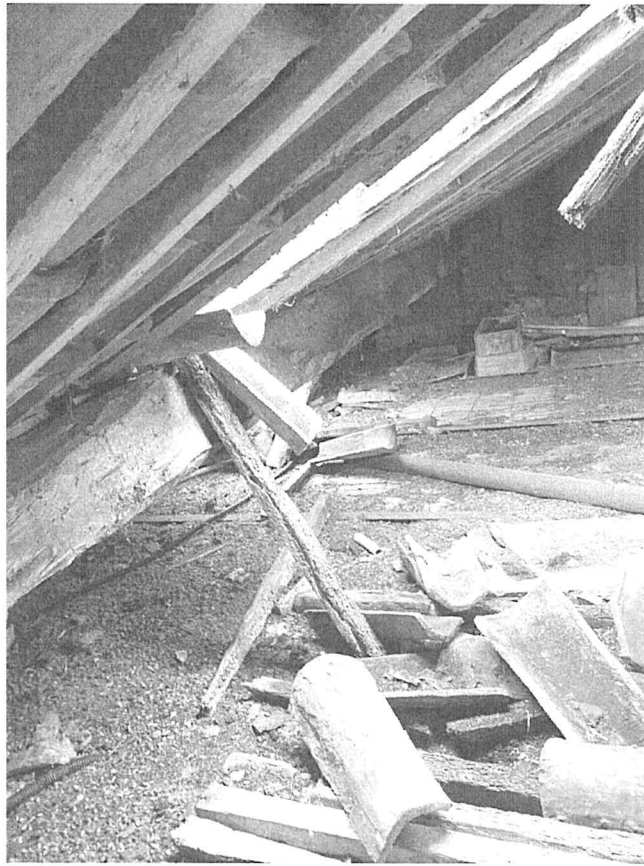
Hmm 2.70

Come evidenziato nelle successive esaustive immagini la zona della copertura, a parte l'avvenuto cedimento delle strutture lignee secondarie, versa in pessimo stato conservativo tant'è che questa problematica si era già palesata come dimostrato dai sommari puntelli di sostegno collocati sotto la trave di colmo ed in altre parti delle due falde.

Circa la soletta di calpestio, al momento non presenta particolari criticità, ma il prevedibile imbibimento dei tavelloni e dei profilati di ferro potrà creare problematiche di stabilità.

Le falde, nelle parti opposte a quelle ora descritte, non presentano visivamente particolari problematiche fermo restando che è palese il generale sottodimensionamento dei travetti rispetto alle normative di settore.





Puntellamenti



C. Le valutazioni preliminari

Al fine di avere un quadro completo, a beneficio del Procedente, si precisa che la presente procedura esecutiva consta di due immobili rispettivamente ubicati in Fraz. Gavazzana – Cassano Spinola e in Novi Ligure

E' intenzione dello scrivente suddividere il compendio pignorato in due lotti di vendita ovvero il Lotto 1 costituito dai beni in Novi Ligure ed il Lotto 2 comprendente gli immobili in Cassano Spinola.

Con riferimento quanto già detto a pag. 5 della precedente relazione (evitare interventi di manutenzione straordinaria che comportano onerosi costi progettuali ed adeguamenti normativi) si ritiene utile fornire successivamente anche una valutazione degli immobili ed i costi derivanti dalla messa in sicurezza.

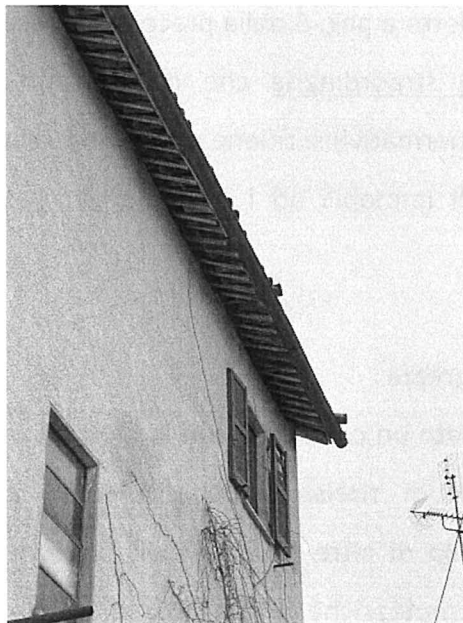
D. Le opere di messa in sicurezza

In sede di sopralluogo vi è stato un confronto con la ditta incaricata al fine di valutare le opere minimali di ripristino necessarie ad assicurare, nel breve/medio periodo, il crollo di altre porzioni della copertura ed evitare l'inevitabile afflusso di acque meteoriche all'interno dell'edificio.



falde dal lato opposto

In ultimo si segnala nuovamente la presenza di alcuni coppi sbordanti dal filo di gronda verso la corte interna.



