

Tribunale di Alessandria
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **180/2022**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotti 001 - alloggio in corso
di costruzione,
002 - alloggio in corso di co-
struzione

Esperto alla stima: Arch Fabio Gregorini
Codice fiscale: GRGFBA71R03F965A
Studio in: VIA GRAMSCI 21 - NOVI LIGURE
Telefono: 0143746464
Email: studio@bgarchitettinovi.it
Pec: fabio.gregorini@archiworldpec.it

SINTESI ELABORATO

1. Dati Catastali

Bene: via Novi,38 - Ovada (AL) - 15076

Lotto: 001 - alloggio in corso di costruzione

Corpo: Alloggio salendo a DX

Categoria:

intestato al debitore, foglio 7, particella 71, subalterno 8, indirizzo Strada Novi 15, comune Ovada, categoria A4, classe 4, consistenza 4,5, superficie 41, rendita € 178,95

Lotto: 002 - alloggio in corso di costruzione

Corpo: Alloggio salendo a SX

Categoria:

intestato al debitore, foglio 7, particella 71, subalterno 7, indirizzo Strada Novi 15, comune Ovada, categoria A4, classe 4, consistenza 4,5, superficie 39, rendita € 178,95

NB L'INDIRIZZO INDICATO A CATASTO NON è AGGIORNATO – QUELLO ATTUALE è VIA NOVI 38

2. Stato di possesso

Bene: via Novi,38 - Ovada (AL) - 15076

Lotto: 001 - alloggio in corso di costruzione

Corpo: Alloggio salendo a DX

Libero

Lotto: 002 - alloggio in corso di costruzione

Corpo: Alloggio salendo a SX

Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: via Novi,38 - Ovada (AL) - 15076

Lotto: 001 - alloggio in corso di costruzione

Corpo: Alloggio salendo a DX

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Lotto: 002 - alloggio in corso di costruzione

Corpo: Alloggio salendo a SX

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: via Novi,38 - Ovada (AL) - 15076

Lotto: 001 - alloggio in corso di costruzione

Corpo: Alloggio salendo a DX
Creditori Iscritti: Deutsche Bank Mutui Spa

Lotto: 002 - alloggio in corso di costruzione

Corpo: Alloggio salendo a SX
Creditori Iscritti: Deutsche Bank Mutui Spa

5 Comproprietari

Beni: via Novi,38 - Ovada (AL) - 15076

Lotto: 001 - alloggio in corso di costruzione

Corpo: Alloggio salendo a DX
Comproprietari: Nessuno

Lotto: 002 - alloggio in corso di costruzione

Corpo: Alloggio salendo a SX
Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: via Novi,38 - Ovada (AL) - 15076

Lotto: 001 - alloggio in corso di costruzione

Corpo: Alloggio salendo a DX
Misure Penali: NO

Lotto: 002 - alloggio in corso di costruzione

Corpo: Alloggio salendo a SX
Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: via Novi,38 - Ovada (AL) - 15076

Lotto: 001 - alloggio in corso di costruzione

Corpo: Alloggio salendo a DX
Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 002 - alloggio in corso di costruzione

Corpo: Alloggio salendo a SX
Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: via Novi,38 - Ovada (AL) - 15076

Lotto: 001 - alloggio in corso di costruzione

Valore complessivo intero: 35.725,00 €

Lotto: 002 - alloggio in corso di costruzione

Valore complessivo intero: 35.725,00 €

Beni in **Ovada (AL)**
Località/Frazione
via Novi,38

Lotto: 001 - alloggio in corso di costruzione

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Alloggio salendo a DX.

sito in Ovada, via Novi,38

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: al debitore, foglio 7, particella 71, subalterno 8, indirizzo Strada Novi 15, comune Ovada, categoria A4, classe 4, consistenza 4,5, superficie 41, rendita € 178,95

NB L'INDIRIZZO INDICATO A CATASTO NON È AGGIORNATO – QUELLO ATTUALE È VIA NOVI 38

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Immobile ampiamente modificato nella sua disposizione interna nel corso degli anni, in ultimo in seguito alla ristrutturazione avvenuta a partire dal 2007 e a seguito del fallimento della prima impresa, ancora oggi in corso. Le modifiche interne agli alloggi non risultano ancora essere state regolarizzate e le planimetrie in atti risalgono al 1939.

