
Tribunale di Alessandria
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **OMISSIS**

contro: **OMISSIS**
OMISSIS

N° Gen. Rep. **18/2022**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 12-07-2022 ore 11:00

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. CORRADO CROCI**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 01 - Abitazione + box

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

9 Giugno 2022



SINTESI ELABORATO

1. Dati Catastali

Bene: Via Roma, 67 - Borghetto Di Borbera (AL) - 15060

Lotto: 01 - Abitazione + box

Corpo: A - Abitazione

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

OMISSIS - c.f. OMISSIS, OMISSIS - c.f. OMISSIS, foglio 26, particella 472, subalterno 2, indirizzo Via Roma, 67, piano S1 - T - 1 - 2, comune Borghetti di Borbera, categoria A/3, consistenza 7 vani, superficie mq. 199, rendita € 336,21

Corpo: B - Box

Categoria: Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

OMISSIS - c.f. OMISSIS OMISSIS - c.f. OMISSIS, foglio 26, particella 472, subalterno 1, indirizzo Via Roma, 67, piano T, comune Borghetti di Borbera, categoria C/6, superficie mq. 16, rendita € 45,45

Corpo: C - Area urbana

Categoria: Bene futuro [F]

OMISSIS - c.f. OMISSIS OMISSIS - c.f. OMISSIS, foglio 26, particella 654, indirizzo Via Roma, 67, piano T, comune Borghetti di Borbera, categoria F/1, superficie mq. 11, rendita € //

2. Stato di possesso

Bene: Via Roma, 67 - Borghetto Di Borbera (AL) - 15060

Lotto: 01 - Abitazione + box

Corpo: A - Abitazione

Occupato da uno degli esecutati, in qualità di proprietario dell'immobile

Corpo: B - Box

Occupato da uno degli esecutati, in qualità di proprietario dell'immobile

Corpo: C - Area urbana

Occupato da uno degli esecutati, in qualità di proprietario dell'immobile

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Roma, 67 - Borghetto Di Borbera (AL) - 15060

Lotto: 01 - Abitazione + box

Corpo: A - Abitazione

Corpo: B - Box

Corpo: C - Area urbana

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Roma, 67 - Borghetto Di Borbera (AL) - 15060

Lotto: 01 - Abitazione + box

Corpo: A - Abitazione

Creditori Iscritti: OMISSIS, Cassa di Risparmio di Alessandria S.p.a.

Corpo: B - Box

Creditori Iscritti: OMISSIS, Cassa di Risparmio di Alessandria S.p.a.

Corpo: C - Area urbana

Creditori Iscritti: OMISSIS, Cassa di Risparmio di Alessandria S.p.a.

5. Comproprietari

Beni: Via Roma, 67 - Borghetto Di Borbera (AL) - 15060

Lotto: 01 - Abitazione + box

Corpo: A - Abitazione

Regime Patrimoniale: Comunione dei beni

Comproprietari: OMISSIS

Regime Patrimoniale: Comunione dei beni

Comproprietari: OMISSIS

Corpo: B - Box

Regime Patrimoniale: Comunione dei beni

Comproprietari: OMISSIS

Regime Patrimoniale: Comunione dei beni

Comproprietari: OMISSIS

Corpo: C - Area urbana

Regime Patrimoniale: Comunione dei beni

Comproprietari: OMISSIS

Regime Patrimoniale: Comunione dei beni

Comproprietari: OMISSIS

6. Misure Penali

Beni: Via Roma, 67 - Borghetto Di Borbera (AL) - 15060

Lotto: 01 - Abitazione + box

Corpo: A - Abitazione

Misure Penali: NO

Corpo: B - Box

Misure Penali: NO

Corpo: C - Area urbana

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Roma, 67 - Borghetto Di Borbera (AL) - 15060

Lotto: 01 - Abitazione + box

Corpo: A - Abitazione

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: B - Box

Continuità delle trascrizioni: Non specificato

Corpo: C - Area urbana

Continuità delle trascrizioni: Non specificato

8. Prezzo

Bene: Via Roma, 67 - Borghetto Di Borbera (AL) - 15060

Lotto: 01 - Abitazione + box

Valore complessivo intero: 109.201,00

VALORE DEFINITIVO DI STIMA €. 109.000,00

Premessa

A seguito delle dovute comunicazioni, dopo alcuni tentativi di accesso, il giorno 13/04/2022 alla presenza del Sig. OMISSIS, mi è stato possibile effettuare il sopralluogo presso il fabbricato sito in Borghetto di Borbera oggetto di stima.

