
Tribunale di Alessandria
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **OMISSIS**

contro: **OMISSIS**

N° Gen. Rep. **338/2024**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 14-05-2025

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

**RAPPORTO DI
VALUTAZIONE
Lotto 001 - Lotto Unico**

Esperto alla stima: **Arch. Guido Gozzoli**
Codice fiscale: GZZGDU51B21F965B
Studio in: Via Roma 68 - 15067 Novi Ligure
Email: ggozzoli@tiscali.it
Pec: guido.gozzoli@archiworldpec.it



SINTESI ELABORATO

1. Dati Catastali

Bene: - Castelletto D'orba (AL) - 15060

Lotto: 001 - Lotto Unico

Corpo: abitazione n.413 sub.1

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

OMISSIS foglio 12, particella 413, subalterno 1, indirizzo via Giuseppe Visconti, 5, piano T-1-2, comune Castelletto d'Orba, categoria A2, classe 1, consistenza vani 4, superficie 117, rendita € 268,56

2. Stato di possesso

Bene: - Castelletto D'orba (AL) - 15060

Lotto: 001 - Lotto Unico

Corpo: abitazione n.413 sub.1

Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: - Castelletto D'orba (AL) - 15060

Lotto: 001 - Lotto Unico

Corpo: abitazione n.413 sub.1

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

5. Comproprietari

Beni: - Castelletto D'orba (AL) - 15060

Lotto: 001 - Lotto Unico

Corpo: abitazione n.413 sub.1

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: - Castelletto D'orba (AL) - 15060

Lotto: 001 - Lotto Unico

Corpo: abitazione n.413 sub.1

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: - Castelletto D'orba (AL) - 15060

Lotto: 001 - Lotto Unico

Corpo: abitazione n.413 sub.1

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: - Castelletto D'orba (AL) - 15060

Lotto: 001 - Lotto Unico

Valore complessivo intero: 35.068,80

Arrotondato in € 35.000

Beni in **Castelletto D'orba (AL)**
Località/Frazione

Lotto: 001 - Lotto Unico

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si
Data di presentazione: 27-12-2024

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: abitazione n.413 sub.1.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in

Quota e tipologia del diritto
1/1 di OMISSIS - Piena proprietà
Cod. Fiscale: OMISSIS
Eventuali comproprietari:
Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS foglio 12, particella 413, subalterno 1, indirizzo via Giuseppe Visconti, 5, piano T-1-2, comune Castelletto d'Orba, categoria A2, classe 1, consistenza vani 4, superficie 117, rendita € 268,56
Confini: nord: via del Forno e mappale 415 di altra proprietà est: mappali 415 e 419 di altra proprietà sud: mappali 419 e 417 di altra proprietà est: corte mappale 412 e mappale 411 di altra proprietà

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: in centro storico normale
Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.
Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
Servizi offerti dalla zona: Non specificato
Caratteristiche zone limitrofe: residenziali
Importanti centri limitrofi: Non specificato
Attrazioni paesaggistiche: Non specificato
Attrazioni storiche: Non specificato
Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

Opponibilità ai terzi:

Note: il solo piano terreno è informalmente occupato senza titolo da un vicino che lo utilizza come locale di sgombero.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS ; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo; A rogito di notaio Antonio Chiavassa - Genova in data 04/02/2009 ai nn. 48707/4044 in data 20/02/2009 ai nn. 797/100; Importo ipoteca: € 60.000; Importo capitale: € 30.000.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS ; A rogito di notaio Antonio Chiavassa - Genova in data 24/03/2009 ai nn. 49109/4180 in data 01/04/2009 ai nn. 1590/208; Importo ipoteca: € 62.000; Importo capitale: € 31.000.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca conc.amministrativa / riscossione attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS ; Derivante da: ruolo e avviso di debito esecutivo; A rogito di Pubblico Ufficiale in data 25/01/2019 ai nn. 5533/4819 in data 01/02/2019 ai nn. 387/45; Importo ipoteca: € 283.438,08; Importo capitale: € 141.719,04.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS ; Derivante da: atto esecutivo cautelare; A rogito di Pubblico Ufficiale in data 09/12/2024 ai nn. 6637/2024 iscritto/trascritto in data 17/12/2024 ai nn. 5613/4609.

Dati precedenti relativi ai corpi: abitazione n.413 sub.1

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 alla data della perizia:

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: No

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PREC.TI PROPRIETARI NEL VENTENNIO ANTECEDENTE IL PIGNORAMENTO:

Titolare/Proprietario: OMISSIS - 1/1 dal 15/04/1988 al 04/02/2009. In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Franco Maccagno, in data 15/04/1988, ai nn. 17751/7689; trascritto a , in data 10/05/1988, ai nn. 1944/1483.

Titolare/Proprietario: OMISSIS 1/1 dal 04/09/2009 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Antonio Chiavassa - Genova, in data 04/09/2009, ai nn. 48706/4043; trascritto a , in data 20/02/2009, ai nn. 796/599.

Continuità delle trascrizioni: Si

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 1173 - concessione 553 del 01.12.1988
 Intestazione: OMISSIS
 Tipo pratica: Concessione Edilizia
 Per lavori: sistemazione e ristrutturazione di fabbricato esistente
 Oggetto: ristrutturazione
 Rilascio in data 01/12/1988 al n. di prot.

