
Tribunale di Alessandria
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **OMISSIS**

contro: **OMISSIS**
OMISSIS

N° Gen. Rep. **31/2025**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 14-10-2025 ore 11:45

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. ROBERTA BRERA**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 01 - Piccola abitazione in Frazione isolata

Esperto alla stima: Arch. Cristiano Laguzzi
Codice fiscale: LGZCST73P21F965G
Studio in: Via Roma 68 - 15067 Novi Ligure
Telefono: 0143 745887 – 349 6042474
Email: cristianolaguzzi@gmail.com
Pec: cristiano.laguzzi@archiworldpec.it

12 settembre 2025



SINTESI ELABORATO

1. Dati Catastali

Bene: Via Crenna Superiore, 22 - Crenna - Serravalle Scrivia (AL) - 15069

Lotto: 01 - Piccola abitazione in Frazione isolata

Corpo: A - Abitazione

Categoria: Abitazione di tipo popolare [A4]

OMISSIS - OMISSIS OMISSIS - OMISSIS

foglio 15, particella 300, subalterno 3, indirizzo Via Crenna Superiore, 22, piano S1-T-1, comune Serravalle Scrivia, categoria A/4, classe 2, consistenza 7 vani, superficie 103 mq, rendita € 206,07

Corpo: B - Box

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

OMISSIS - OMISSIS OMISSIS - OMISSIS

foglio 15, particella 300, subalterno 4, indirizzo Via Crenna Superiore, 22, piano S1, comune Serravalle Scrivia, categoria C/6, classe 2, superficie 22 mq, rendita € 26,96

2. Stato di possesso

Bene: Via Crenna Superiore, 22 - Crenna - Serravalle Scrivia (AL) - 15069

Lotto: 01 - Piccola abitazione in Frazione isolata

Corpo: A - Abitazione

Libero

Corpo: B - Box

Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Crenna Superiore, 22 - Crenna - Serravalle Scrivia (AL) - 15069

Lotto: 01 - Piccola abitazione in Frazione isolata

Corpo: A - Abitazione

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: B - Box

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Crenna Superiore, 22 - Crenna - Serravalle Scrivia (AL) - 15069

Lotto: 01 - Piccola abitazione in Frazione isolata

Corpo: A - Abitazione
Creditori Iscritti: OMISSIS

Corpo: B - Box
Creditori Iscritti: OMISSIS

5. Comproprietari

Beni: Via Crenna Superiore, 22 - Crenna - Serravalle Scrivia (AL) - 15069

Lotto: 01 - Piccola abitazione in Frazione isolata

Corpo: A - Abitazione
Comproprietari: OMISSIS
Comproprietari: OMISSIS

Corpo: B - Box
Comproprietari: OMISSIS
Comproprietari: OMISSIS

6. Misure Penali

Beni: Via Crenna Superiore, 22 - Crenna - Serravalle Scrivia (AL) - 15069

Lotto: 01 - Piccola abitazione in Frazione isolata

Corpo: A - Abitazione
Misure Penali: NO

Corpo: B - Box
Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Crenna Superiore, 22 - Crenna - Serravalle Scrivia (AL) - 15069

Lotto: 01 - Piccola abitazione in Frazione isolata

Corpo: A - Abitazione
Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: B - Box
Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Crenna Superiore, 22 - Crenna - Serravalle Scrivia (AL) - 15069

Lotto: 01 - Piccola abitazione in Frazione isolata

Valore complessivo intero: 34.294,00

VALORE DEFINITIVO DI STIMA: € 34.000,00

Premessa

Il giorno 13/05/2025 alla presenza dell'Avv. Alessandra Fava, quale Custode giudiziario nominato dal G.E ed alla presenza dell'esecutato Sig. OMISSIS che ha concesso l'accesso ai beni, mi è stato possibile effettuare il sopralluogo presso il bene oggetto di procedura.

Effettuato quindi l'accesso all'alloggio, procedeva lo scrivente CTU all'esame sia esterno che interno del bene pignorato, 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 pertinenze.

Beni in Serravalle Scrivia (AL)
Località **Crenna** - Via Crenna Superiore, 22

Lotto: 01 - Piccola abitazione in Frazione isolata

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

La documentazione dovuta ai sensi dell'ex. art. 567 del c.p.c. è sostituita dal certificato notarile a firma del Dott. Vincenzo Calderini, Notaio in Maddaloni (CE).