Effettuato quindi l'accesso agli immobili oggetto di pignoramento, procedeva lo scrivente CTU all'esame sia esterno che interno dei beni pignorati, 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 **Borghetto Di Borbera (AL)**
Località/Frazione
Via Roma, 67

Lotto: 01 - Abitazione + box

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

Data di presentazione: 22-02-2022

La documentazione dovuta ai sensi dell'ex. art. 567 del c.p.c. è sostituita dal certificato notarile del 22/09/2021, a firma della Dott.ssa Giulia Messina Vitrano in Corleone

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A - Abitazione.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Roma, 67

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: Via Monte Santo, 38 - Novi L. (AL) - Regime Patrimoniale: Comunione dei beni

Eventuali comproprietari:

OMISSIS - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: Contrada Lago sotto strada, 28 - Fuscalo (CS) - Regime Patrimoniale: Comunione dei beni

- Ulteriori informazioni sul debitore: Seppur la residenza indicata sul certificato notarile sia quella sopra indicata, il Sig. OMISSIS dichiara di essere residente all'indirizzo facente capo ai beni oggetto di pignoramento.

Eventuali comproprietari:

OMISSIS - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS - c.f. OMISSIS OMISSIS - c.f. OMISSIS,

foglio 26, particella 472, subalterno 2, indirizzo Via Roma, 67, piano S1 - T - 1 - 2, comune Borghetti di Borbera, categoria A/3, consistenza 7 vani, superficie mq. 199, rendita € 336,21

Confini: L'unità confina verso ovest con altra abitazione di terzi (sempre mapp. 470) per tutto

lo sviluppo della parete, mentre nello spigolo nord-est con il fabbricato identificato dalla particella 861. Le restanti aree libere (mapp. 472 e 654) sono di proprietà.

Note: La presente particella è graffata alla part. 470 sub. 3 ed alla part. 473 Sub. 4 che completano l'insieme dell'abitazione.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale;

note: Secondo quanto rilevato in loco e confrontato con le planimetrie, è possibile dichiarare la regolarità catastale.

Identificativo corpo: B - Box.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via Roma, 67

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Regime Patrimoniale: Comunione dei beni

Eventuali comproprietari:

OMISSIS - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Regime Patrimoniale: Comunione dei beni

Eventuali comproprietari:

OMISSIS - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS - c.f. OMISSIS OMISSIS - c.f. OMISSIS, foglio 26, particella 472, subalterno 1, indirizzo Via Roma, 67, piano T, comune Borghetti di Borbera, categoria C/6, superficie mq. 16, rendita € 45,45

Confini: L'unità confina verso ovest con altra abitazione di terzi (sempre mapp. 470) per tutto lo sviluppo della parete, verso sud confina con l'abitazione sempre oggetto della presente stima, mentre verso nord ed Est è libera in affaccio sul piccolo cortile interno.

Note: La presente particella è graffata alla part. 473 sub. 3.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: Secondo quanto rilevato in loco e confrontato con le planimetrie, è possibile dichiarare la regolarità catastale.

Identificativo corpo: C - Area urbana.

Bene futuro [F] sito in Via Roma, 67

Note: Il bene identificato è di fatto un'area urbana esterna. Si ritiene che debba essere identificato catastalmente come ente urbano.

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Regime Patrimoniale: Comunione dei beni

Eventuali comproprietari:

OMISSIS - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Regime Patrimoniale: Comunione dei beni

Eventuali comproprietari:

OMISSIS - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS - c.f. OMISSIS OMISSIS - c.f. OMISSIS, foglio 26, particella 654, indirizzo Via Roma, 67, piano T, comune Borghetti di Borbera, categoria F/1, superficie mq. 11, rendita € //

Confini: A ridosso dell'abitazione (mapp. 472 Sub. 2) e verso la via pubblica posta a sud di essa.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Correzione del bene ad ente urbano

Regolarizzabili mediante: Procedura Docfa

Descrizione delle opere da sanare: Nessuna opere materiale da sanare

Docfa: € 400,00

Bolli catastali: € 100,00

Oneri Totali: **€ 500,00**

Informazioni in merito alla conformità catastale: Secondo quanto rilevato in loco e confrontato con le planimetrie, è possibile dichiarare la regolarità catastale, seppur si ritenga sia opportuno convertirlo catastalmente come ente urbano.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