Regolarizzabili mediante: Nuovo accatastamento

Descrizione delle opere da sanare: differente disposizione interna
differente disposizione interna sanabile con pratica DOCFA: € 500,00

Oneri Totali: **€ 500,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

L'edificio in cui i due alloggi oggetto di pignoramento sono ubicati sorge alla periferia di Ovada, lungo la direttrice di uscita dal centro abitato della strada provinciale SP155 che conduce a Novi Ligure. L'edificio è edificato in fregio alla strada stessa, a breve distanza da essa. Tra il ciglio strada e la facciata dell'immobile vi sono circa tre metri, occupati da area di corte condominiale. L'edificio, un condominio in corso di ristrutturazione da molti anni, risultava all'atto del sopralluogo incompiuto nelle sue finiture ed impianti. Risultava presente un piano fondi in cui secondo i progetti depositati in comune era previsto un vano caldaia che ad oggi non risulta esistente. Le tubazioni degli impianti pendono dal soffitto del vano seminterrato in oggetto. Risultava altresì presente un piccolo

cortile sul retro, accessibile sul lato sx, guardando la facciata principale dell'edificio. L'area risulta ad oggi un cantiere, con al suo interno mezzi d'opera e materiali. Le parti comuni non risultavano essere chiaramente delimitate né normate.

La palazzina sorge a breve distanza dal ciglio della provinciale, strada molto trafficata e priva di marciapiede.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: mista a traffico sostenuto con parcheggi inesistenti.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: nessuno.

Servizi offerti dalla zona: scuole primarie (ordinaria), scuole secondarie (ordinaria)

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Alessandria.

Attrazioni paesaggistiche: colli dell'ovadese.

Attrazioni storiche: centro storico Ovada.

Principali collegamenti pubblici: Stazione Ferroviaria 5 km, Autobus 1 km

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- Iscrizioni pregiudizievoli:

ISCRIZIONE NN. 3234/672 del 20/06/2007 IPOTECA VOLONTARIA nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO del 05/06/2007 Numero di repertorio 75173/7263 Notaio DE PALMA LUCIO Sede OVADA(AL) A favore di [REDACTED] Sede [REDACTED] [REDACTED] (Domicilio ipotecario eletto MILANO VIA SANTA SOFIA N. 10), contro [REDACTED] capitale € [REDACTED] Durata 10 anni Grava su Ovada Foglio 7 Particella 71 Sub.7 Particella 71 Sub. 8 N.B. A margine risulta:

ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN. 4735/553 DEL 08/10/2010 derivante da frazionamento in quota del 27/09/2010 Notaio GALLAVRESI ROBERTO Sede GARBAGNATE MILANESE (MI) Numero di repertorio 14743/8429 Foglio 7 Particella 71 Subalterno 7: quota n1 di euro 300.000,00 montante di euro 540.000,00 Foglio i Particella 71 Subalterno 8

- Trascrizioni pregiudizievoli:

TRASCRIZIONE- N. 3702/2915 del 28/07/2022 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 26/0 /2022 Numero di repertorio 3198 emesso da UFF. GIUD. TRIBUNALE DI ALESSANDRIA Sede ALESSANDRIA A favore di [REDACTED] Sede MILANO Codice fiscale 08226630153 (Richiedente: Avv. SIMONA GARAVAGLIA VIALE DUCA D'AOSTA 3 BUSTO ARSIZIO (VA)), contro [REDACTED] nato [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED] Grava su Ovada Foglio 7 Particella 71 Sub, 7 Particella 71 Sub. 8.

Dati precedenti relativi ai corpi: Alloggio salendo a DX

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: ad oggi non quantificabili, non esiste un condominio o una gestione contabile.

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 l'immobile non è costituito in condominio, si veda nel seguito

Millesimi di proprietà: ad oggi non esistono tabelle millesimali

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - Non accessibile, presenza di scale che impediscono di raggiungere gli alloggi anche quelli al piano terreno (che è comunque rialzato rispetto alla strada di cinque o sei gradini).

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Si noti che ad oggi l'edificio condominiale di cui i due alloggi lotto 1 e 2 fanno parte, risulta essere per i restanti tre piani e quindi altri 6 appartamenti, in capo ad altro soggetto, il quale sta procedendo nel completamento delle opere di ristrutturazione. Questo renderà necessario ricostituire il condominio una volta completati i lavori e sarà necessario accordarsi con il detentore degli altri sei alloggi al fine di determinare i costi di completamento delle parti comuni ancora da completare, centrale termica, ascensore, cortile esterno, recinzioni etc. il cui costo dovrà essere ripartito per millesimi in capo anche ai due lotti qui esaminati oggetto di pignoramento.