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A - Abitazione.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in frazione: Crenna, Via Crenna Superiore, 22

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

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

Eventuali comproprietari:

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

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

OMISSIS - OMISSIS e OMISSIS - OMISSIS

foglio 15, particella 300, subalterno 3, indirizzo Via Crenna Superiore, 22, piano S1-T-1, comune Serravalle Scrivia, categoria A/4, classe 2, consistenza 7 vani, superficie 103 mq, rendita € 206,07

Derivante da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 09/05/1988 Pratica n. 134037 in atti dal 11/09/2000

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale;

note: La planimetria depositata agli atti corrisponde nella sostanza allo stato dei luoghi.

Identificativo corpo: B - Box.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in frazione: Crenna, Via Crenna Superiore, 22

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

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

Eventuali comproprietari:

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

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

OMISSIS - OMISSIS OMISSIS - OMISSIS

foglio 15, particella 300, subalterno 4, indirizzo Via Crenna Superiore, 22, piano S1, comune Serravalle Scrivia, categoria C/6, classe 2, superficie 22 mq, rendita € 26,96

Derivante da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 09/05/1988 Pratica n. 134037 in atti dal 11/09/2000

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: La planimetria depositata agli atti corrisponde nella sostanza allo stato dei luoghi.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

I beni oggetto di valutazione che costituiscono il lotto sono una piccola abitazione indipendente posta su due piani ed un box alla quota sottostante, facenti parte del tessuto urbano che caratterizza la piccola frazione Crenna posta a circa 3 km fuori il centro del Comune di Serravalle Scrivia. Le sue caratteristiche costruttive ed architettoniche rispecchiano a pieno la tipologia dei fabbricati propri del periodo di edificazione di inizio secolo '900, generalmente tra di loro aggregati a formare nuclei abitati molto compatti e racchiusi.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico ininfluente con parcheggi sufficienti.

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: Colline del Gavi.

Attrazioni storiche: Forte di Gavi - Sito archeologico di Libarna.

Principali collegamenti pubblici: Casello Autostradale A7 3 km, Stazione ferroviaria 2,5 km

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A - Abitazione

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Serravalle Scrivia (AL), Via Crenna Superiore, 22

Libero

Note: All'atto del sopralluogo l'alloggio è risultato non abitato.

Identificativo corpo: B - Box

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Serravalle S. (AL), Via Crenna Superiore, 22

Libero

Note: All'atto del sopralluogo l'alloggio è risultato non abitato.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS, OMISSIS; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario in data 15/05/2008 ai nn. 2539/528; Importo ipoteca: € 175.000,00; Importo capitale: € 115.000,00.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS, OMISSIS; A rogito di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Alessandria in data 11/04/2024 ai nn. 164 e trascritto in data 23/04/2024 ai nn. 1783/1505.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS, OMISSIS; A rogito di Ufficiale giudiziario tribunale di Alessandria in data 04/01/2025 ai nn. 7260 e trascritto in data 07/02/2025 ai nn. 458/367.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Abitazione

Dati precedenti relativi ai corpi: B - Box

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: A - Abitazione

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Serravalle Scrivia (AL), Via Crenna Superiore, 22

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

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: Non ricorre il caso.

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 è stato possibile reperire alcun attestato energetico nel corso del sopralluogo.

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 Serravalle Scrivia (AL), Via Crenna Superiore, 22

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

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momen-

to della perizia: Nessuna.

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

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 ricorre il caso

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 - OMISSIS OMISSIS - OMISSIS **proprietari ante ventennio al 20/02/2007.**

In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; registrato a Ufficio del registro, in data 27/02/1988, ai nn. 20/713; trascritto a , in data 14/03/1989, ai nn. 1340/1055.

Note: Risulta trascritta in data 28/05/2024 ai nn. 2390/2004 accettazione tacita dell'eredità in morte di OMISSIS

da parte dell'erede OMISSIS nascente da atto Notaio Noli Angelo del 06/05/2008.

Proprietario: OMISSIS - OMISSIS dal 20/02/2007 al 06/05/2008.

