

Tribunale di Alessandria
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE



promossa da: **OMISSIS (e per essa OMISSIS)**

contro: **OMISSIS**



N° Gen. Rep. **89/2023**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 08-11-2023 ore 10:00

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 01 - Alloggio in fabbricato condominiale

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

08 novembre 2023_Rev1



SINTESI ELABORATO

1. Dati Catastali

Bene: Via Doddi, 10 - Stazzano (AL) - 15060

Lotto: 01 - Alloggio in fabbricato condominiale

Corpo: A - Alloggio e pertinenze

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

OMISSIS (c.f. OMISSIS), foglio 13, particella 65, subalterno 6, indirizzo Via Doddi, 10, piano Secondo, comune Stazzano, categoria A/3, classe U, consistenza 6 vani, superficie 94 mq., rendita € 269,59



2. Stato di possesso

Bene: Via Doddi, 10 - Stazzano (AL) - 15060

Lotto: 01 - Alloggio in fabbricato condominiale

Corpo: A - Alloggio e pertinenze

Occupato da Sig.ra OMISSIS e famiglia, con contratto di locazione stipulato in data 06/08/2021

Registrato a AdE - Ufficio Territoriale di Crotone il 10/08/2021 ai nn.1688 serie 3T

Tipologia contratto: 4 anni + 4 anni, scadenza 05/08/2025

Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 06/02/2025

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.



3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Doddi, 10 - Stazzano (AL) - 15060

Lotto: 01 - Alloggio in fabbricato condominiale

Corpo: A - Alloggio e pertinenze

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Doddi, 10 - Stazzano (AL) - 15060

Lotto: 01 - Alloggio in fabbricato condominiale

Corpo: A - Alloggio e pertinenze

Creditori Iscritti: OMISSIS (e per essa OMISSIS), OMISSIS con sede in CUNEO



5. Comproprietari

Beni: Via Doddi, 10 - Stazzano (AL) - 15060

Lotto: 01 - Alloggio in fabbricato condominiale

Corpo: A - Alloggio e pertinenze

Comproprietari: Nessuno



6. Misure Penali

Beni: Via Doddi, 10 - Stazzano (AL) - 15060

Lotto: 01 - Alloggio in fabbricato condominiale

Corpo: A - Alloggio e pertinenze

Misure Penali: NO



7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Doddi, 10 - Stazzano (AL) - 15060

Lotto: 01 - Alloggio in fabbricato condominiale

Corpo: A - Alloggio e pertinenze

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Doddi, 10 - Stazzano (AL) - 15060

Lotto: 01 - Alloggio in fabbricato condominiale

Valore complessivo intero: 35.030,00

VALORE DEFINITIVO DI STIMA: € 35.000,00



Premessa

A seguito delle dovute comunicazioni, dopo alcuni tentativi di accesso, il giorno 01/08/2023 alla presenza del custode nominato Avv. Marta Valentini, nonché dalle forze dell'ordine, mi è stato possibile effettuare il sopralluogo presso il bene pignorato sito in Stazzano.

Effettuato quindi l'accesso agli immobili oggetto di stima, è stato possibile constatare le generalità degli occupanti e, una volta edotti gli stessi della procedura esecutiva in corso, 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 aree.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Beni in **Stazzano (AL)**

Via Doddi, 10

Lotto: 01 - Alloggio in fabbricato condominiale

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

Data di presentazione: 27-04-2023

La documentazione dovuta ai sensi dell'ex art. 567 del c.p.c. è sostituita dal certificato notarile del 27/04/2023, a firma del Dott. Niccolò Tiecco, Notaio in Perugia (PG).

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A - Alloggio e pertinenze.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Doddi, 10

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: Via Santa Maria n. 34 Rocca Di Neto (KR)

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS (c.f. OMISSIS), foglio 13, particella 65, subalterno 6, indirizzo Via Doddi, 10, piano Secondo, comune Stazzano, categoria A/3, classe U, consistenza 6 vani, superficie 94 mq., rendita € 269,59

Derivante da: Ampliamento del 21/12/2007 prat. AL0492525.

