

---

**Tribunale di Alessandria**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da: **Condominio Via San Bernardo 2**

contro: **OMISSIS**  
**OMISSIS**

N° Gen. Rep. **144/2023**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 20-02-2024 ore 09:30

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

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 01 - Alloggio in condominio**

**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

---

**18 gennaio 2023**



## SINTESI ELABORATO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Via San Bernardo, 2 - Lerma (AL) - 15070

**Lotto:** 01 - Alloggio in condominio

**Corpo:** A - Alloggio in condominio

**Categoria:** Abitazione di tipo civile [A2]

OMISSIS (c.f. OMISSIS) OMISSIS (c.f. OMISSIS), foglio 6, particella 343, subalterno 7, indirizzo Strada Vezzali, 3 (ora Via San Bernardo) , interno 3, piano 1, comune Lerma, categoria A/2, classe 3, consistenza 5 vani, rendita € 369,27

### 2. Stato di possesso

**Bene:** Via San Bernardo, 2 - Lerma (AL) - 15070

**Lotto:** 01 - Alloggio in condominio

**Corpo:** A - Alloggio in condominio

**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

### 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

**Bene:** Via San Bernardo, 2 - Lerma (AL) - 15070

**Lotto:** 01 - Alloggio in condominio

**Corpo:** A - Alloggio in condominio

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Via San Bernardo, 2 - Lerma (AL) - 15070

**Lotto:** 01 - Alloggio in condominio

**Corpo:** A - Alloggio in condominio

**Creditori Iscritti:** Condominio Via San Bernardo 2

### 5. Comproprietari

**Beni:** Via San Bernardo, 2 - Lerma (AL) - 15070

**Lotto:** 01 - Alloggio in condominio

**Corpo:** A - Alloggio in condominio

Comproprietari: OMISSIS

Comproprietari: OMISSIS

## 6. Misure Penali

**Beni:** Via San Bernardo, 2 - Lerma (AL) - 15070

**Lotto:** 01 - Alloggio in condominio

**Corpo:** A - Alloggio in condominio

**Misure Penali:** NO

## 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** Via San Bernardo, 2 - Lerma (AL) - 15070

**Lotto:** 01 - Alloggio in condominio

**Corpo:** A - Alloggio in condominio

**Continuità delle trascrizioni:** SI

## 8. Prezzo

**Bene:** Via San Bernardo, 2 - Lerma (AL) - 15070

**Lotto:** 01 - Alloggio in condominio

**Valore complessivo intero:** 38.483,75

**VALORE DEFINITIVO DI STIMA: € 38.500,00**

**Premessa**

A seguito delle dovute comunicazioni, il giorno 06/11/2023 alla presenza dell'Avv. Francesca Bagarelli, delegata dall'Avv. Piero Verneti, quale Custode giudiziario nominato dal G.E, mi è stato possibile eseguire 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 **Lerma (AL)**  
Via San Bernardo, 2

**Lotto: 01 - Alloggio in condominio**

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

**Data di presentazione:** 19-06-2023

La documentazione dovuta ai sensi dell'ex. art. 567 del c.p.c. è sostituita dal certificato notarile del 14/06/2023, a firma del Dott. Federico Solimena, Notaio in Genova.

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**Identificativo corpo: A - Alloggio in condominio.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via San Bernardo, 2**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/2 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: Corso Luigi Andrea Martinetti, 69/6 - Genova

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: Via San Bernardo, 3/3 Lerma (AL)

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 6, particella 343, subalterno 7, indirizzo Strada Vezzali, 3 (ora Via San Bernardo) , interno 3, piano 1, comune Lerma, categoria A/2, classe 3, consistenza 5 vani, rendita € 369,27

Millesimi di proprietà di parti comuni: 75,26

Confini: - l'appartamento con l'interno 2, il vano scala, il ripostiglio numero 2, disimpegno e scale - il ripostiglio con i muri perimetrali, ripostiglio numero 2, disimpegno e vano scala.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Diversa distribuzione interna

Regolarizzabili mediante: Presentazione pratica DOCFA per aggiornamento catastale

Pratica catastale: € 500,00

Diritti catastali: € 100,00

Oneri Totali: € 600,00

Note: L'aggiornamento catastale potrà essere depositato solo a seguito di presentazione di pratica edilizia in sanatoria.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: L'alloggio rilevato, rispetto alla planimetria catastale reperita dal catasto telematico, presenta una distribuzione interna differente per alcuni ambienti.