I beni oggetto di valutazione che costituiscono il presente lotto, sono un'abitazione, con destinazione residenziale, sita in un'area residenziale poco distante dal centro del paese di Borghetto di Borbera, unitamente ad un box in affaccio su di un piccolo cortile interno. L'abitazione, porzione di un più ampio edificio d'origine, è sita in Via Roma al civ. 67, raggiungibile direttamente dalla via pubblica attraverso una piccolissima area privata della larghezza di circa 1,5 ml.

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale 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: Zona collinare/montana del Val Borbera.

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Casello autostradale di Vignole Borbera 5 km, Stazione ferroviaria Arquata Scrivia 8 Km

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A - Abitazione

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Borghetto Di Borbera (AL), Via Roma, 67

Occupato da uno degli esecutati, in qualità di proprietario dell'immobile

Identificativo corpo: B - Box

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Borghetto Di Borbera (AL), Via Roma, 67

Occupato da uno degli esecutati, in qualità di proprietario dell'immobile

Identificativo corpo: C - Area urbana

Bene futuro [F] sito in Borghetto Di Borbera (AL), Via Roma, 67

Occupato da uno degli esecutati, in qualità di proprietario dell'immobile

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria annotata a favore di Cassa di Risparmio di Alessandria S.p.a. contro OMISSIS, BOMISSIS; A rogito di Notaio Butteri Rolandi Enrico in data 05/04/2011 ai nn. 641/482 in data 13/04/2011 ai nn. 1610/249; Importo ipoteca: € 180.000,00; Importo capitale: € 120.000,00; Note: La durata dell'ipoteca è stata fissata per un tempo di anni 30.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Verbale di pignoramento immobiliare; A rogito di Pubblico Ufficiale: Ufficiale giudiziario di Alessandria in data 20/12/2021 ai nn. 3992 iscritto/trascritto a Agenzia delle Entrate - Servizio di pubblicità immobiliare di Novi Ligure in data 27/01/2022 ai nn. 348/274.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS, OMISSIS OMISSIS; Derivante da: Verbale di pignoramento immobiliare; A rogito di Pubblico Ufficiale: Ufficiale giudiziario di Alessandria in data 20/12/2021 ai nn. 3992 iscritto/trascritto a Agenzia delle Entrate - Servizio di pubblicità immobiliare di Novi Ligure in data 10/02/2022 ai nn. 558/447; Rettifica della precedente nota di trascrizione n. 348/274 del 27-01-2022 a causa dell'omesso inserimento del nominativo e relativa quota di proprietà del sig. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Abitazione

Dati precedenti relativi ai corpi: B – Box

Dati precedenti relativi ai corpi: C - Area urbana

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**Spese di gestione condominiale:****Identificativo corpo: A - Abitazione**

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Borghetto Di Borbera (AL), Via Roma, 67

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Non ricorre il caso

Spese condominiali scadute ed insolute negli ultimi due anni anteriori al pignoramento: Non ricorre il caso.

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - Seppur con un ingresso al piano terra, la presenza di alcuni salti di quote, non è possibile ritenere il bene idoneo all'utilizzo per una persona diversamente abile.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Nel corso del sopralluogo non è stato possibile reperire alcun Attestato Energetico.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato

Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: B - Box

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Borghetto Di Borbera (AL), Via Roma, 67

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Non ricorre il caso

Spese condominiali scadute ed insolute negli ultimi due anni anteriori al pignoramento: Non ri-

corre il caso.

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - Privo di accesso dalla via pubblica.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: non ricorre il caso

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato

Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: C - Area urbana

Bene futuro [F] sito in Borghetto Di Borbera (AL), Via Roma, 67

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Non ricorre il caso

Spese condominiali scadute ed insolute negli ultimi due anni anteriori al pignoramento:

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:

Proprietario: OMISSIS (c.f. OMISSIS) **proprietario ante ventennio al 15/03/2005** . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; registrato a Novi Ligure ai nn. 8/731; trascritto in data 13/03/1990, ai nn. 1202/956.
Note: Risulta trascritta in data 17-02-2022 ai nn. 668/522 accettazione tacita d'eredità nascente da atto del Notaio Bailo Gianluigi del 15-03-2005 rep. 107867. La successione è avvenuta in ragione del morte del Sig. OMISSIS, nato a Borghetto di Borbera il 22/09/1904.