Millesimi di proprietà di parti comuni: Non rilevati

Confini: A confine, tratto di scala e locale sottotetto, muri perimetrali su via Cavour e via Doddi e sui mapp.li 66, 67 e 68.

Note: Catastralmente il bene è graffato alla particella n. 78 Sub. 11.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Diversa posizione della porta del Wc e diversa posizione dello stesso rispetto a quanto indicato nella planimetria catastale.

Regolarizzabili mediante: Allineamento catastale mediante procedura DOCFA

Descrizione delle opere da sanare: Per l'allineamento di cui sopra è necessario provvedere prima al deposito di pratica edilizia in sanatoria.

Allineamento catastale: € 800,00

Bolli e spese: € 200,00

Oneri Totali: € 1.000,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: Le planimetrie rappresentano nella sostanza la sagoma dell'alloggio così come rilevato nel corso del sopralluogo. Risulta una minima diversa distribuzione interna da rettificare.

Note generali: In risposta a quanto richiesto specificatamente dal quesito, si precisa che il bene oggetto di pignoramento NON è statio realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e/o agevolata finanziati in tutto o in parte con risorse pubbliche, secondo il disposto dell'art. 1 co. 376 l. 178/2020.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

L'immobile oggetto di valutazione che costituisce il presente lotto, è un alloggio facente parte di un fabbricato con destinazione residenziale, accessibile dalla scala condominiale a servizio dei vari piani. Il bene è siti nel centro storico del comune di Stazzano (AL) in Via Doddi n° 10.

Caratteristiche zona: in centro storico normale

Area urbanistica: residenziale a traffico scarso con parcheggi scarsi.

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: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Casello autostradale A7 - Serravalle Scrivia 4 Km, Stazione ferroviaria Serravalle Scrivia 3 Km

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da Sig.ra OMISSIS e famiglia, con contratto di locazione stipulato in data 06/08/2021

Registrato a AdE - Ufficio Territoriale di Crotone il 10/08/2021 ai nn.1688 serie 3T

Tipologia contratto: 4 anni + 4 anni, scadenza 05/08/2025

Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 06/02/2025

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.

Opponibilità ai terzi: SI

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria N. 219 del 22/02/2008 annotata a favore di OMISSIS con sede in Cuneo contro

OMISSIS; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario; A rogito di Notaio Marco Lan-

zavecchia in Novi Ligure in data 05/02/2008 ai nn. 22094/6709; Importo ipoteca: € 90.000,00; Im-

porto capitale: € 45.000,00; Note: Durata dell'ipoteca pari ad anni 20.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS (e per essa OMISSIS) contro OMISSIS registrato a Pubblico Ufficiale Tribunale di Alessandria in data 31/03/2023 ai nn. 1101.

Trascritto all'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare di NOVI LIGURE in data 12/04/2023 n. Registro generale 1711 e n. Registro particolare 1419.



Dati precedenti relativi ai corpi: A - Alloggio e pertinenze

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna informazione reperibile.

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

Spese condominiali scadute ed insolte negli ultimi due anni anteriori al pignoramento: Nessuna informazione reperibile.

Millesimi di proprietà: Nessuna informazione reperibile.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - Alloggio al piano secondo di fabbricato privo di ascensore e/o montascale.

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 documento né durante il sopralluogo né direttamente dall'esecutato.

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 (nata a Stazzano il 26/05/1929) **proprietario ante ventennio al 05/02/2008**

. 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 di Novi Ligure, in data 01/08/2007, ai nn. 28/994;

trascritto a Agenzia del territorio - Serv. pubblicità Immobiliare di Novi L, in data 24/09/2007, ai nn. 3520.

Note: Derivante dal decesso del Sig. OMISSIS nato a Stazzano il 28/07/1896 e deceduto il 19/05/1976, proprietario della quota di 1/2, suddivisa in pari quota tra OMISSIS e OMISSIS. L'accettazione tacita di eredità avviene a mezzo atto notarile a firma del Dott. Marco Lanzavecchia trascritto in data 31/08/2023 RG. 4090 RP 3387 presso l'Ufficio dell'AdE - Serv. di pubblicità immobiliare di Novi L.