Nello specifico la cucina ed il soggiorno sono privi dei divisori e rivisitati come unico ambiente e la doccia del bagno è stata ricavata in un nuovo spazio a discapito della camera.  
Vedi allegato C2 con le indicazioni di cui sopra.

## 2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Il bene oggetto di valutazione che costituisce il presente lotto, è un alloggio facente parte di un condominio di cinque piani con destinazione residenziale e sue pertinenze. Detto fabbricato è stato edificato con licenza edilizia del 1968 nel periodo di espansione del paese.

Le sue caratteristiche costruttive ed architettoniche rispecchiano a pieno la tipologia dei fabbricati propri del periodo di edificazione degli anni Sessanta, in cui si mirava a massimizzare le cubature disponibili a discapito dell'urbanistica e dell'architettura stessa.

Lo schema costruttivo è tipico del palazzotto con vano scala centrale che distribuisce al piano il maggior numero di alloggi, sfruttando la manica doppia.

**Caratteristiche zona:** centrale normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

**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:** Parco Capanne di Marcarolo.

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Casello autostradale di Ovada circa 10 Km

## 3. STATO DI POSSESSO:

**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

**Opponibilità ai terzi: NO**

Note: Attualmente l'alloggio è occupato dal Sig. OMISSIS.

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- **Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di Condominio Via San Bernardo 2 contro OMISSIS, OMISSIS; A rogito di Provvedimento Ufficiale giudiziario - Trib. AL in data 15/05/2023 ai nn. 1964 iscritto/trascritto a Conservatoria dei Registri Immobiliari di Novi Ligure (AL) in data 19/09/2023 ai nn. 4235/3506.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - Alloggio in condominio

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

### Spese di gestione condominiale:

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** € 3.100,00.

**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:** Ad oggi, secondo quanto comunicato dall'Amministratore pro-tempore del condominio, risulta uno scaduto pari ad € 20.420,74. Essendo ampiamente superiore alla stima trasmessa della spesa annua, si presume che vi siano delle spese condominiali scadute ed insolute negli ultimi due anni pari ad € 6.200,00.

**Millesimi di proprietà:** 75,26

**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:** Al momento del sopralluogo non è stato possibile reperire alcun Attestato di Prestazione Energetica.

**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) OMISSIS (c.f.OMISSIS) **proprietari ante ventennio al 18/05/2012 .**

In forza di atto di compravendita - a rogito di Dott. Patria Lorenzo, notaio in Alessandria, in data 14/05/1999, ai nn. 1081; registrato a , in data 31/05/1999, ai nn. 1389/1 V.

**Proprietario:** OMISSIS (c.f. OMISSIS) OMISSIS (c.f. OMISSIS) dal 18/05/2012 ad oggi (attuali proprietari).

In forza di atto di compravendita - a rogito di Dott. Carbone Alfonso, notaio in Alessandria, in data 18/05/2012, ai nn. 57003/16198.

Note: Trattasi nello specifico di atto di permuta.

Continuità delle trascrizioni: Si

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 9/1968

Intestazione: Sig. Merlo Giancarlo

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Costruzione palazzo condominiale in Località San Bernardo

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 01/06/1968 al n. di prot. 976

NOTE: La presente Licenza edilizia ha determinato la realizzazione del Condominio di cui fa parte l'alloggio oggetto di pignoramento

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

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Diversa distribuzione interna nella zona giorno e nel bagno.