In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; registrato a Ufficio del registro, in data 06/06/2007, ai nn. 6/992; trascritto in data 13/08/2007, ai nn. 4583/2980.

Note: Risulta trascritta in data 28/05/2024 ai nn. 2391/2005 accettazione tacita dell'eredità in morte della Sig.ra OMISSIS, da parte dell'erede nascente da atto Notaio Angelo Noli del 06/05/2008.

Proprietario: OMISSIS - OMISSIS OMISSIS - OMISSIS dal 06/05/2008 ad oggi (attuali proprietari). In forza di atto di compravendita - a rogito di Dott. Angelo Noli notaio in Genova, in data 06/05/2008, ai nn. 58703/20714; trascritto in data 15/05/2008, ai nn. 2538/1754.

Continuità delle trascrizioni: Si

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Abitazione

Dati precedenti relativi ai corpi: B - Box

7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo popolare [A4]

Informazioni in merito alla conformità edilizia: Si ritiene che in ragione dello stato di fatto rilevato nel corso del sopralluogo e della sua corrispondenza con le planimetrie catastali, del periodo di costruzione del fabbricato, sia possibile sostenere la sostanziale regolarità edilizia.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Abitazione

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Informazioni in merito alla conformità edilizia: Si ritiene che in ragione dello stato di fatto rilevato nel corso del sopralluogo e della sua corrispondenza con le planimetrie catastali, del periodo di costruzione del fabbricato, sia possibile sostenere la sostanziale regolarità edilizia.

Dati precedenti relativi ai corpi: B - Box

7.2 Conformità urbanistica:**Abitazione di tipo popolare [A4]**

Strumento urbanistico Approvato:	Classe ACUSTICA III - Aree di tipo misto
In forza della delibera:	Variante Parziale n. 20 - approvato D.G.R. n. 16-30017 del 08/05/2000
Zona omogenea:	A - Comparto agricolo
Norme tecniche di attuazione:	Art.37, Art.2
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	SI
Se si, di che tipo?	Non specificato
Altro:	Trattandosi di edificio in area a capacità insediativa esaurita, i volumi rappresentano il limite edificatorio consentito, privo di ulteriore potenzialità.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	Si segnala la presenza del Vicolo Idrogeologico ai sensi dell'Art. 9 delle N.t.A.

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica; note: La destinazione d'uso del bene oggetto di pignoramento è conforme alle Norme del Piano Regolatore Comunale.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Abitazione

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Strumento urbanistico Approvato:	Classe ACUSTICA III - Aree di tipo misto
In forza della delibera:	Variante Parziale n. 20 - approvato D.G.R. n. 16-30017 del 08/05/2000
Zona omogenea:	A - Comparto agricolo
Norme tecniche di attuazione:	Art.37, Art.2
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	SI

Se si, di che tipo?	Non specificato
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	Si segnala la presenza del Vicolo Idrogeologico ai sensi dell'Art. 9 delle N.t.A.

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica; note: La destinazione d'uso del bene oggetto di pignoramento è conforme alle Norme del Piano Regolatore Comunale.

Dati precedenti relativi ai corpi: B - Box

Descrizione: **Abitazione di tipo popolare [A4]** di cui al punto **A - Abitazione**

I beni oggetto di procedura, identificati al catasto urbano di Serravalle Scrivia al Fg. 15 particella 300 sub. 3 e sub. 4, risultano essere un fabbricato residenziale di tre piani (2 fuori terra) ed un box, facenti parte del tessuto storico della piccola frazione Crenna del comune di Serravalle Scrivia (AL).

La frazione si trova lungo la via che conduce al comune di Gavi, nella zona collinare del comune, oggi parzialmente abitata e non più direttamente attraversata dal passaggio che sfrutta l'ormai più comoda circosollazione posta a valle.

Il fabbricato residenziale, in base alla caratteristica costruttiva rilevata, risulta essere con buone probabilità costruito agli inizi del '900, mentre il box ad una quota inferiore è di sicuro una costruzione più recente e di completamento del lotto di proprietà.

Gli accessi sono diretti sulla via pubblica per entrambi gli ingressi pedonale e carroio.

