



Tribunale di Alessandria
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE



promossa da:
ORGANA SPV SRL



contro:
CARUZZI LUCA



N° Gen. Rep. **117/2024**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 12-09-2024



Giudice Delle Esecuzioni: **Do^{tt}. MICHELE DELLI PAOLI**



**RAPPORTO DI
VALUTAZIONE**
Lotto 001



Esperto alla stima: **Arch. Daniele Sburlati**

Codice fiscale: SBRDNL83R08F902F



Partita IVA: 01413140052

Studio in: Corso Acqui Terme 58 - 14049 Nizza
Monferrato

Telefono: 3299328660

Email: studiosburlati@gmail.com

Pec: daniele.sburlati@archiworldpec.it





1. Dati Catastali

Bene: VIA MAZZINI, 1 - Castel Boglione (AT) - 14040

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

CARUZZI LUCA, foglio 11, particella 59, subalterno 5, indirizzo VIA MAZZINI, 1, interno 1, piano T, comune CASTEL BOGLIONE, categoria A/2, classe 1, consistenza 6,5 VANI, superficie 121, rendita € 328,98



2. Stato di possesso

Bene: VIA MAZZINI, 1 - Castel Boglione (AT) - 14040

Lotto: 001

Corpo: A

Libero



3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: VIA MAZZINI, 1 - Castel Boglione (AT) - 14040

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI



4. Creditori Iscritti

Bene: VIA MAZZINI, 1 - Castel Boglione (AT) - 14040

Lotto: 001



5. Comproprietari

Beni: VIA MAZZINI, 1 - Castel Boglione (AT) - 14040

Lotto: 001

Corpo: A
Comproprietari;

6. Misure Penali

Beni: VIA MAZZINI, 1 - Castel Boglione (AT) - 14040

Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: Non specificato

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: VIA MAZZINI, 1 - Castel Boglione (AT) - 14040

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: NO

8. Prezzo

Bene: VIA MAZZINI, 1 - Castel Boglione (AT) - 14040

Lotto: 001

Valore complessivo intero: 30.790,21

Beni in **Castel Boglione (AT)**
Località/Frazione
VIA MAZZINI, 1

Lotto: 001**La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? No**

a) manca la trascrizione dell'accettazione tacita dell'eredità in morte di Caruzzo Giovanni (nato a Nizza Monferrato il 5 gennaio 1906, deceduto addì 5 marzo 1988, codice fiscale CRZGNN06A05F902G), devoluta in virtù di testamento olografo pubblicato con atto per Notaio Torello del 2 maggio 1988, in favore dei nipoti, MIGLIARDI ALBERTO nato a Castel Boglione il 14 giugno 1931, codice fiscale MGLLRT31H14C064P, MIGLIARDI GIUSEPPE nato a Alessandria il 10 dicembre 1937, codice fiscale MGLGPP37T10A182R, CARUZZO PIERINA nata a Castel Boglione il 9 gennaio 1929, codice fiscale CRZPRN29A49C064J, CARUZZO GIANNINA nata a Castel Boglione il 14 marzo 1932, codice fiscale CRZGNN32C54C064A, CARUZZO ANNA GRAZIELLA nata a Castel Boglione il 26 luglio 1939, codice fiscale CRZNGR39L66C064T, CARUZZO MARIA GERMANA nata a Castel Boglione il 16 febbraio 1941, codice fiscale CRZMGR41B26C064H, con usufrutto in favore del coniuge CAVALLERO VIRGINIA nata a Castel Boglione il 9 aprile 1905, codice fiscale CVLVGN05D49C064F (deceduta addì 22 giugno 1993), avente ad oggetto l'originaria consistenza dell'immobile di relazione. Ciò relativamente alla quota di 1/6 ciascuno ereditata, come da certificato di denunciata successione, trascritta ai nn. 4751/3651 in data 2/12/1988, nei confronti di Caruzzo Giovanni, da Caruzzo Anna Graziella, Caruzzo Pierina, Caruzzo Giannina Carissima e Caruzzo Maria Giovanna, quali parti venditrici, unitamente ad altri, in favore dei sig.ri Traversa Graziano e Caruzzo Luca (esecutato) con atto a rogito notaio Roberto Gabei di Alessandria del 4/5/2006, trascritto ai nn. 2675/1818 in data 18&5/2006; b) manca la trascrizione dell'accettazione tacita dell'eredità in morte di CAVALLARO Emilio (nato a Castel Boglione (AL) il 30 luglio 1918, deceduto addì 26 marzo 2002, codice fiscale CVLMLE18L30C064G), per la quota di 1/24 del diritto di proprietà, devoluta a favore di CARUZZO PIERINA nata a Castel Boglione (AT) il 9 gennaio 1929, codice fiscale CRZPRN29A49C064J, per la quota di 1/48 del diritto di proprietà, CAVALLARO DANILLO nato a Castel Boglione (AT) il 2 gennaio 1951, codice fiscale CVLDNL51A02C064Y, per la quota di 1/48 del diritto di proprietà, avente ad oggetto l'originaria consistenza dell'immobile di relazione. Ciò relativamente alla quota di 1/48 ciascuno ereditata, come da certificato di denunciata successione trascritta ai nn. 1647/1154 in data 28 marzo 2006, a seguito di atto amministrativo per Ufficio del Registro di Milano del 19 gennaio 2006, numero di repertorio 83/2006, contro l'eredità di CAVALLARO Emilio, da CARUZZO Pierina e Cavallero Danilo.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**Identificativo corpo: A.**