Regolarizzabili mediante: Pratica edilizia in sanatoria

Spese tecniche pratica edilizia in sanatoria: € 2.000,00

Diritti di segreteria e sanzioni: € 1.200,00

Agibilità: € 1.000,00

Dichiarazioni di conformità ed eventuali spese: € 2.000,00

Oneri Totali: **€ 6.200,00**

Informazioni in merito alla conformità edilizia: La planimetria catastale corrisponde nella sagoma al progetto depositato in Comune, secondo la Licenza Edilizia citata. Internamente non vi è corrispondenza con alcuni vani risultati difformi da progetto originario e privi di autorizzazione edilizia.

**7.2 Conformità urbanistica:****Abitazione di tipo civile [A2]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	VARIANTE PARZIALE approvata con D.C.C. n. 29 del 26-07-2013
Zona omogenea:	Zona B1 - Area a capacità insediativa esaurita
Norme tecniche di attuazione:	Art. 19
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Altro:	Trattandosi di un fabbricato in area a potenzialità edificatoria, non è possibile disporre di ulteriori cubature rispetto a quelle esistenti.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica;**

**note: L'immobile oggetto di pignoramento rispetta le norme e le indicazioni del Piano Regolatore Generale.**

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **A - Alloggio in condominio**

Il bene oggetto di procedura, identificato al catasto urbano di Lerma al Fg. 6 particella 343 sub. 7, è costituito da un alloggio posto al piano primo del piccolo Condominio sito in Via San Bernardo, 3. Il fabbricato è formato da cinque piani fuori terra di cui il piano terra è destinato alle attività commerciali, mentre gli altri piani a residenza.

L'accesso principale al fabbricato avviene dalla stessa via pubblica su cui affaccia il fronte principale del condominio che, come l'intero quartiere, presenta caratteristiche architettoniche tipiche degli anni Sessanta. Il fronte contrapposto al principale su strada dispone di un piccolo cortile interno che, con accesso dalla stessa via è utilizzato come accesso carraio e spazio di manovra per il retro delle attività presenti.

### 1. Quota e tipologia del diritto

#### 1/2 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: Corso Luigi Andrea Martinetti, 69/6 - Genova

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: Via San Bernardo, 3/3 Lerma (AL)

Eventuali comproprietari:

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

Superficie complessiva di circa mq **80,00**

E' posto al piano: Primo

L'edificio è stato costruito nel: 1968

L'edificio è stato ristrutturato nel: non comunicato dall'occupante

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 3; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 5 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile, come l'intero condominio, è sufficientemente mantenuto anche in ragione dell'occupazione continuativa da parte di uno degli esecutati.

### Impianti:

#### Impianti (conformità e certificazioni)

#### Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	Realizzato e probabilmente mai modificato dall'epoca di costruzione del condominio
Note	Nel corso del sopralluogo non è stato possibile reperire alcuna dichiarazione di conformità.

#### Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
----------------------------------	----



Tipologia di impianto	Condominiale
Epoca di realizzazione/adeguamento	Realizzato e probabilmente mai modificato dall'epoca di costruzione del condominio
Note	Nel corso del sopralluogo non è stato possibile reperire alcuna dichiarazione di conformità.

**Ascensori montacarichi e carri ponte:**

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Note ascensori montacarichi	/
Esistenza carri ponte	NO

**Varie:**

L'alloggio posizionato al piano primo del Condominio è raggiungibile dal vano scala comune, posto direttamente sulla via pubblica. L'ingresso al vano scala, presenta cinque gradini per raggiungere le rampe principali e, data la mancanza di un ascensore, ne consegue la netta presenza di una barriera architettonica che impedisce l'utilizzo ai diversamente abili.

Al pianerottolo del piano primo, analogo a quello di tutti i piani, sono presenti gli ingressi dell'interno 3 pignorato e degli altri due alloggi (int. 1 e 2) che completano il piano. Internamente l'unità è strutturata con un corridoio centrale che distribuisce direttamente tutti gli ambienti; la cucina e soggiorno, in unico ambiente sul fronte sud e le due camere ed il bagno sul fronte nord. A completare il tutto un piccolo ripostiglio e due terrazzi rivolti a sud e ad est.