1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

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

Eventuali comproprietari:

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

Superficie complessiva di circa mq **109,00**

E' posto al piano: Terra - Primo

L'edificio è stato costruito nel: Ante 1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: /

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 22; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,30 - 2,50

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: Dismesso

Condizioni generali dell'immobile: L'alloggio è in condizioni scarse, anche in ragione del fatto che non sia abitato. Il fabbricato in generale necessita di importanti opere di manutenzione ordinaria e straordinaria.

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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	Non è possibile risalire all'epoca di realizzazione dell'impianto
Note	Nel corso del sopralluogo non è stato possibile reperire alcuna dichiarazione di conformità.

Note generali impianti: Si ritiene che dal punto di vista impiantistico l'intero sistema sia da rinnovare in toto, sia per la parte elettrica che per la parte di riscaldamento ed ACS.

Varie:

L'unità residenziale oggetto di pignoramento:

L'abitazione è accessibile, attraverso una piccola scala esterna posta sulla via pubblica, direttamente dal cortile interno sopraelevato rispetto alla strada di circa un metro e mezzo. L'orientamento e la posizione sono gradevoli verso la valle in direzione Gavi, seppur lo spazio esterno sia di limitate dimensioni e le piccole finestre non diano molta luce all'interno degli ambienti.

L'ingresso all'abitazione è possibile direttamente da una portafinestra verso la cucina o dalla porta principale sul lato esterno della casa, protetta dal terrazzino del piano superiore.

Internamente la casa è così suddivisa.

Piano Terra: due ambienti abitabili destinati a cucina e soggiorno ed un piccolo disimpegno/ingresso che danno accesso alla scala interna. Dal corpo aggiunto della scala si entra in un ulteriore ambiente con destinazione a locale di sgombero.

Piano Primo: tre camere, di cui quella centrale passante ed un piccolo bagno sullo sbarco della scala interna, dal quale è possibile accedere ad un piccolo terrazzino.

Piano interrato: raggiungibile dalla scala interna il piano è costituito da due vani voltati.

In generale, sia per l'esterno che soprattutto per l'interno della casa, vi è l'assoluta necessità di consistenti lavori di manutenzione per tutte le opere di finitura ed in particolare per la parte impiantistica, al fine di raggiungere gli standard odierni di confort ambientale, auspicabili in qualsiasi abitazione.

Per gli altri elementi e strutture:

- la struttura è costituita da muratura portante in pietra e/o mista;
- gli orizzontamenti è realizzata presumibilmente con solette miste in putrelle e laterizio;
- la copertura è costituita sia per l'orditura principale che per la secondaria da elementi lignei di varie dimensioni;
- le murature interne che completano l'involucro dell'unità, sempre in ragione del periodo di costruzione, sono della stessa tipologia dei muri perimetrali;
- i serramenti esterni sono, per quanto visibile, in legno, così come gli scuri esterni;
- tutto il resto delle finiture, indipendentemente dalla loro funzione, risultano di varia natura ma ormai ad uno stato di conservazione tale da dover essere rifatti completamente.

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
Abitazione PT	sup lorda di pavimento	44,00	1,00	44,00
Abitazione P1	sup lorda di pavimento	65,00	1,00	65,00
		109,00		109,00

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2-2024

Zona: Serravalle

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 475,00

Valore di mercato max (€/mq): 610,00

Pertinenze

A - Abitazione

1. Cantina

Identificato al n. 22
 Posto al piano Interrato
 Composto da 2 vani
 Sviluppa una superficie complessiva di 20,00 mq circa
 Valore a corpo: **€ 3.000,00**

A - Abitazione

2. Aree esterne di servizio

Identificato al n. 22
 Posto al piano Terra
 Valore a corpo: **€ 2.000,00**

A - Abitazione

3. Locale di sgombero

Posto al piano Terra
 Composto da unico vano
 Sviluppa una superficie complessiva di 20,00 mq
 Valore a corpo: **€ 4.000,00**

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

I beni oggetto di procedura, identificati al catasto urbano di Serravalle Scrivia al Fg. 15 particella 300 sub. 3 e sub. 4, risultano essere un fabbricato residenziale di tre piani (2 fuori terra) ed un box, facenti parte del tessuto storico della piccola frazione Crenna del comune di Serravalle Scrivia (AL).

