
Tribunale di Alessandria
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **OMISSIS**

contro: **OMISSIS**

N° Gen. Rep. **114/2023**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 14-12-2023

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

**RAPPORTO DI
VALUTAZIONE
Lotto 001**

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: - Serravalle Scrivia (AL) - 15069

Lotto: 001

Corpo: abitazione mappale 546 sub.19

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

OMISSIS 1/1, foglio 12, particella 546, subalterno 19, indirizzo via Berthoud, 157, piano 4, comune Serravalle Scrivia, categoria A2, classe 3, consistenza vani 5,5, superficie mq 109, rendita € 411,87

2. Stato di possesso

Bene: - Serravalle Scrivia (AL) - 15069

Lotto: 001

Corpo: abitazione mappale 546 sub.19

Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: - Serravalle Scrivia (AL) - 15069

Lotto: 001

Corpo: abitazione mappale 546 sub.19

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: - Serravalle Scrivia (AL) - 15069

Lotto: 001

Corpo: abitazione mappale 546 sub.19

Creditori Iscritti: OMISSIS

5. Comproprietari

Beni: - Serravalle Scrivia (AL) - 15069

Lotto: 001

Corpo: abitazione mappale 546 sub.19

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: - Serravalle Scrivia (AL) - 15069

Lotto: 001

Corpo: abitazione mappale 546 sub.19

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: - Serravalle Scrivia (AL) - 15069

Lotto: 001

Corpo: abitazione mappale 546 sub.19

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: - Serravalle Scrivia (AL) - 15069

Lotto: 001

Valore complessivo intero: 41.360,60

Beni in **Serravalle Scrivia (AL)**
Località/Frazione

Lotto: 001

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

Data di presentazione: 23-06-2023

depositata il 26/07/2023 nota di trascrizione di accettazione tacita di eredità del 18/07/2023

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: abitazione mappale 546 sub.19.

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 1/1, foglio 12, particella 546, subalterno 19, indirizzo via Berthoud, 157, piano 4, comune Serravalle Scrivia, categoria A2, classe 3, consistenza vani 5,5, superficie mq 109, rendita € 411,87

Confini: nord e ovest: vuoto su cortile; sud ed est: altra proprietà e vano scala condominiale

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico scorrevole 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: Novi Ligure.

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Scavi di Libarna Romana.

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

Opponibilità ai terzi:

Note: L'alloggio è risultato aperto e liberamente accessibile; è stato chiuso con una nuova serratura e consegnato al custode. Il ripostiglio al piano superiore è chiuso da catena e lucchetto.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva contro OMISSIS; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo; A rogito di notaio Lucio De Palma - Ovada in data 26/07/2006 ai nn. 73939/6490; Iscritto/trascritto a Novi Ligure in data 01/08/2006 ai nn. 4703/947; Importo ipoteca: € 240000; Importo capitale: € 120000.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: verbale di pignoramento iscritto/trascritto a in data 25/05/2023 ai nn. 2535/2101.

Dati precedenti relativi ai corpi: abitazione mappale 546 sub.19

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 950,00

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute 1625,00

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 09/09/1997 al 22/09/2002. In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Gianluigi Bailo - Novi Ligure, in data 09/09/1997, ai nn. 65343/9196; trascritto a , in data 11/09/1997, ai nn. 3734/2895.

Titolare/Proprietario: OMISSIS 1/3 OMISSIS 1/3 OMISSIS 1/3 dal 22/09/2002 al 03/05/2005. 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, in data 18/03/2003, ai nn. 44/932; trascritto a , in data 29/05/2003, ai nn. 2793/2099.

Titolare/Proprietario: OMISSIS 1/1 dal 03/05/2005 al 26/07/2006. In forza di decreto di trasferimento - a rogito di Tribunale di alessandria, in data 03/05/2005, ai nn. 700/2005; trascritto a , in data 28/07/2005, ai nn. 4322/2903.

Titolare/Proprietario: OMISSIS 1/1 dal 26/07/2006 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Lucio De Palma - Ovada, in data 26/07/2006, ai nn. 73938/6489; trascritto a , in data 01/08/2006, ai nn. 4702/3124.