Questa la composizione interna riscontrata, difforme rispetto alle planimetrie catastali. Vi è infine un'ultima pertinenza (piccolo locale ripostiglio) posta al piano di sottotetto, alla quale non è stato possibile accedere.

L'intero fabbricato, in ragione del periodo di realizzazione ha presumibilmente come principale caratteristica costruttiva una struttura portante costituita da pilastri e travi in c.a, completata poi da murature di tamponamento.

Per gli altri elementi e strutture:

- gli orizzontamenti e la copertura sono realizzati con solette piane e/o inclinate in latero-cemento;
- le murature che completano l'involucro sono, sempre in ragione del periodo di costruzione, realizzate probabilmente con mattoni semipieni a cassa vuota;
- i serramenti esterni sono in alluminio con vetro doppio e dotati di tapparelle, con medio stato di conservazione;
- il portoncino d'ingresso è anch'esso l'originario in legno;
- i serramenti interni sono in tamburato con finitura liscia di color bianco;
- i pavimenti sono uniformi in tutti gli ambienti in plancia di legno posata a correre e flottante;
- il rivestimento della cucina, una piccola zona vicino alla stessa, così come il bagno, sono diversamente in ceramica;
- il servizio igienico è dotato dei necessari pezzi igienici;
- l'impianto di riscaldamento è centralizzato ed i termosifoni sono in ghisa;
- l'impianto elettrico, è sottotraccia;
- le pareti in tutti gli ambienti sono intonacate e tinteggiate.

NOTA BENE: Come è possibile visionare dalla documentazione fotografica, al momento del sopralluogo sono stati rilevati molti punti interni dell'alloggio in cui sono presenti notevoli quantità di muffe, molto probabilmente a causa dei ponti termici che caratterizzano l'intero fabbricato, in ragione delle tecniche costruttive adottate nel corso della costruzione. Ad aggravare la condizione è inoltre la scarsa ventilazione determinata dalla specifica conduzione.

#### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Le principali caratteristiche dimensionali dell'abitazione e delle pertinenze sono espresse come Superficie Utile Lorda (S.U.L.) e/o Superficie Lorda (S.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 oggetto di pignoramento.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione	sup lorda di pavimento	80,00	1,00	80,00
		<b>80,00</b>		<b>80,00</b>

#### Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

#### Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1-2023

Zona: Lerma

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 570,00

Valore di mercato max (€/mq): 760,00

#### Pertinenze

A - Alloggio in condominio

1. Sottotetto non abitabile

Posto al piano Sesto

Composto da un vano

Sviluppa una superficie complessiva di 9,00 mq

Valore a corpo: **€ 1500**

A - Alloggio in condominio

2. Terrazzo

Posto al piano Primo (lato sud)

Sviluppa una superficie complessiva di 3,90 mq

Valore a corpo: **€ 975**

A - Alloggio in condominio

3. Terrazzo

Posto al piano Primo (lato ovest)

Sviluppa una superficie complessiva di 4,9 mq

Valore a corpo: **€ 1200**

**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 Lerma;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Novi Ligure (AL);

Uffici del registro di Novi Ligure (AL);

Ufficio tecnico di Lerma;

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. 760,00 - Valore minimo €/mq. 570,00;

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 - Alloggio in condominio. Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Sottotetto non abitabile, con annessi Terrazzi**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 49.600,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione	80,00	€ 620,00	€ 49.600,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 49.600,00
Valore corpo			€ 49.600,00
Valore Pertinenze			€ 3.675,00
Valore complessivo intero			€ 53.275,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 53.275,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - Alloggio in condominio	Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Sottotetto non abitabile, con annesso Terrazzo, con annesso Aree esterne di servizio	80,00	€ 53.275,00	€ 53.275,00

**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% )	€ 7.991,25
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 6.800,00

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:	€ 38.483,75
---	-------------

**VALORE DEFINITIVO DI STIMA** € **38.500,00**

**8.6 Regime fiscale della vendita**

Registro

Novi Ligure (AL), 18-01-2024

L'Esperto alla stima

**Arch. Cristiano Laguzzi**