La frazione si trova lungo la via che conduce al comune di Gavi, nella zona collinare del comune, oggi parzialmente abitata e non più direttamente attraversata dal passaggio che sfrutta l'ormai più comoda circonvallazione posta a valle.

Il fabbricato residenziale, in base alla caratteristica costruttiva rilevata, risulta essere con buone probabilità costruito agli inizi del '900, mentre il box ad una quota inferiore è di sicuro una costruzione più recente e di completamento del lotto di proprietà.

Gli accessi sono diretti sulla via pubblica per entrambi gli ingressi pedonale e carroio.

1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

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

Eventuali comproprietari:

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

Superficie complessiva di circa mq **24,00**

E' posto al piano: Interrato

L'edificio è stato costruito nel: Ante 1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: /

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 22; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,40

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: Dismesso

Condizioni generali dell'immobile: Il box è in condizioni scarse, anche in ragione del fatto che non sia utilizzato. Il fabbricato in generale necessita di importanti opere di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	Non è possibile risalire all'epoca di realizzazione dell'impianto
Note	Nel corso del sopralluogo non è stato possibile reperire alcuna dichiarazione di conformità.

Riscaldamento:

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

Note generali impianti: Si ritiene che dal punto di vista impiantistico l'intero sistema sia da rinnovare in toto.

Varie:

Il box oggetto di pignoramento: Il box è accessibile, direttamente dalla via pubblica. Un portone metallico scorrevole chiude il locale unico verso la via pubblica. La sua posizione ad una quota inferiore lungo la stra-

da fa si che la copertura dello stesso costituisca lo spazio esterno dell'abitazione soprastante. Il locale è dotato di impianto elettrico per la semplice illuminazione. Come il resto della proprietà anche il box necessita di importanti lavori manutentivi.

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	24,00	1,00	24,00
		24,00		24,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2-2024

Zona: Serravalle

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 380,00

Valore di mercato max (€/mq): 570,00

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 Serravalle Scrivia;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Novi Ligure;

Uffici del registro di Novi Ligure;

Ufficio tecnico di Serravalle Scrivia - SUE;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio del mercato immobiliare ed informazioni presso Agenzie immobiliari.;

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

Valore massimo €/mq. 610,00 - Valore minimo €/mq. 475,00 - Abitazioni civili

Valore massimo €/mq. 570,00 - Valore minimo €/mq. 380,00 - Box;

Altre fonti di informazione: Il prezzo unitario applicato per la determinazione del valore del bene, 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 popolare [A4] con annesso Cantina, con annesso Aree esterne di servizio, con annesso Locale di sgombero

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 25.887,50.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Abitazione PT	44,00	€ 475,00	€ 20.900,00
Abitazione P1	65,00	€ 475,00	€ 30.875,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 51.775,00
Scarso stato di conservazione detrazione del 50.00%			€ -25.887,50
Valore Finale			€ 25.887,50
Valore corpo			€ 25.887,50
Valore Pertinenze			€ 9.000,00
Valore complessivo intero			€ 34.887,50
Valore complessivo diritto e quota			€ 34.887,50

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

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 7.980,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Box	24,00	€ 475,00	€ 11.400,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 11.400,00
Scarso stato di conservazione detrazione del 30.00%			€ -3.420,00
Valore Finale			€ 7.980,00
Valore corpo			€ 7.980,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 7.980,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 7.980,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A - Abitazione	Abitazione di tipo popolare [A4] con annesso Cantina, Aree esterne di servizio, Locale di sgombero	109,00	€ 34.887,50	€ 34.887,50
B - Box	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	24,00	€ 7.980,00	€ 7.980,00

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%)	€ 8.573,50
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00

Giudizio di comoda divisibilità: Per sua natura, dimensioni, caratteristiche distributive e modalità di accesso, si ritiene che il lotto, così come costituito, sia di fatto individuato nella più opportuna configurazione possibile a garantire la miglior commerciabilità e non possa quindi presumere un'opportuna suddivisione in più lotti di vendita.

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 34.294,00
---	-------------

VALORE DEFINITIVO DI STIMA € 34.000,00

8.6 Regime fiscale della vendita

Registro

Novi Ligure (AL), 12-09-2025

L'Esperto alla stima
Arch. Cristiano Laguzzi