Proprietario: OMISSIS (c.f. OMISSIS) dal 15/03/2005 al 05/04/2011. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Bailo Gianluigi, in data 15/03/2005, ai nn. 07867/15085; trascritto in data 08/04/2005, ai nn. 2081/1396.

Proprietario: OMISSIS (c.f. OMISSIS) OMISSIS (c.f. OMISSIS) dal 05/04/2011 ad oggi (attuale proprietario). In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Butteri Rolandi Enrico, in data 05/04/2011, ai nn. 640/481; trascritto in data 13/04/2011, ai nn. 1609/1132.

Continuità delle trascrizioni: Si

Dati precedenti relativi ai corpi: A – Abitazione

Dati precedenti relativi ai corpi: B - Box

Dati precedenti relativi ai corpi: C - Area urbana

7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 Conformità edilizia:**Abitazione di tipo economico [A3]**

Informazioni in merito alla conformità edilizia: A seguito della richiesta di accesso agli atti avanzata al comune di Borghetto di Borbera, la risposta del Tecnico comunale precisa che non vi sono pratiche edilizie presenti presso gli archivi sia a nome dell'attuale proprietario che dei precedenti.

L'attuale configurazione interna, corrispondente a quanto indicato nelle planimetrie catastali, fa presumere la conformità edilizia in forza del fatto che tutte le eventuali opere eseguite nel corso degli anni sono riconducibili ad interventi antecedenti al 1967.

Note generali sulla conformità: Benché l'abitazione sia da ritenersi abitabile, secondo la propria destinazione d'uso, l'assenza in particolar modo dell'impianto di riscaldamento determina la necessità di operare con la realizzazione delle componenti impiantistiche mancanti e dell'ottenimento delle necessarie dichiarazioni di conformità. La valutazione di stima ed i prezzi unitari applicati tengono in considerazione le condizioni attuale in cui si trova il bene.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Abitazione

Dati precedenti relativi ai corpi: B - Box

Dati precedenti relativi ai corpi: C - Area urbana

7.2 Conformità urbanistica:**Abitazione di tipo economico [A3]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	D.G.R 66/1779 del 18/12/2000
Zona omogenea:	B3 - Aree parzialmente edificate e di completamento
Norme tecniche di attuazione:	Art. 26 (vedi Allegato)
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Altro:	L'allegato E), quale stralcio del vigente Piano Regolatore, definisce nel dettaglio le possibilità di ampliamento e degli interventi ammessi, sia per le aree libere che per gli edifici esistenti, come nel presente specifico caso.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica; note: L'edificio si trova in aree pertinente con le destinazioni previste dal PRGC.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Abitazione

Dati precedenti relativi ai corpi: B - Box

Dati precedenti relativi ai corpi: C - Area urbana

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al punto **A - Abitazione**

Oggetto della presente procedura risultano essere più distinti subalterni, alcuni tra di loro graffiati, che formano il Lotto con le relative pertinenze esterne.

L'abitazione, nella sua configurazione odierna, risulta essere composta da due stanze per piano con scala centrale, per i tre piani di sviluppo. Al piano terra verso la porzione di retro vi sono inoltre un piccolo bagno ed una lavanderia.

L'accesso pedonale avviene attraverso un piccolo cancelletto direttamente in affaccio sulla principale via pubblica, ovvero su via Roma.

Il fabbricato è nel suo insieme composto da tre piani fuori terra ed una cantina interrata.

1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: Via Monte Santo, 38 - Novi L. (AL) - Regime Patrimoniale: Comunione dei beni

Eventuali comproprietari:

OMISSIS - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

2. Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: Contrada Lago sotto strada, 28 - Fuscalo (CS) - Regime Patrimoniale: Comunione dei beni - Ulteriori informazioni sul debitore: Seppur la residenza indicata sul certificato notarile sia quella sopra indicata, il Sig. OMISSIS dichiara di essere residente all'indirizzo facente capo ai beni oggetto di pignoramento.