Lo scrivente CTU ritiene che, al momento, non vi siano pericoli per la "pubblica incolumità" tuttavia i danni rilevati non potranno che peggiorare lo stato conservativo dell'immobile con un'inevitabile ulteriore deprezzamento del bene.

Il preventivo, in allegato, descrive nel dettaglio le opere e gli apprestamenti necessari ed il costo è stato valutato dalla Ditta in € 9.500,00 oltre Iva di legge.

E. La valutazione dei beni

Al Catasto Fabbricati di Cassano Spinola Sez. Gavazzana i beni sono così censiti:

- Fg. 3 part. 15 sub. 5 – A/2 (trattasi di fabbricato di civile abitazione elevato a tre piani fuori terra con un piano interrato destinato a cantine)
- Fg. 3 part. 435 - F/2 unità collabente (trattasi di fabbricato totalmente crollato insistente su area della superficie catastale di mq. 66)
- Fg. 3 part. 17 - corte di mq. 140 senza intestazione (dall'atto di pignoramento tale area risulta comune, seppur non trascritta, ai mapp. 15 e 435).

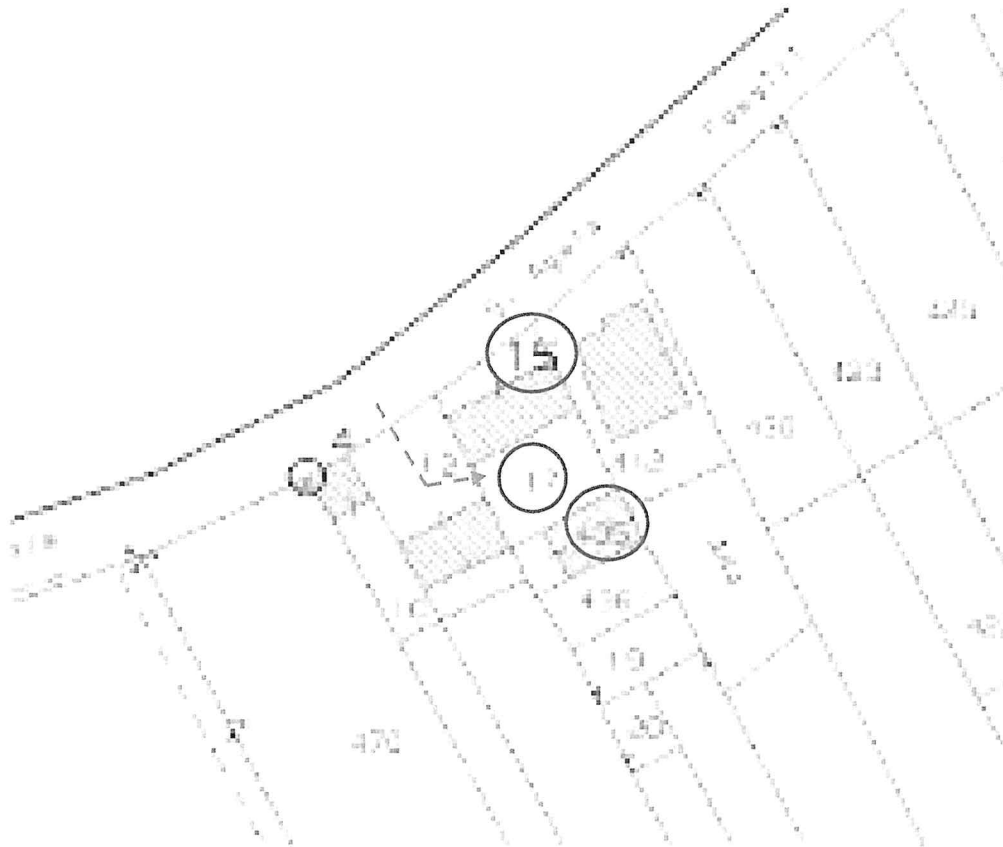
Dalle informazioni assunte in loco dai proprietari confinanti la part. 17 è accessibile, con diritto di passaggio, dal mapp. 12.

part. 17



part. 12 (altra proprietà)

Il successivo estratto di mappa individua le particelle in oggetto individua ed il diritto di passaggio (tratteggio celeste) a favore degli esecutati.