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: L'immobile appariva privo di accorgimenti atti al risparmio energetico, isolanti, impianti fotovoltaici etc.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO ANTECEDENTE IL PIGNORAMENTO:

Titolare/Proprietario: . In forza di atto di compravendita.

All'esecutato [REDACTED] la quota dell'intero in piena proprietà in regime di separazione dei beni, degli immobili oggetto di esecuzione, è pervenuta per atto di compravendita del 27/09/2010 Numero di repertorio 14748/8434 Notaio GALLAVRESI ROBERTO Sede GARBAGNATE Milanese (MI) trascritto il 07/10/2010 on. 4710/3294 da potere di [REDACTED]

[REDACTED]
la quota dell'intero in piena proprietà in regime di separazione dei beni, degli immobili oggetto di esecuzione, è pervenuta per atto di compravendita del 09/05/2007 Numero di repertorio 75064/7190 Notaio DE PALMA LUCIO Sede OVADA (AL) trascritto il 22/05/2007 nn. 2636/1749 da potere di [REDACTED]

[REDACTED]
la quota pari a 1/2 di piena proprietà ciascuno, degli immobili oggetto di esecuzione, è pervenuta per atto di compravendita del 03/11/1977 Notaio Giovanni Segalerba di Genova, trascritto il 29/11/1977 nn. 4031/3445, da potere di [REDACTED]

Continuità delle trascrizioni: Sì

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 1827
Intestazione: [REDACTED]
Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)
Per lavori: manutenzione straordinaria
Oggetto: opere interne
Presentazione in data 22/06/2007 al n. di prot. 12580

Numero pratica: 1295
Intestazione: [REDACTED]
Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)
Per lavori: manutenzione Straordinaria
Oggetto: opere interne

Numero pratica: 6122
Intestazione: [REDACTED]
Tipo pratica: CILA
Per lavori: completamento lavori di cui alle pratiche precedenti
Oggetto: opere interne
Presentazione in data 02/04/2021 al n. di prot. 6122

7.1 Conformità edilizia:

Le opere visionate in loco apparivano conformi alla successione delle pratiche edilizie presenti in atti nell'archivio comunale

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia, note: Lavori ancora da completare nell'ambito dell'ultimo provvedimento in corso di validità

7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	Area residenziale di completamento B3
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	Immobile assoggettato a vincolo paesaggistico dlgs 42/04 (vincolo dello stato esterno dei luoghi) art 57

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica Sì

Descrizione: **di cui al punto Alloggio salendo a DX**

Si tratta di un alloggio ubicato al 3 piano di edificio condominiale in corso di ristrutturazione, 4° fuori terra.

Arrivando in cima alla scala condominiale è l'alloggio che si apre sulla destra. Si tratta di un alloggio composto da un ampio vano ingresso soggiorno, con angolo cottura a vista, separato per mezzo di un tratto di parete bassa dal vano principale. Per mezzo di un piccolo disimpegno (che si apre sulla parete parallela a quella in cui si trova la porta di ingresso) si accede sui due lati dello stesso a due camere da letto e frontalmente ad un piccolo bagno cieco, mentre un altro bagno è accessibile dalla zona cucina per mezzo di un piccolo antibagno. tutto l'immobile è dotato di tetto inclinato in legno a vista. Infatti, ci troviamo al piano "sottotetto", mansardato. L'aspetto della copertura è piacevole, sono evidenti le travi principali, di antica fattura e il tavolato, più recente e chiaramente frutto della ristrutturazione realizzata negli anni 2007-2010. L'alloggio è dotato di finestre di piccole dimensioni, di forma quasi quadrata, legate all'originaria natura dell'immobile nato come locali sottotetto. Le stesse non essendo sufficienti al rispetto del rapporto aeroilluminante di 1/8 di superficie finestrata rispetto alla superficie di pavimento di ciascun locale sono stati integrati aprendo finestre aggiuntive nelle falde del tetto, installando serramenti tipo "velux". Per quanto riguarda l'altezza netta interna dei locali, invece abbiamo un'h massima in colmo di 3,90 mt ed una altezza minima di imposta pari a 2 mt; quindi, in media la h di legge di 2,70 mt risulta rispettata. In merito va considerato che probabilmente, come spesso avviene in questi casi la agibilità dell'immobile in esame come "abitativo" è stata considerata dai competenti uffici pregressa rispetto a norme entrate in vigore successivamente rispetto agli anni dell'originaria edificazione dell'immobile medesimo. La facciata del condominio presenta una pregevole decorazione ad affresco in stile "genovese" che riproduce in pittura elementi architettonici quali fascioni e cornici.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di ██████████ - Piena proprietà