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Castel Boglione (AT) CAP: 14040, VIA MAZZINI, 1

Quota e tipologia del diritto
Eventuali comproprietari:

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: CARUZZI LUCA, foglio 11, particella 59, subalterno 5, indirizzo VIA MAZZINI, 1, interno 1, piano T, comune CASTEL BOGLIONE, categoria A/2, classe 1, consistenza 6,5 VANI, superficie 121, rendita € 328,98



**Conformità catastale:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Sono state riscontrate delle difformità relativamente alla ripartizione interna dell'U.I.

Regolarizzabili mediante: regolarizzazione edilizia e presentazione di variazione catastale tramite procedura DOCFA

Descrizione delle opere da sanare: Risultano da regolarizzare la disposizione interna delle tramezze e delle aperture interne.

variazione catastale: € 500,00

Oneri Totali: € 500,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: non conforme catastalmente.

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

Il fabbricato fa parte del centro storico del Comune di Castel Boglione che attualmente presente uno stato di degrado rilevante, dovuto alla scarsa manutenzione dei fabbricati costituenti la zona, ad eccezione dei fabbricati municipali e di quelli appartenenti alla curia.

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 e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: nessun servizio ad alta tecnologia presente..

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Nizza Monferrato (AT), Acqui Terme (AL).

Attrazioni paesaggistiche: nelle vicinanze a meno di 5 km dal fabbricato. Trattasi perlopiù di scorci panoramici collinari individuati all'interno delle buffer zone Unesco..

Attrazioni storiche: nelle vicinanze a meno di 10km sono presenti paesi e centri limitrofi con attrazioni storiche..

Principali collegamenti pubblici: servizio autobus di linea per NIZZA e ACQUI TERME

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

Opponibilità ai terzi:

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 500.

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



momento della perizia: Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Spese condominiali scadute ed insolute negli ultimi due anni anteriori al pignoramento: 1000. SI STIMANO CIRCA 1000 EURO DI SPESE CONDOMINIALI SCADUTE, SENTITO IL SIG. POGGIO (INQUILINO DEL PRIMO PIANO) CHE SI OCCUPA DELLA RIPARTIZIONE DELLE SPESE CONDOMINIALI.

Millesimi di proprietà: GLI INQUILINI RIPARTISCONO LE SPESE PROPORZIONALMENTE.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: RISTRUTTURAZIONE DA COMPLETARE

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: CARUZZI GIOVANNI **proprietario/i ante ventennio** al **02/05/1988**. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO, MANCA LA TRASCRIZIONE DELL'ACCETTAZIONE TACITA DELL'EREDITA' IN MORTE DI CARUZZO GIOVANNI, DEVOLUTA IN FAVORE DEI NIPOTI MIGLIARDI ALBERTO, MIGLIARDI GIUSEPPE, CARUZZO PIERINA, CARUZZO GIANNINA, CARUZZO ANNA GRAZIELLA, CARUZZO MARIA GERMANA - a rogito di NOTAIO TORELLO, in data 02/05/1988, ai nn. .