1. Le consistenze

La superficie dell'unità abitativa è stata calcolata al lordo delle murature perimetrali (ved. planimetria catastale).

La scala di accesso ai vari piani viene considerata, come superficie, una sola volta.

• Fig. 3 part. 15 sub. 5 – A/2 - **edificio abitativo**

- porzione al p.t. mq. 70 (considerata, per le finiture, come magazzino)
- porzione al p.1°. mq. 72
- porzione al p.2°. mq. 69
- porzione al p.int. mq. 67 (cantina)

Al fine di ottenere una superficie convenzionale di calcolo da moltiplicare per il valore di "base" sono stati applicati dei coefficienti di differenziazione che tengono conto dello stato conservativo, delle finiture dell'altezza di piano, della destinazione, ecc..., (ved. documentazione fotografica allegata) per cui si avrà:

- porzione al p.t. mq. 70 x 0,50 = mq. 35,00
- porzione al p.1°. mq. 72 x 1,00 = mq. 72,00

- porzione al p.2°. mq. $69 \times 0,80 =$ mq. 55,20
 - porzione al p.int. mq. 67 (cantina) $\times 0,35 =$ mq. 23,45
- per una superficie convenzionale complessiva di mq. 185,65.

La superficie della corte e del fabbricato collabente è stata considerata quella catastale.

- Fg. 3 part. 435 - F/2 - **unità collabente**
considerata come area libera di mq. 66
- Fg. 3 part. 17 - **corte** di mq. 140

2. I criteri valutativi

Nella determinazione del valore dei beni lo scrivente ha ritenuto di effettuare la stima in base a parametri tecnici (€/mq) comparando, per quanto possibile, beni simili (Market Comparison Approach -MCA).

Le informazioni sono state assunte presso gli operatori del settore immobiliare nonché dalla consultazione di dati reperiti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) e da Il Borsino Immobiliare.

Per quanto concerne l'immobile il "valore di base" sarà determinato considerando le seguenti caratteristiche positive e negative:

- negative
- non vi è un idoneo spazio tra la recinzione e la linea della carreggiata di via della Libertà per una sosta veicolare; di fatto occorre sia ai residenti che ai visitatori, utilizzare l'area retrostante la casa (mapp. 17) con un evidente disagio quotidiano



accesso carraio elettrocomandato di altra proprietà (diritto di passaggio)

- le opere necessarie ai ripristini dei soffitti, degli impianti termici/elettrici, alla sostituzioni delle persiane e di alcuni serramenti, ecc...

- positive

- l'esecuzione recente di alcune opere di buon pregio quali la scala interna, pavimentazioni interne, bagni, ecc...

Inoltre la successiva valutazione considera eseguita la messa in sicurezza della copertura che, a parere dello scrivente, ha **carattere di temporaneità**.

Si osserva che gli interventi di rifacimento parziale od integrale sono, per questo edificio, particolarmente onerosi.

3. Le valutazioni

Per quanto concerne l'alloggio il valore unitario determinato è di € 270,00/mq. mentre per le aree scoperte è di € 15,00/mq.

Per cui il valore del compendio in esame assomma a:

mq. 185,65 x € 270,00 (alloggio) + mq. 206 x € 15,00 (aree) = € 53.215,00 arr.

F. La regolarità edilizia e catastale

E' stata effettuato, presso competente ufficio del Comune di Cassano Spinola, l'accesso agli eventuali atti amministrativi depositati, con esito negativo.

Tuttavia sia all'esame visivo che in base alla documentazione catastale si ritiene siano state eseguite opere interne senza autorizzazione edilizia.

I costi per le regolarizzazioni urbanistiche e catastali (sanzioni – diritti catastali e di segreteria – spese tecniche ed oneri fiscali) assommano ad € 2.700,00 che dovranno essere detratti dalla valutazione dei beni.

G. Gli adeguamenti e le correzioni della stima.

Come previsto per le esecuzioni immobiliari presso il Tribunale di Alessandria viene applicata una 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%).

Pertanto il prezzo base del lotto in esame sarà il seguente:

€ 53.215,00 – 15% = € 45.232,75 - € 2.700 (sanzioni) = **€ 42.530,00** arr.

Tanto si riferisce.

Allegati:

- preventivo ditta
- planimetria catastale
- documentazione fotografica

7 dicembre 2023

Il CTU

Geom. Mariano Ghio

