

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

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **131/2024**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:  
**26/11/2024**

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. Sa Roberta Brera**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto Unico – abitazione semindipendente a**  
**Cantalupo Ligure (AL)**  
**Fraz Pallavicino Via Gianassi, 4**

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

## **SINTESI ELABORATO LOTTO UNICO**

### **1. Dati Catastali**

**Bene:** Via Gianassi n° 4 – Cantalupo Ligure (AL) - 15060

**Lotto:** unico – abitazione semindipendente su due piani

**Corpo:** abitazione semindipendente

**Categoria:** Abitazione di tipo economico [A3]

catastralmente divisa in due alloggi uno al pt ed uno al p1°

1. **Foglio 28, Particella 507 sub 5 graffato 530 Subalterno 1** - Abitazione di tipo economico (5 vani)

**Categoria:** Abitazione di tipo economico [A3]

2. **Foglio 28, Particella 507 sub 6 graffato 530, Subalterno 2** - Abitazione di tipo economico (4,5 vani)

### **2. Stato di possesso**

**Bene:** Via Gianassi n° 4 – Cantalupo Ligure (AL) - 15060

**Lotto:** unico – abitazione semindipendente su due piani

**Corpo:** abitazione semindipendente

**Occupato no, in stato di abbandono**

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

**Bene:** Via Gianassi n° 4 – Cantalupo Ligure (AL) - 15060

**Lotto:** unico – abitazione semindipendente su due piani

**Corpo:** abitazione semindipendente

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

### **4. Creditori Iscritti**

**Bene:** Via Gianassi n° 4 – Cantalupo Ligure (AL) - 15060

**Lotto:** unico – abitazione semindipendente su due piani

**Corpo:** abitazione semindipendente

**Creditori Iscritti:**

### **5. Comproprietari**

**Beni:** Via Gianassi n° 4 – Cantalupo Ligure (AL) - 15060

**Lotto:** unico – abitazione semindipendente su due piani

**Corpo:** abitazione semindipendente

Comproprietari: nessuno



## 6. Misure Penali

**Beni:** Via Gianassi n° 4– Cantalupo Ligure (AL) - 15060

**Lotto:** unico – abitazione semindipendente su due piani

**Corpo:** abitazione semindipendente

**Misure Penali:** NO



## 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** Via Gianassi n° 4 – Cantalupo Ligure (AL) - 15060

**Lotto:** unico – abitazione semindipendente su due piani

**Corpo:** abitazione semindipendente

**Continuità delle trascrizioni:** Sì



## 8. Prezzo

**Bene:** Via Gianassi n° 4 – Cantalupo Ligure (AL) - 15060

**Lotto:** unico – abitazione semindipendente su due piani

**Valore complessivo intero:** € 55.862,43



Beni in Cantalupo Ligure (AL)  
Località/Frazione Pallavicino  
Via Gianassi n°4 - 15060

**Lotto: unico coppia di alloggi costituenti unica abitazione semindipendente**

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Sì Data di presentazione: 10-06-2024

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

**Identificativo corpo: alloggio con cantina e autorimessa.**

**Abitazione catastalmente divisa in due alloggi uno al pt ed uno al p1°**

**Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]**

**1. Foglio 28, Particella 507 sub 5 graffato 530 Subalterno 1 - Abitazione di tipo economico (5 vani)**

**Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]**

**2. Foglio 28, Particella 507 sub 6 graffato 530, Subalterno 2 - Abitazione di tipo economico (4,5 vani)**

In Comune di Cantalupo Ligure (AL), in frazione Pallavicino, via Gianassi, 4, si perizia abitazione facente parte del nucleo storico del borgo di Pallavicino costituita da coppia di alloggi costituenti unico corpo sui due piani, con accessi indipendenti al pt e mediante scala esterna al p1

- appartamento al pt composto da ingresso su corridoio, cucina due camere e piccolo bagno;
- alloggio al p1 idem composto da accesso su corridoio, bagno cucina e due camere;
- pertinenziale corte esclusiva di accesso e piccola tettoia.