Cod. Fiscale: ██████████

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **87,00**

È posto al piano: 3 (4° fuori terra)

L'edificio è stato costruito nel: anni '10 del '900

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2007-2021

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

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: L'alloggio, come detto è in corso di completamento a seguito di un importante intervento di ristrutturazione, iniziato nell'anno 2007 e protrattosi tra alterne vicende fino ad oggi ed ancora in corso sul resto degli alloggi dello stabile. in particolare, mentre per quanto riguarda gli altri

appartamenti essi sono ad oggi in corso di attiva opera di completamento (dopo essere stati acquisiti da altro soggetto rispetto all'originario operatore), Questo non è accaduto invece per questi alloggi facenti parte dei due lotti di vendita di cui alla presente procedura. Essi sono rimasti abbandonati nello stato di incompiutezza in cui si trovavano all'atto dell'interruzione dei lavori da parte del primo operatore. Nel frattempo, essi furono lasciati aperti e vennero colonizzati dai piccioni i quali lordarono di escrementi tutti i pavimenti (periodo indicativo di abbandono dal 2010/11 al 2018), finché il nuovo operatore che aveva comprato nel frattempo il resto della palazzina non provvide a ripulire gli stessi e a bonificare lo stabile dai colombi. All'atto del sopralluogo l'alloggio oggetto di pignoramento si presentava quindi dotato di pavimenti e finestre, privo del portone di ingresso, mai montato, privo di porte interne, di sanitari, di termosifoni (presenti solo gli attacchi per gli stessi), di caldaia, di impianto elettrico (erano presenti solo i fili ma mancavano quadro elettrico, interruttori etc.). Inoltre, essendo stato previsto un impianto di riscaldamento centralizzato, mancava caldaia e il locale centrale termica, con i tubi dell'impianto di riscaldamento che penzolavano dal soffitto della cantina, senza che nessun altro apparato risultasse ivi installato. inoltre, non era ben definita la situazione delle parti comuni, essendo il resto dello stabile tutto in capo ad altro proprietario e non esistendo un accatastamento aggiornato post lavori. Questo fatto è rilevante perché dovrà essere chiarito col proprietario degli altri alloggi chi e come avrà diritti sul cortile condominiale dello stabile, che forma e dimensione ed ubicazione dovrà avere la centrale termica posta al piano fondi e come verrà gestito l'ascensore che è stato installato nel vano scale e che serve tutti i piani sbarcando sul pianerottolo intermedio tra un piano l'altro. L'impianto fognario è risultato anche esso incompleto e non allacciato per tutto lo stabile ed in particolare i due alloggi oggetto dei due lotti analizzati non risultavano collegati a nessun collettore fognario, ma gli scarichi verticali sbucavano ai piedi della facciata laterale e posteriore dell'edificio, senza poi proseguire. Nota bene: le scale, condominiali ma fino ad oggi ristrutturate dalla ditta proprietaria della restante parte dello stabile esclusi i due alloggi in esame di cui ai due lotti che si vanno a formare, risultavano in corso di ristrutturazione, prive di alcune lastre dei gradini e della ringhiera di protezione. La struttura di tetto, fondazioni, zona in cui è stato inserito l'ascensore e soletta di partenza del vano scala apparivano essere stati consolidati con inserimento di strutture metalliche e rinforzi in cemento armato, opere riferibili alle ristrutturazioni messe in atto, come visto, a partire dal 2007.

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

Copertura	tipologia: a falde materiale: legno condizioni: buone
Fondazioni	tipologia: pietra mista/mattoni e cemento materiale: muratura condizioni: buone
Scale	tipologia: a rampe parallele materiale: c.a. ubicazione: interna servoscala: assente condizioni: da ristrutturare
Solai	tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati e completamento

in opera condizioni: **buone**

Strutture verticali materiale: **muratura** condizioni: **buone**

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello tipologia: **inesistente**

Infissi esterni tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **plastica** protezione: **inesistente**
Note: le persiane mancano in tutto il condominio ma sono presenti i cardini

Infissi interni tipologia: **inesistenti**
Note: le porte non risultano installate

Manto di copertura materiale: **tegole di cemento** coibentazione: **pannelli termo-assorbenti** condizioni: **buone**

Pareti esterne materiale: **muratura di mattoni pieni** coibentazione: **inesistente** rivestimento: **intonaco di cemento** condizioni: **buone**
Note: facciate dello stabile affrescate a quadrature architettoniche