Numero pratica: 1346 - concessione edilizia 722 del 27.02.1992
 Intestazione: OMISSIS
 Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera
 Per lavori: variante in corso d'opera a concessione 553/1988
 Oggetto: variante
 Rilascio in data 27/02/1992 al n. di prot.

7.1 Conformità edilizia:**Abitazione di tipo civile [A2]**

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia; note: la presenza di una breve rampa rettilinea, costituita da alcune alzate che precedono la partenza della scala a chiocciola in metallo, prefabbricata, non costituisce difformità sostanziale che pregiudichi la liceità dello stato attuale.

7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	DGR n.11-11231 del 16-02-2004 - var strutt.le DCC 30-11-2013
Zona omogenea:	A - aree residenziali di interesse storico - art.22 N.d'A.
Norme tecniche di attuazione:	vedi estratto allegato sub c
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Altro:	vedi estratto allegato sub c: A - aree residenziali di interesse storico - art.22 N.d'A.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità: Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **abitazione n.413 sub.1**

vecchio rustico entro corte, parzialmente seminterrato, al primo piano trasformato in abitazione soppalcata

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di **OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **229,40**

E' posto al piano: T-1-2

L'edificio è stato costruito nel: antica costruzione

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,20 - 3,00

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: pessimo

Varie:

L'immobile in procedura è collocato nel centro storico di Castelletto d'Orba, all'incrocio tra via Visconti e via del Forno. Si tratta del fabbricato collocato nella parte posteriore di una casa a corte contraddistinta dal civico 5 di via Visconti e con la testata nord aderente alla via del Forno, percorso a fondo cieco in notevole pendenza, tanto da consentire un accesso diretto al primo piano. Infatti, il calpestio della corte è a quota dell'accesso da via Visconti e il fabbricato in procedura, addossato sul fondo, risulta costituito da un piano terreno controterra sui lati a monte e un primo piano affacciato sulla corte e dal cui calpestio, con poche ulteriori alzate (peraltro non indicate negli elaborati di progetto e nella planimetria catastale), si accede alla porta di ingresso aperta direttamente su via del Forno; la parte soppalcata è affacciata sul piano sottostante. Il locale a piano terreno ha le pareti nord ed est direttamente costituite dalla roccia della collina e i soli lati sud ed ovest in muratura portante di laterizi, come i superiori piani in spiccato. Il piano terreno, con calpestio in battuto di cemento, è coperto con volte a vela in mattoni pieni; i livelli superiori, compresa la copertura, sono invece solai misti a struttura lignea. Il manto di copertura è in tegole di cemento con un sottostante strato coibente; cornicione e passafuori sono in legno. Il solaio del soppalco è retto da due pilastri in c.a. che attraversano brutalmente i locali sottostanti. Il piano terreno è utilizzato come locale di sgombero e rimessa motocicli nella porzione sud, ove è collocata la scala a chiocciola, in metallo, che conduce ai due livelli superiori. Le pavimentazioni dei due livelli superiori sono prevalentemente in piastrelle tipo cementine. Al piano primo un unico locale, la cui estremità nord è attrezzata con angolo cottura e servizio igienico; un ulteriore servizio igienico è collocato a quota del soppalco. Il riscaldamento è costituito da una stufa a legna collocata al primo piano. Portone di accesso dalla corte e porta su via del Forno sono in metallo; le finestre (quelle del primo piano a quota calpestio) sono in alluminio anodizzato, con ringhiera in ferro battuto e ante cieche a proteggerle in esterno. Il tutto è facilmente riconoscibile, per posizione e costituzione, come un vecchio rustico oggetto di parziali e poco sistematici lavori di ristrutturazione, che non lo hanno compiutamente trasformato in una residenza, se non catastalmente. Lo stato di manutenzione è pessimo, per essere stato da molti anni lasciato in stato di abbandono e informalmente utilizzato solo a piano terreno dai vicini come locale di sgombero.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
abitazione	sup reale lorda	86,00	1,00	86,00
locale sgombero	sup reale lorda	86,00	0,30	25,80
soppalco	sup reale lorda	57,40	0,50	28,70
		229,40		140,50

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

stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Castelletto d'Orba;
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di Novi Ligure;
 Uffici del registro di Novi Ligure;
 Ufficio tecnico di Castelletto d'Orba;
 Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: agenzie immobiliari operanti in zona
 Agenzia delle Entrate - Osservatorio del mercato immobiliare;
 Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 595,00

8.3 Valutazione corpi:**abitazione n.413 sub.1. Abitazione di tipo civile [A2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 43.836,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
abitazione	86,00	€ 520,00	€ 44.720,00
locale sgombero	25,80	€ 520,00	€ 13.416,00
soppalco	28,70	€ 520,00	€ 14.924,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 73.060,00
aumento del 0.00%			€ 0,00
stato di conservazione detrazione del 40.00%			€ -29.224,00
Valore Finale			€ 43.836,00
Valore Corpo			€ 43.836,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 43.836,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 43.836,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
abitazione n.413 sub.1	Abitazione di tipo civile [A2]	140,50	€ 43.836,00	€ 43.836,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 20%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)

€ 8.767,20

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

Giudizio di comoda divisibilità: non divisibile

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 35.068,80

ARROTONDATO IN**€ 35.000,00****Allegati**

- a - documentazione fotografica
- b1 - mappa catastale
- b2 - planimetria fg.12 mapp.413 sub.1
- c - estratto Norme di Attuazione PRGC

Data generazione:
28-03-2025

L'Esperto alla stima
Arch. Guido Gozzoli