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà**

**Cod. Fiscale: [REDACTED] - Stato Civile: ---**

**Eventuali comproprietari:**

**NESSUNO**

**Identificato al catasto Fabbricati:**

**Intestazione:**

**Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]**

**1. Foglio 28, Particella 507 sub 5 graffato 530 Subalterno 1 - Abitazione di tipo economico (5 vani)**

**Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]**

**2. Foglio 28, Particella 507 sub 6 graffato 530, Subalterno 2 - Abitazione di tipo economico (4,5 vani)**

**Conformità catastale:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: NESSUNA. Le planimetrie, redatte nel 2006 corrispondono allo stato dei luoghi visionato all'atto del sopralluogo.

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

**Caratteristiche zona:** borgata di campagna – area collinare buona

**Area urbanistica:** residenziale a traffico scarso con parcheggi scarsi.

**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria di livello base.

**Servizi offerti dalla zona:** scuole infanzia (a Rocchetta Ligure)

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali, agricole

**Importanti centri limitrofi:** Genova, Alessandria.

**Attrazioni paesaggistiche:** aree collinari

**Attrazioni storiche:** nn

**Principali collegamenti pubblici:** AUTOBUS INTERURBANO 50 mt,

**3. STATO DI POSSESSO:**

In stato di abbandono e chiuso da anni

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI****- Iscrizioni pregiudizievoli:**

Ipoteca Volontaria

- **Atto:** Notaio Carlo Rivara del 29 settembre 2006.
- **Repertorio:** [REDACTED]
- **Iscrizione:** Uffici di Pubblicità Immobiliare di Novi Ligure, 28 ottobre 2006.
- **Registro Generale/Particolare:** [REDACTED].
- **Beneficiario:** [REDACTED].
- **Capitale:** € 75.000,00, con interessi e spese per un totale di € 112.500,00.
- **Durata:** 30 anni.
- **Debitore:** [REDACTED]

Verbale di Pignoramento Immobiliare (2009)

- **Atto:** Tribunale di Alessandria, 30 settembre 2009.
- **Repertorio:** [REDACTED].
- **Trascrizione:** Uffici di Pubblicità Immobiliare di Novi Ligure, 3 novembre 2009.
- **Registro Generale/Particolare:** [REDACTED].
- **Beneficiario:** [REDACTED]
- **Debitore:** M [REDACTED]

Verbale di Pignoramento Immobiliare (2024)

- **Atto:** Ufficiale Giudiziario di Alessandria, 28 aprile 2024.
- **Repertorio:** [REDACTED]
- **Trascrizione:** Uffici di Pubblicità Immobiliare di Novi Ligure, 23 maggio 2024.
- **Registro Generale/Particolare:** [REDACTED].
- **Beneficiario:** [REDACTED]
- **Debitore:** [REDACTED]

Il pignoramento del 2009 discende da Es Imm322/2009 presso il Tribunale di Alessandria, la quale

risulta estinta in data 08/06/2017 per rinuncia. Il pignoramento rimane ancora comunque trascritto in atti.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** abitazione composta da due alloggi come sopra descritta ed indicata catastalmente

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

**Spese di gestione condominiale:**

NB. il condominio è il seguente: **-non è condominio**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** non è condominio

**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:** non è condominio

**Spese condominiali scadute ed insolute negli ultimi due anni anteriori al pignoramento:** non è condominio

**Millesimi di proprietà:** non è condominio

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO - L'immobile non presenta un accesso a norma portatori di handicap, né al piano terreno, presenza di cortile erboso di difficile percorribilità, presenza di gradino all'ingresso, né tantomeno al piano primo accessibile tramite ripida scala esterna a più rampe.

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non presenti

**Avvertenze ulteriori:** pur in assenza della certificazione energetica, viste le caratteristiche dei tamponamenti, degli impianti, la mancanza di sistemi di isolamento e di risparmio energetico, si può tranquillamente ipotizzare una classe energetica per l'immobile in esame, relativamente bassa, non più di "non classificabile o G" .