Pavim. Esterna materiale: **calcestruzzo** condizioni: **da ristrutturare**
Note: marciapiedi in parte in cemento in parte inesistenti, completamente da rifare

Pavim. Interna materiale: **piastrelle di gr?s** condizioni: **buone**

Plafoni materiale: **legno** condizioni: **buone**

Portone di ingresso tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno massello** accessori: **senza maniglione antipanico** condizioni: **da ristrutturare**

Rivestimento ubicazione: **bagno** materiale: **piastrelle in gres** condizioni: **buone**

Rivestimento ubicazione: **cucina** materiale: **piastrelle in gres** condizioni: **buone**

Scale posizione: **a rampe parallele** rivestimento: **al rustico** condizioni: **da ristrutturare**
Note: in corso di ristrutturazione

Impianti:

Ascensore tipologia: **oleopneumatico** condizioni: **da normalizzare** conformità: **da collaudare**
Note: ascensore non attivo, impianto ancora da completare

Elettrico tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **da completare** conformità: **recente realizzazione ma privo di certificazione**
Note: ma da completare

Termico

Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 241 / 2022
tipologia: **centralizzato** alimentazione: **metano** rete di
distribuzione: **tubi in rame** diffusori: **termosifoni** condi-
zioni: **da completare** conformità: **da collaudare**

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	NO
Epoca di realizzazione/adequamento	in corso di realizzazione
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	impianto abbozzato, da finire e certificare

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
Tipologia di impianto	in corso di realizzazione
Stato impianto	impianto abbozzato, da finire e certificare
Potenza nominale	manca la caldaia
Epoca di realizzazione/adequamento	dal 2007 ad oggi lavori mai conclusi
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	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	SI
Collaudo ISPEL	assente
Autocertificazione	assente
Contratto manutenzione	assente
Note ascensori montacarichi	impianto non completo e non attivo
Esistenza carri ponte	NO

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

Note generali impianti: impianto fognario incompleto

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
residenziale	sup lorda di pavimento	87,00	1,00	87,00
		87,00		87,00

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

La valutazione del bene indicata in perizia tiene conto come riferimento di base dei valori tabellati dall'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, i quali tuttavia sono valori medi statistici generati dalla aggregazione e rielaborazione di una grande mole di dati.

La valutazione dalla sottoscritta espressa ovviamente tiene conto di detti valori, a cui applica una serie di correttivi dipendenti sia da fattori di natura geografica, di condizione di accessibilità e manutenzione dei beni nonché da elementi desunti dai reali prezzi di mercato della piazza locale.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Alessandria;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Novi Ligure;

Uffici del registro di Ovada;

Ufficio tecnico di Ovada.

Agenzie immobiliari Ovada e dintorni, statistiche compravendite OMI

8.3 Valutazione corpi:

Alloggio salendo a DX.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 43.500,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
residenziale	87,00	€ 500,00	€ 43.500,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 43.500,00
Valore corpo			€ 43.500,00

Valore Pertinenze	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 43.500,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 43.500,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Alloggio salendo a DX		87,00	€ 43.500,00	€ 43.500,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione valore de 15% per vendita coatta	€ 6.525,00
Spese tecniche di regolarizzazione catastale:	€ 500,00
Spese tecniche di regolarizzazione edilizia/sanatoria- agibilità	€ 750,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 35.725,00
---	--------------------

Lotto: 002 - alloggio in corso di costruzione

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Alloggio salendo a SX.

sito in Ovada via Novi,38

Quota e tipologia del diritto

1/1 di ██████████ - Piena proprietà

Cod. Fiscale: ██████████

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: al debitore, foglio 7, particella 71, subalterno 7, indirizzo Strada Novi 15, comune Ovada, categoria A4, classe 4, consistenza 4,5, superficie 39, rendita € 178,95

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Immobile ampiamente modificato nella sua disposizione interna nel corso degli anni, in ultimo in seguito alla ristrutturazione avvenuta a partire dal 2007 e a seguito del fallimento della prima impresa, ancora oggi in corso. Le modifiche interne agli alloggi non risultano ancora essere state regolarizzate e le planimetrie in atti risalgono al 1939.