Titolare/Proprietario: CARUZZI LUCA TRAVERSA GRAZIANO dal 25/10/2006 al 24/01/2012. In forza di atto di compravendita - a rogito di ANSALDO EDMONDO, in data 24/01/2012, ai nn. 59896.

Titolare/Proprietario: CARUZZI LUCA dal 24/01/2012 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di ANSALDO EDMONDO, in data 24/01/2012, ai nn. 59896.

Continuità delle trascrizioni: No

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 2932

Intestazione: CARUZZI LUCA

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

Presentazione in data 04/11/2005 al n. di prot. 2932

NOTE: RIFACIMENTO TETTO, CORNICIONE SU FACCIATA, RINFORZO SOLETTE INTERNE, RIFACIMENTO FACCIATA ESTERNA.

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: NON RISULTA AGLI ATTI ALCUN TITOLO AUTORIZZATIVO PER LA RISTRUTTURAZIONE INTERNA DELL'U.I. IN OGGETTO.

Regolarizzabili mediante: SANATORIA

Descrizione delle opere da sanare: RIDISTRIBUZIONE INTERNA DEGLI SPAZI E VERIFICA DELLE DISPERSIONI TERMICHE E DEGLI ISOLAMENTI. NECESSARIA ALTRESI' LA PROGETTAZIONE STRUTTURALE DI UN RINFORZO A LIVELLO DEL SOLAIO.

SPESE TECNICHE: € 2.000,00

SANZIONE PER SANATORIA: € 1.032,00

Oneri Totali: **€ 3.032,00**

7.2 Conformità urbanistica:

Castel Boglione (AT) CAP: 14040, VIA MAZZINI, 1

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:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **A**

L'unità immobiliare fa parte di uno stabile sito in via Mazzini,1 nel Comune di Castel Boglione (AT) che si articola su n.3 piani fuori terra adibiti a residenza ed uno interrato adibito a cantine. Esso confina ad est con un'altro immobile edificato in aderenza e per i restanti lati è libero e si affaccia sul lato nord con via Roma e a ovest e sud con via Mazzini.

L'edificio presenta una distribuzione planimetrica regolare di forma inscritta in un rettangolo di misure pari a 12mx14m per un'altezza di circa 9m alla gronda e risulta costruito in muratura portante con tetto in legno, manto di copertura in coppi, serramenti esterni con persiane.

Nello specifico l'unità immobiliare oggetto della presente stima, situata al piano terra dello stabile sopra descritto, risulta in fase di ristrutturazione (alla data del sopralluogo), con predisposizione dell'impianto idrico, termico e sanitario mentre risultano del tutto sostituiti i pavimenti in piastrelle di gres ceramico, i rivestimenti del servizio igienico e della cucina e il ripristino degli intonaci interni ad oggi privi di tinteggiatura. I serramenti sono ancora quelli precedenti la ristrutturazione e da sostituire. Non vi sono le porte interne, la caldaia, i sanitari e gli arredi; ci sono invece i termosifoni che sono da installare e ad oggi depositati in un locale dell'u.i.

1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Superficie complessiva di circa mq **135,33**

E' posto al piano: terreno

L'edificio è stato costruito nel: ante 1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2005 con le opere interne non ultimate

L'unità immobiliare è identificata con il numero: interno1, via Mazzini civico 1; ha un'altezza utile interna di circa m. 3.30

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile non può essere abitato nell'immediato in quanto alla data del sopralluogo risultava in fase di ristrutturazione con serramenti da sostituire e impianti da completare. Per quanto riguarda invece lo stato conservativo generale dell' u.i., si può dire che risulta in sufficienti condizioni di manutenzione e gli ambienti non sono particolarmente degradati.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Solai

tipologia: **solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera** condizioni: **buone**

Strutture verticali

materiale: **muratura** condizioni: **buone**

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni

tipologia: **ante a battente e fissi** materiale: **legno** protezione: **persiane** materiale protezione: **legno** condizioni: **da ristrutturare**
Riferito limitatamente a: infissi e serramenti esterni da sostituire

Pareti esterne

materiale: **muratura di mattoni pieni** coibentazione: **inesistente**
rivestimento: **intonaco di cemento** condizioni: **buone**

Pavim. Interna

materiale: **piastrelle di gr?s** condizioni: **sufficienti**

Portone di ingresso

tipologia: **anta singola a battente** materiale: **legno tamburato**
accessori: **senza maniglione antipanico** condizioni: **buone**