Continuità delle trascrizioni: Si

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: n.5/1959
 Intestazione: OMISSIS
 Tipo pratica: Licenza Edilizia
 Per lavori: realizzazione edificio condominiale
 Oggetto: nuova costruzione
 Rilascio in data 21/12/1959
 Abitabilità/agibilità in data 28/06/1961

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

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	SI
In forza della delibera:	G.R. 16-30017 del 8.5.2000
Zona omogenea:	CRBb - Comparto saturo di impianto recente (CRB5) - Art.14
Norme tecniche di attuazione:	vedi allegato c - estratto Norme di Attuazione PRGC
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Note sulla conformità:

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **abitazione mappale 546 sub.19**

appartamento in condominio

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

Superficie complessiva di circa mq **124,10**
 E' posto al piano: 4
 L'edificio è stato costruito nel: 1960
 ha un'altezza utile interna di circa m. 3
 L'intero fabbricato è composto da n. 7 piani complessivi di cui fuori terra n. 6 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: sufficiente
 Condizioni generali dell'immobile: coerente con la sua età

Varie:

Il fabbricato di cui è parte l'alloggio in procedura è collocato lungo la centrale via Berthoud, in direzione verso Genova appena oltre la sede della Croce Rossa. La costruzione è stata realizzata tra il dicembre 1959 (rilascio della Licenza Edilizia) e il giugno 1961 (rilascio della certificazione di Abitabilità). Il fabbricato, di notevoli dimensioni, è costituito da un piano terreno, interamente occupato dalla sede di un istituto bancario, e da quattro piani abitativi, ciascuno contenente quattro alloggi per un totale di sedici. Nell'ulteriore piano accessorio, al di sotto della copertura piana, sono localizzati i locali di sgombero annessi a gli alloggi. Le caratteristiche costruttive sono quelle correnti all'epoca della sua costruzione, con struttura portante a pilastri e travi in c.a., solai misti laterocementizi, murature di tamponamento a cassavuota prive di coibentazione e copertura piana impermeabilizzata da guaina gommobituminosa praticabile solo per le manutenzioni. Il vano scala condominiale, a rampa semplice continua e corridoio di ritorno, non è dotato di ascensore. Nell'alloggio in procedura i serramenti esterni sono quelli originali, in legno con vetro semplice. Le porte interne sono in legno tamburato con specchiature in vetro, le pavimentazioni sono in parte quelle originali, in parte sono state sostituite con piastrelle in ceramica; in piastrelle su base cementizia sono le pavimentazioni dei balconi. La cucina ha rivestimento in ceramica e lavello in marmo; il bagno è stato rifatto in tempi relativamente recenti, con pavimento e rivestimento in ceramica. Sono presenti le correnti dotazioni impiantistiche, con riscaldamento assicurato da impianto condominiale alimentato a gas metano e termosifoni in acciaio integrato da caldaietta singola per la produzione di ACS collocata in cucina. Ben che l'alloggio sia rimasto disabitato da circa venti anni e a prescindere dalla vetustà degli impianti e dei serramenti interni ed esterni, lo stato di conservazione è accettabile. Si segnala come alcuni termosifoni e il lavello del bagno siano stati disinstallati, forse in previsione di una loro asportazione, ma siano stati lasciati a terra nei locali stessi.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
abitazione	sup reale lorda	104,50	1,00	104,50
balconi	sup reale lorda	13,70	0,50	6,85
ripostiglio	sup reale lorda	5,90	0,30	1,77
		124,10		113,12

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

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Serravalle Scrivia (AL);

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Novi Ligure;

Uffici del registro di Novi Ligure;

Ufficio tecnico di Serravalle Scrivia;

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.): 475,00.

8.3 Valutazione corpi:**abitazione mappale 546 sub.19. Abitazione di tipo civile [A2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 53.732,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
abitazione	104,50	€ 475,00	€ 49.637,50
balconi	6,85	€ 475,00	€ 3.253,75
ripostiglio	1,77	€ 475,00	€ 840,75
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 53.732,00
Valore Corpo			€ 53.732,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 53.732,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 53.732,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
abitazione mappale 546 sub.19	Abitazione di tipo civile [A2]	113,12	€ 53.732,00	€ 53.732,00

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%)	€ 10.746,40
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 1.625,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 41.360,60
---	--------------------

Allegati

- a - documentazione fotografica
- b - planimetria fg.12 mapp.546 sub.19
- c - estratto Norme di Attuazione PRGC

Data generazione:
14-09-2023

L'Esperto alla stima
Arch. Guido Gozzoli