Regolarizzabili mediante: Nuovo accatastamento

Descrizione delle opere da sanare: differente disposizione interna
differente disposizione interna sanabile con pratica DOCFA: € 500,00

Oneri Totali: **€ 500,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

L'edificio in cui i due alloggi oggetto di pignoramento sono ubicati sorge alla periferia di Ovada,

lungo la direttrice di uscita dal centro abitato della strada provinciale SP155 che conduce a Novi Ligure. L'edificio è edificato in fregio alla strada stessa, a breve distanza da essa. Tra il ciglio strada e la facciata dell'immobile vi sono circa tre metri, occupati da area di corte condominiale. L'edificio, un condominio in corso di ristrutturazione da molti anni, risultava all'atto del sopralluogo incompiuto nelle sue finiture ed impianti. Risultava presente un piano fondi in cui secondo i progetti depositati in comune era previsto un vano caldaia che ad oggi non risulta esistente. Le tubazioni degli impianti pendono dal soffitto del vano seminterrato in oggetto. Risultava altresì presente un piccolo cortile sul retro, accessibile sul lato sx, guardando la facciata principale dell'edificio. L'area risulta ad oggi un cantiere, con al suo interno mezzi d'opera e materiali. Le parti comuni non risultavano essere chiaramente delimitate né normate.

La palazzina sorge a breve distanza dal ciglio della provinciale, strada molto trafficata e priva di marciapiede.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: mista a traffico sostenuto con parcheggi inesistenti.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: nn.

Servizi offerti dalla zona: scuole primarie (ordinaria), scuole secondarie (ordinaria)

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Alessandria.

Attrazioni paesaggistiche: colli dell'ovadese.

Attrazioni storiche: centro storico Ovada.

Principali collegamenti pubblici: Stazione Ferroviaria 5 km, Autobus 1 km

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- Iscrizioni pregiudizievoli:

ISCRIZIONE NN. 3234/672 del 20/06/2007 IPOTECA VOLONTARIA nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO del 05/06/2007 Numero di repertorio 75173/7263 Notaio DE PALMA LUCIO Sede OVADA(AL) A favore [REDACTED] [REDACTED]

parti comuni ancora da completare, centrale termica, ascensore, cortile esterno, recinzioni etc il cui costo dovrà essere ripartito per millesimi in capo anche ai due lotti qui esaminati oggetto di pignoramento.

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:

Titolare/Proprietario: in forza di atto di compravendita.

Note: All'esecutato, [REDACTED], la quota dell'intero in piena proprietà in regime di separazione dei beni, degli immobili oggetto di esecuzione, è pervenuta per atto di compravendita del 27/09/2010 Numero di repertorio 14748/8434 Notaio GALLAVRESI ROBERTO Sede GARBAGNATE Milanese (MI) trascritto il 07/10/2010 on. 4710/3294 da potere di [REDACTED]

[REDACTED], la quota dell'intero in piena proprietà in regime di separazione dei beni, degli immobili oggetto di esecuzione, è pervenuta per atto di compravendita del 09/05/2007 Numero di repertorio 75064/7190 Notaio DE PALMA LUCIO Sede OVADA (AL) trascritto il 22/05/2007 nn. 2636/1749 da potere di [REDACTED]

[REDACTED] la quota pari a 1/2 di piena proprietà ciascuno, degli immobili oggetto di esecuzione, è pervenuta per atto di compravendita del 03/11/1977 Notaio Giovanni Segalerba di Genova, trascritto il 29/11/1977 nn. 4031/3445, da potere di [REDACTED]

Continuità delle trascrizioni: Sì

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 1827

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: manutenzione straordinaria

Oggetto: opere interne

Presentazione in data 22/06/2007 al n. di prot. 12580

Numero pratica: 1295
 Intestazione: ██████████
 Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)
 Per lavori: manutenzione Straordinaria
 Oggetto: opere interne

Numero pratica: 6122
 Intestazione: ██████████
 Tipo pratica: CILA
 Per lavori: completamento lavori di cui alle pratiche precedenti
 Oggetto: opere interne
 Presentazione in data 02/04/2021 al n. di prot. 6122

7.1 Conformità edilizia:

Nessuna.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia, note: Lavori ancora da completare nell'ambito dell'ultimo provvedimento in corso di validità

7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	Area residenziale di completamento B3
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	Immobile assoggettato a vincolo paesaggistico dlgs 42/04 (vincolo dello stato esterno dei luoghi) art 57

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: di cui al punto **Alloggio salendo a SX**