Impianti:

Elettrico

tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **buone**
conformità: **da collaudare**

Idrico

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** rete di distribuzione: **tubi in polipropilene**
condizioni: **buone** conformità: **da collaudare**

Termico

tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **canali coibentati** diffusori: **termosifoni in**

ghisa condizioni: **sufficienti** conformità: **da collaudare****Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
Stato impianto	DA COMPLETARE CON INSTALLAZIONE CALDAIA E RADIATORI
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	NO
Esistenza carri ponte	NO

Scarichi:

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

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie lorda è stata calcolata riportando la planimetria catastale su CAD e misurandola direttamente con lo strumento di calcolo dell'area e altresì confrontata con la superficie risultante dal rilievo effettuato durante il sopralluogo.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
APPARTAMENTO	sup lorda di pavimento	105,27	1,00	105,27
TERRAZZO	sup lorda di pavimento	6,86	0,30	2,06
CANTINA	sup lorda di pavimento	11,60	0,50	5,80
CANTINA	sup lorda di pavimento	11,60	0,50	5,80
		135,33		118,93

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: 2-2023

Zona: CASTEL BOGLIONE

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: ABITAZIONI CIVILI

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 330

Valore di mercato max (€/mq): 485

Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Alla stima del valore di mercato dell'u.i. in oggetto, si è pervenuti attraverso l'applicazione dell'opportuno procedimento estimativo detto "comparativo diretto ponderato per punti di merito", basato sul raffronto diretto tra il bene in questione ed una molteplicità di beni simili presenti nella medesima zona di cui è stato possibile ricavare il prezzo medio di compravendita.

L'applicazione dei "punti di merito" consente, inoltre, di apprezzare o deprezzare il valore di mercato di riferimento testé individuato in funzione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche possedute dall'immobile oggetto di valutazione rispetto a quelle medie rilevate nei fabbricati presenti in zona e presi a confronto.

8.2 Fonti di informazione:

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:
OSSERVATORIO MERCATO IMMOBILIARE: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: ASTI Comune: CASTEL BOGLIONE

Fascia/zona: Centrale/CENTRO ABITATO

Codice zona: B1 Microzona: 1 Tipologia prevalente: Abitazioni civili Destinazione: Residenziale

AGENZIE IMMOBILIARI in Nizza Monferrato.;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.):
MIN 330 €/mq - MAX 485 €/mq (fonte OMI);

Altre fonti di informazione: OPERATORI IMMOBILIARI NELLE VICINANZE, CHE STIMANO PER IL BENE IN QUESTIONE UN PREZZO PARI A 300 €/MQ..

8.3 Valutazione corpi:**A. Abitazione di tipo civile [A2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 35.322,21.

Alla stima del valore di mercato dell'u.i. in oggetto, si è pervenuti attraverso l'applicazione dell'opportuno procedimento estimativo detto "comparativo diretto ponderato per punti di merito", basato sul raffronto diretto tra il bene in questione ed una molteplicità di beni simili presenti nella medesima zona di cui è stato possibile ricavare il prezzo medio di compravendita.

L'applicazione dei "punti di merito" consente, inoltre, di apprezzare o deprezzare il valore di mercato di riferimento testé individuato in funzione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche possedute dall'immobile oggetto di valutazione rispetto a quelle medie rilevate nei fabbricati presenti in zona e presi a confronto.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
APPARTAMENTO	105,27	€ 330,00	€ 34.739,10
TERRAZZO	2,06	€ 330,00	€ 679,80
CANTINA	5,80	€ 330,00	€ 1.914,00



CANTINA

5,80

€ 330,00

€ 1.914,00



Stima sintetica comparativa parametrica del corpo
immobile non abitabile allo stato attuale detrazione del
Valore Corpo
Valore Pertinenze
Valore complessivo intero
Valore complessivo diritto e quota

€ 39.246,90
€ -3.924,69
€ 35.322,21
€ 0,00
€ 35.322,21
€ 35.322,21



Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione di tipo civile [A2]	118,93	€ 35.322,21	€ 35.322,21



8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute
nel biennio anteriore alla vendita:

€ 1.000,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 3.532,00



8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto
in cui si trova:

€ 30.790,21



Data generazione:
01-09-2024



L'Esperto alla stima
Arch. Daniele Sburlati