Eventuali comproprietari:

OMISSIS - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq **207,00**

E' posto al piano: S1 - T - 1 - 2

L'edificio è stato costruito nel: inizi 1900

L'edificio è stato ristrutturato nel: non riconducibile

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 67; ha un'altezza utile interna di circa m. H min 220cm - H max 300cm

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: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: L'intero fabbricato risulta nel suo insieme in discrete condizioni e condotto secondo la normale funzione di prima casa, quale è ritornata ad essere da pochi mesi per uno degli esecutati (Sig. OMISSIS), secondo le sue dichiarazioni. Da rilevare comunque la necessità di eseguire manutenzioni straordinarie per portare tutto il bene ad uno stato privo di difetti e/o mancanze, con particolare riferimento per l'ultimo piano in cui non sono mai stati eseguiti lavori di ristrutturazione e/o manutenzione.

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Note	Nel corso del sopralluogo ed attraverso l'accesso agli atti non è stato possibile recuperare alcuna dichiarazione di conformità.

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
Tipologia di impianto	Autonomo
Note	Attualmente esistono sono parti della distribuzione, ma di fatto non sono installate tutte le componenti che definiscono nel loro insieme un impianto di riscaldamento completo e funzionante.

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

Varie:

L'abitazione, così come rilevata in sede di sopralluogo, è distribuita su quattro piani, ovvero dall'interrato al secondo. Raggiungibile direttamente dalla piccola area privata direttamente in affaccio su Via Roma, secondo la tipologia originaria ad unica campata, l'abitazione è distribuita da una scala centrale a rampa unica e due vani laterali rispetto ad essa.

Al piano terra vi sono in un vano la cucina/pranzo e nell'altro il soggiorno; questo è collegato, attraverso un piccolo disimpegno ad un bagno ed una lavanderia.

Al piano primo vi sono due camere da letto ed un WC, quale corpo aggiunto, rispetto all'originaria configurazione della casa.

Il secondo piano è formato da tre distinti vani (non abitabili) a posti anch'essi, come ai piani sottostanti, a destra e sinistra del vano scala centrale.

A far corpo con il bene è una cantina posta al piano seminterrato ed in apparenza recentemente ristrutturata ed in buone condizioni.

L'intero fabbricato, in ragione del periodo di realizzazione ha presumibilmente come principale caratteristica costruttiva una muratura portante mista in pietra e mattoni che determina quindi un notevole spessore delle pareti perimetrali e di spina.

Per gli altri elementi e strutture:

- gli orizzontamenti sono formati in parte da volte in mattoni ed in parte da solette piane, presumibilmente costruite con putrelle e voltini;
- la copertura è in legno ed ultimata con coppi;
- le murature che completano l'involucro sono, sempre in ragione del periodo di costruzione, realizzate probabilmente con mattoni pieni in laterizio;
- i serramenti esterni sono gli originari in legno vetro singolo; questi sono protetti da persiane;
- i pavimenti, ad eccezione dell'ultimo piano in cui vi sono ancora le piastrelle in cemento decorato, sono principalmente in ceramica a correre dimensione 30x30;

- i servizi igienici hanno come finitura dei pavimenti e rivestimenti in ceramica e sono dotato di tutti i pezzi igienico-sanitari;
- l'impianto di riscaldamento è da considerarsi autonomo, ma attualmente, benchè per alcune parti della casa sia stata predisposizione il sistema di distribuzione (tubazioni), l'abitazione è priva di generatore di calore e quindi da considerare priva di impianto;
- le pareti sono principalmente intonacate e tinteggiate.

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
Residenziale - PT	superf. esterna lorda	75,00	1,00	75,00
Residenziale - P1	superf. esterna lorda	70,00	1,00	70,00
Residenziale - P2 (non abitabile)	superf. esterna lorda	62,00	1,00	62,00
		207,00		207,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

Pertinenze

A - Abitazione

1. Cantina

Posto al piano Seminterrato

Composto da 1 vano

Sviluppa una superficie complessiva di 22 mq

Valore a corpo: € 5000

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]** di cui al punto **B - Box**

La piccola unità immobiliare, accatastata come box, affaccia esclusivamente sul cortiletto interno e non risulta accessibile direttamente dalla via pubblica. Presenta un portone di ingresso in ferro con pannellature bianche. Internamente il locale è intonacato e pavimentato con le medesime piastrelle presenti al piano terra dell'abitazione.

La zona esterna di limitate dimensioni, su cui affaccia il box, è raggiungibile attraverso l'abitazione (in origine anche dal fabbricato artigianale posto a confine) e, come visibile dalla documentazione fotografica è in un cattivo stato di manutenzione.