Proprietario: OMISSIS (nata a Stazzano il 26/05/1929) **proprietario ante ventennio al 05/02/2008**

. 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 di Novi Ligure, in data 01/08/2007, ai nn. 28/994;

trascritto a Agenzia del territorio - Serv. pubblicità Immobiliare di Novi L, in data 24/09/2007, ai nn. 3520.

Note: Derivante dal decesso della Sig.ra OMISSIS nata a Serravalle Scrivia il 22/01/1903 e decedu-

ta il 27/03/1984, proprietaria della quota di 3/4. L'accettazione tacita di eredità avviene a mezzo atto notarile a firma del Dott. Marco Lanzavecchia trascritto in data 31/08/2023 RG. 4090 RP 3388 presso l'Ufficio dell'AdE - Serv. di pubblicità immobiliare di Novi L.

Proprietario: OMISSIS (c.f. OMISSIS) dal 05/02/2008 ad oggi (attuale proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Marco Lanzavecchi in Novi Ligure, in data 05/02/2008, ai nn. 22093/6708; trascritto a Agenzia del territorio - Serv. pubblicità Immobiliare di Novi L, in data 22/08/2008, ai nn. 606.

Continuità delle trascrizioni: Si

7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo economico [A3]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Diversa distribuzione interna degli spazi e difformità degli ambienti interni con quanto depositato agli atti.

Regolarizzabili mediante: Pratica edilizia in sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: Nessuna opera materiale da rimuovere o modificare.

Pratica edilizia in sanatoria: € 2.000,00

Sanzioni amministrative, bolli e spese vive: € 1.500,00

Aggiornamento agibilità: € 1.500,00

Rilascio delle Dichiarazioni di conformità o di rispondenza da parte di tecnici abilitati.: € 3.000,00

Oneri Totali: € 8.000,00

Informazioni in merito alla conformità edilizia: Come già indicato nella sezione relativa alla regolarità catastale, l'alloggio rilevato è planimetricamente difforme da quanto indicato agli atti, in ragione di una diversa distribuzione interna degli spazi.

Ne deriva che per l'allineamento è necessario provvedere a mezzo pratica edilizia in sanatoria.

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	di Consiglio Comunale n°9 del 20/04/2009 e n°48 del 02/12/2009
Zona omogenea:	Tessuto con caratteri di impianto ed architettonici significativi
Norme tecniche di attuazione:	Art. 24 N.t.A.
Altro:	Trattandosi di un fabbricato in centro storico, 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: Nessuna

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al punto **A - Alloggio e pertinenze**

L'immobile identificato al catasto urbano di Stazzano (AL) al Fig. 13 particella 65 sub. 6 (graffato alla particella 78 Sub. 11) è definito da un alloggio posto al piano secondo di un piccolo fabbricato residenziale di tre piani, sito in Via Doddi al cvi. 10.

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 dei nostri centri storici risalenti a due/tre secoli fa, ovvero caratterizzati dal classico tessuto urbano a corte.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: Via Santa Maria n. 34 Rocca Di Neto (KR)

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **100,00**

E' posto al piano: Secondo

L'edificio è stato costruito nel: /

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2007 (ultimo accatastamento)

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 10; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70

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

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: Il fabbricato si presenta in una mediocre stato di conservazione, tale da necessitare di una serie di opere manutentive generali. Dicasi la medesima cosa per l'unità oggetto di pignoramento.

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	Probabilmente durante l'ultima ristrutturazione del 2007
Note	Nel corso del sopralluogo non è stato possibile reperire alcun tipo di dichiarazione di conformità degli impianti.

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Autonomo
Epoca di realizzazione/adeguamento	Probabilmente durante l'ultima ristrutturazione del 2007
Note	Nel corso del sopralluogo non è stato possibile reperi-

	rire alcun tipo di dichiarazione di conformità degli impianti.
--	--

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

**Ascensori montacarichi e carri ponte:**

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

Note generali impianti: Si suggerisce una verifica da tecnico specialistico abilitato all'esercizio della professione di impiantista.

Varie:

L'alloggio posizionato al piano secondo del piccolo Condominio è raggiungibile dal vano scala comune a cui si giunge dall'accesso pedonale centrale posto sulla via pubblica.