Si tratta di un alloggio ubicato al 3° piano di edificio condominiale in corso di ristrutturazione, 4° fuori terra. Arrivando in cima alla scala condominiale è l'alloggio che si apre sulla sinistra. Si tratta di un alloggio composto da un ampio vano ingresso soggiorno, con angolo cottura a vista, separato per mezzo di un tratto di parete bassa dal vano principale. Per mezzo di un piccolo disimpegno (che si apre sulla parete parallela a quella in cui si trova la porta di ingresso) si accede sui due lati dello stesso a due camere da letto e frontalmente ad un piccolo bagno cieco, mentre un altro bagno è accessibile dalla zona cucina per mezzo di un piccolo antibagno. tutto l'immobile è dotato di tetto inclinato in legno a vista. Infatti, ci troviamo al piano "sottotetto", mansardato. L'aspetto della copertura è piacevole, sono evidenti le travi principali, di antica fattura e il tavolato, più recente e chiaramente frutto della ristrutturazione realizzata negli anni 2007-2010. L'alloggio è dotato di finestre di piccole dimensioni, di forma quasi quadrata, legate all'originaria natura dell'immobile nato come locali sottotetto. Le stesse non essendo sufficienti al rispetto del rapporto aeroilluminante di 1/8 di superficie finestrata/superficie di pavimento di ciascun locale, sono stati integrate aprendo finestre aggiuntive nelle falde inclinate del tetto, installando serramenti tipo "velux". Per quanto riguarda l'altezza netta interna dei locali, invece abbiamo un'h massima in colmo di 3,90 mt ed una altezza minima di imposta pari a 2 mt; quindi, in media la h di legge di 2,70 mt risulta rispettata. In merito va considerato che probabilmente, come spesso avviene in questi casi la agibilità dell'immobile in esame come "abitativo" è stata considerata dai competenti uffici pregressa rispetto a norme entrate in vigore successivamente rispetto agli anni dell'originaria edificazione dell'immobile medesimo. Comunque, resta un fatto che ad oggi la agibilità dell'alloggio non sussiste. La facciata del condominio presenta una pregevole decorazione ad affresco in stile "genovese" che riproduce in pittura elementi architettonici quali fascioni e cornici.

1. Quota e tipologia del diritto1/1 di ██████████ - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: ██████████

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **87,00**

È posto al piano: 3 (4° fuori terra)

L'edificio è stato costruito nel: anni '10 del '900

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2007-2021

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

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: L'alloggio, come detto è in corso di completamento a seguito di un importante intervento di ristrutturazione, iniziato nell'anno 2007 e protrattosi tra alterne vicende fino ad oggi ed ancora in corso sul resto degli alloggi dello stabile. In particolare, mentre per quanto riguarda gli altri appartamenti essi sono ad oggi in corso di attiva opera di completamento (dopo essere stati acquisiti da altro soggetto rispetto all'originario operatore), Questo non è accaduto invece per questi alloggi facenti parte dei due lotti di vendita di cui alla presente procedura. Essi sono rimasti abbandonati nello stato di incompiutezza in cui si trovavano all'atto dell'interruzione dei lavori da parte del primo operatore. Nel frattempo, essi furono lasciati aperti e vennero colonizzati dai piccioni i quali lordarono di escrementi tutti i pavimenti (periodo indicativo di abbandono dal 2010/11 al 2018), finché il nuovo operatore che aveva comprato nel frattempo il resto della palazzina non provvide a ripulire gli stessi e a bonificare lo stabile dai colombi. All'atto del sopralluogo l'alloggio oggetto di pignoramento si presentava quindi dotato di pavimenti e finestre, privo del portone di ingresso, mai montato, privo di porte interne, di sanitari, di termosifoni (presenti solo gli attacchi per gli stessi), di caldaia, di impianto elettrico funzionante (erano presenti solo i fili ma mancavano quadro elettrico, interruttori etc.). Inoltre, essendo stato previsto un impianto di riscaldamento centralizzato, mancava proprio il locale centrale termica, con i tubi dell'impianto di riscaldamento che penzolavano dal soffitto della cantina, senza che nessun altro apparato risultasse ivi installato. Inoltre, non era ben definita la situazione delle parti comuni, essendo il resto dello stabile tutto in capo ad altro proprietario e non esistendo un accatastamento aggiornato post lavori. Questo fatto è rilevante perché dovrà essere chiarito chi e come avrà diritti sul cortile condominiale dello stabile, che forma e dimensione ed ubicazione dovrà avere la centrale termica posta al piano fondi e come verrà gestito l'ascensore che è stato installato nel vano scale e che serve tutti i piani sbarcando sul pianerottolo intermedio tra un piano l'altro. L'impianto fognario è risultato anche esso incompleto e non allacciato per tutto lo stabile ed in particolare i due alloggi oggetto dei due lotti analizzati non risultavano collegati a nessun collettore fognario, ma gli scarichi verticali sbucavano ai piedi della facciata laterale e posteriore dell'edificio, senza poi proseguire. Nota bene: le scale, condominiali ma fino ad oggi ristrutturate dalla ditta proprietaria della restante parte dello stabile esclusi i due alloggi in esame di cui ai due lotti che si vanno a formare, risultavano in corso di ristrutturazione, prive di alcune lastre dei gradini e della ringhiera di protezione. La struttura di tetto, fondazioni, zona in cui è stato inserito l'ascensore e soletta di partenza del vano scala apparivano essere stati consolidati con inserimento di strutture metalliche e rinforzi in cemento armato, opere riferibili alle ristrutturazioni messe in atto, come visto, a partire dal 2007.