1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Regime Patrimoniale: Comunione dei beni

Eventuali comproprietari:

OMISSIS - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

2. Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Regime Patrimoniale: Comunione dei beni

Eventuali comproprietari:

OMISSIS - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq **18,00**

E' posto al piano: Terra

L'edificio è stato costruito nel: Ante 1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: non riconducibile

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 67; ha un'altezza utile interna di circa m. 220 cm

L'intero fabbricato è composto da n. 1 piani complessivi di cui fuori terra n. 1 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: discreto

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

Esiste impianto elettrico	SI
Note	Nel corso del sopralluogo ed attraverso l'accesso agli atti non è stato possibile recuperare alcuna dichiarazione di conformità.

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
----------------------------------	----

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

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 del bene.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Box	sup lorda di pavimento	18,00	1,00	18,00
		18,00		18,00

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Autorimesse e box

Sottocategoria: Box

Descrizione: **Bene futuro [F]** di cui al punto **C - Area urbana**

Piccola zona di pertinenza che separa la casa dalla via pubblica per la profondità di circa 1,5 ml.

1. Quota e tipologia del diritto**1/2 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Regime Patrimoniale: Comunione dei beni

Eventuali comproprietari:

OMISSIS - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

2. Quota e tipologia del diritto**1/2 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Regime Patrimoniale: Comunione dei beni

Eventuali comproprietari:

OMISSIS - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq **11,00**

E' posto al piano: Terra

Impianti:**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Le principali caratteristiche dimensionali dell'area esterne sono espresse come Superficie Lorda (S.L.), rispetto ai manufatti esistenti, 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 e della fruibilità dall'area. Trattandosi inoltre di un'area esterna il valore viene attribuito secondo il principio delle pertinenze del bene principale e non in base a prezzi unitari, tra l'altro non definiti dall'Osservatorio del mercato immobiliare.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Area esterna alla residenza	superf. esterna lorda	11,00	1,00	11,00
		11,00		11,00

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 Borghetto di Borbera;
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Novi Ligure;

Ufficio tecnico di Borghetto di Borbera;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzia del territorio - Osservatorio del mercato immobiliare;

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

Valore massimo €/mq. 900,00 - Valore minimo €/mq. 600,00 per l'abitazione.

Valore massimo €/mq. 600,00 - Valore minimo €/mq. 400,00 per il box.;

Altre fonti di informazione: Il prezzo unitario applicato per la determinazione del valore dei beni, 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 economico [A3] con annesso Cantina**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 113.960,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Residenziale - PT	75,00	€ 750,00	€ 56.250,00
Residenziale - P1	70,00	€ 700,00	€ 49.000,00
Residenziale - P2 (non abitabile)	62,00	€ 600,00	€ 37.200,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 142.450,00
Assenza impinti detrazione del 20.00%			€ -28.490,00
Valore corpo			€ 113.960,00
Valore Pertinenze			€ 5.000,00
Valore complessivo intero			€ 118.960,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 118.960,00

B - Box. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 9.000,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Box	18,00	€ 500,00	€ 9.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 9.000,00
Valore corpo			€ 9.000,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 9.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 9.000,00

C - Area urbana. Bene futuro [F]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 1.100,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Area esterna alla residenza	11,00	€ 100,00	€ 1.100,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 1.100,00
Valore corpo	€ 1.100,00
Valore Pertinenze	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 1.100,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 1.100,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A - Abitazione	Abitazione di tipo economico [A3] con annesso Cantina	207,00	€ 118.960,00	€ 118.960,00
B - Box	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	18,00	€ 9.000,00	€ 9.000,00
C - Area urbana	Bene futuro [F]	11,00	€ 1.100,00	€ 1.100,00

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%)	€ 19.359,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 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.

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 109.201,00
---	--------------

Valore DEFINITIVO DELLA STIMA dell'immobile nello stato di fatto in cui si trova

€ 109.000,00

8.6 Regime fiscale della vendita

Registro

Data generazione:
09-06-2022


 L'Esperto alla stima
Arch. Cristiano Laguzzi

ALBO ARCHITETTI, PIANIFICATORI, PAESAGGISTI, COLLABORATORI - AL
 Sez. A
 Architetto
CRISTIANO LAGUZZI
N° 730