L'ingresso, che conducono a tutti gli appartamenti, è diretto sul vano scala limitato allo spazio delle rampe. In cima alle rampe del piano secondo, è presente l'ingresso dell'alloggio oggetto di procedura, di fatto ricavato nel capo scala facente parte dell'alloggio.

Internamente l'unità è strutturata con un ingresso diretto sulla cucina/soggiorno da cui è possibile raggiungere la camera principale di maggiori dimensioni ed il bagno areato con una finestrella posta all'altezza di circa 2 ml. Dalla parte opposta rispetto all'ingresso vi sono poi le altre due camere da letto di cui una passante e precisamente quella posta in angolo del fabbricato (via Cavour-Via Doddi).

Internamente all'alloggio vi è poi una piccola scala che permette di raggiungere il sottotetto, non accessibile nel corso del sopralluogo. Ciò nonostante, date le caratteristiche dimensionali del fabbricato, ne deriva che il sottotetto non sia abitabile soprattutto in ragione delle minime altezze.

L'intero fabbricato, in ragione del periodo di realizzazione ha presumibilmente come principale caratteristica costruttiva una struttura portante costituita da murature di perimetro e di spina miste in mattoni e/o pietre (seppur non visibili).

Per gli altri elementi e strutture:

- gli orizzontamenti sono realizzati con solette piane e/o inclinate in latero-cemento;
- la copertura è lignea verso i locali di sottotetto;
- le murature che completano l'involucro sono, sempre in ragione del periodo di costruzione, realizzate probabilmente con mattoni pieni;
- le facciate sono finite con intonaco e tinteggiate;
- i serramenti esterni sono in alluminio con vetro doppio e dotati di persiane in legno;
- il portoncino d'ingresso è un portoncino blindato con pannello liscio;
- le porte interne sono in tamburato con finitura liscia in tinta legno scuro;
- i pavimenti sono uniformi in tutti gli ambienti in piastrelle di dimensione cm. 30x30, così come il rivestimento;
- il bagno è dotato dei necessari pezzi igienici;
- l'impianto di riscaldamento e di produzione dell'ACS è autonomo ed i termosifoni sono in acciaio a tubolari;
- l'impianto elettrico, è sottotraccia;

- le pareti in tutti gli ambienti sono intonacate e tinteggiate.

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
Residenziale	sup reale lorda	100,00	1,00	100,00
		100,00		100,00

Criteria stimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2-2022

Zona: Stazzano

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): 710,00

Pertinenze

A - Alloggio e pertinenze

- | | |
|-----------------------------|---|
| 1. Sottotetto non abitabile | Posto al piano terzo
Composto da unuco vano
Valore a corpo: € 2.500,00 |
|-----------------------------|---|

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 Stazzano (AL);

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Novi Ligure (AL);

Ufficio tecnico di Stazzano (AL);

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. 710,00 - Valore minimo €/mq. 570,00 per l'abitazione.;

Altre fonti di informazione: Il prezzo unitario applicato per la determinazione del valore dei beni, considera lo stato dei luoghi descritto e le caratteristiche delle 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 e pertinenze. Abitazione di tipo economico [A3] con annesso Sottotetto non abitabile

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 49.300,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Residenziale	100,00	€ 580,00	€ 58.000,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 58.000,00
Particolare stato di degrado dovuto al mantenimento dell'alloggio detrazione	€ -8.700,00
Valore corpo	€ 49.300,00
Valore Pertinenze	€ 2.500,00
Valore complessivo intero	€ 51.800,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 51.800,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A - Alloggio e pertinenze	Abitazione di tipo economico [A3] con annesso Sottotetto non abitabile	100,00	€ 51.800,00	€ 51.800,00

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%) € 7.770,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 9.000,00

Giudizio di comoda divisibilità: Per sua natura, dimensioni, caratteristiche distributive e modalità di accesso, si ritiene che il bene non sia utilmente divisibile.

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 35.030,00

VALORE DEFINITIVO DELL'IMMOBILE OGGETTO DI PIGNORAMENTO € 35.000,00

8.6 Regime fiscale della vendita

Registro

Novi Ligure, 08-11-2023



L'Esperto alla stima
Arch. Cristiano Laguzzi