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

Copertura

tipologia: **a falde** materiale: **legno** condizioni: **buone**

Fondazioni

tipologia: **pietra mista/mattoni e cemento** materiale: **muratura**
condizioni: **buone**

Scale	tipologia: a rampe parallele materiale: c.a. ubicazione: interna servoscala: assente condizioni: da ristrutturare
Solai	tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera condizioni: buone
Strutture verticali	materiale: muratura condizioni: buone

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: inesistente
Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: plastica protezione: inesistente Note: le persiane mancano in tutto il condominio ma sono presenti i cardini
Infissi interni	tipologia: inesistenti Note: le porte non risultano installate
Manto di copertura	materiale: tegole di cemento coibentazione: pannelli termo-assorbenti condizioni: buone
Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni pieni coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco di cemento condizioni: buone Note: facciate dello stabile affrescate a quadrature architettoniche
Pavim. Esterna	materiale: calcestruzzo condizioni: da ristrutturare Note: marciapiedi in parte in cemento in parte inesistenti, completamente da rifare
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di gr?s condizioni: buone
Plafoni	materiale: legno condizioni: buone
Portone di ingresso	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno massello accessori: senza maniglione antipanico condizioni: da ristrutturare
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: piastrelle in gres condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: cucina materiale: piastrelle in gres condizioni: buone
Scale	posizione: a rampe parallele rivestimento: al rustico condizioni: da ristrutturare Note: in corso di ristrutturazione

Impianti:

Ascensore	tipologia: oleopneumatico condizioni: da normalizzare conformità: da collaudare Note: ascensore non attivo, impianto ancora da completare
-----------	---

Elettrico

tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **da completare** conformità: **recente realizzazione ma privo di certificazione**

Note: ma da completare

Termico

tipologia: **centralizzato** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **tubi in rame** diffusori: **termosifoni** condizioni: **da completare** conformità: **da collaudare**

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	NO
Epoca di realizzazione/adequamento	in corso di realizzazione
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	impianto abbozzato, da finire e certificare

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
Tipologia di impianto	in corso di realizzazione
Stato impianto	impianto abbozzato, da finire e certificare
Potenza nominale	manca la caldaia
Epoca di realizzazione/adequamento	dal 2007 ad oggi lavori mai conclusi
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	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	SI
Collaudo ISPEL	assente
Autocertificazione	assente
Contratto manutenzione	assente

Note ascensori montacarichi	impianto non completo e non attivo
Esistenza carri ponte	NO

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

Note generali impianti: impianto fognario incompleto

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
residenziale	sup lorda di pavimento	87,00	1,00	87,00
		87,00		87,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

La valutazione del bene indicata in perizia tiene conto come riferimento di base dei valori tabellati dall'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, i quali tuttavia sono valori medi statistici generati dalla aggregazione e rielaborazione di una grande mole di dati.

La valutazione dalla sottoscritta espressa ovviamente tiene conto di detti valori, a cui applica una serie di correttivi dipendenti sia da fattori di natura geografica, di condizione di accessibilità e manutenzione dei beni nonché da elementi desunti dai reali prezzi di mercato della piazza locale.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criterio di stima:****8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Alessandria;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Novi Ligure;

Uffici del registro di Ovada;

Ufficio tecnico di Ovada.

8.3 Valutazione corpi:**Alloggio salendo a SX.**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 43.500,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
resiswnziale	87,00	€ 500,00	€ 43.500,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 43.500,00
Valore corpo			€ 43.500,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 43.500,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 43.500,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Alloggio salendo a SX		87,00	€ 43.500,00	€ 43.500,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione valore de 15% per vendita coatta	€ 6.525,00
Spese tecniche di regolarizzazione catastale:	€ 500,00
Spese tecniche di regolarizzazione edilizia/sanatoria- agibilità	€ 750,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 35.725,00
---	--------------------

Data generazione:
18-12-2022

L'Esperto alla stima

Arch Fabio Gregorini