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

Prima del 3 aprile 2001: Gli immobili erano di proprietà di [REDACTED] che deteneva il 100% della proprietà.

Ecco una cronistoria dettagliata dei passaggi di proprietà dell'immobile in questione nel ventennio dal pignoramento:

- [REDACTED] possedeva la piena proprietà dell'immobile. [REDACTED] è deceduto il 3 aprile 2001.
- Dopo la morte di [REDACTED], la proprietà è stata trasferita tramite successione a:
  - [REDACTED] per 100/200 di piena proprietà.
  - [REDACTED] a per 100/400 di piena proprietà.
  - [REDACTED] per 100/400 di piena proprietà. Questo trasferimento è avvenuto tramite un certificato di successione rilasciato dall'Ufficio del Registro il 16 settembre 2005.
- [REDACTED] è deceduto il 6 ottobre 2001.
- A seguito del decesso di [REDACTED], la sua quota di proprietà (1/2) è stata trasferita tramite successione a:
  - [REDACTED] per 1/4 di piena proprietà.
  - [REDACTED] per 1/4 di piena proprietà. Questo trasferimento è avvenuto tramite un certificato di successione rilasciato dall'Ufficio del Registro il 16 settembre 2005.
- **20 marzo 2006:** Si registra una fusione e frazionamento catastale, che porta alla divisione delle particelle e subalterni. I beni oggetto del presente pignoramento vengono separati dall'abitazione confinante con la quale costituivano all'epoca unico compendio. Gli immobili oggetto della presente risultano suddivisi come oggi si presentano in base alla nota di frazionamento del 20 marzo 2006.
- Il 29 settembre 2006, [REDACTED] hanno venduto l'immobile a [REDACTED] tramite atto notarile. [REDACTED] ha acquisito la piena proprietà dell'immobile. In tale occasione sono anche stati rogati gli atti di accettazione di eredità relativi alle due sopra riportate successioni.
- Il 29 settembre 2006, [REDACTED] ha concesso un'ipoteca volontaria sulla proprietà a [REDACTED] garanzia del mutuo fondiario stipulato per l'acquisto.
- Il 30 settembre 2009, il **Tribunale di Alessandria** ha emesso un verbale di pignoramento immobiliare sulla proprietà a favore di [REDACTED] a carico di [REDACTED].
- Il 28 aprile 2024, l'**Ufficiale Giudiziario di Alessandria** ha emesso un ulteriore verbale di pignoramento immobiliare sulla proprietà a favore di [REDACTED] a carico di [REDACTED].
- Al 23 maggio 2024, la proprietà risulta ancora intestata a [REDACTED] per la piena proprietà.

In dettaglio:



• **Certificato di denunciata successione:**

- Data: **16 settembre 2005**
- Repertorio: [REDACTED]
- Ufficio: **Ufficio del Registro**
- Trascrizione: **28 novembre 2005**
- Numero di registro generale: [REDACTED]
- Numero di registro particolare: [REDACTED]
- Provenienza: da [REDACTED] (deceduto il 3 aprile 2001)
- Destinazione:
  - [REDACTED] per 100/200 di piena proprietà
  - [REDACTED] per 100/400 di piena proprietà
  - [REDACTED] per 100/400 di piena proprietà



• **Certificato di denunciata successione:**

- Data: **16 settembre 2005**
- Repertorio: [REDACTED]
- Ufficio: **Ufficio del Registro**
- Trascrizione: **28 novembre 2005**
- Numero di registro generale: [REDACTED]
- Numero di registro particolare: [REDACTED]
- Provenienza: da [REDACTED] (deceduto il 6 ottobre 2001)
- Destinazione:
  - [REDACTED] per 1/4 di piena proprietà
  - [REDACTED] per 1/4 di piena proprietà



• **Atto pubblico notarile di compravendita:**

- Data: **29 settembre 2006**
- Notaio: **Carlo Rivara**
- Repertorio: [REDACTED]
- Trascrizione: **28 ottobre 2006**
- Numero di registro generale: [REDACTED]
- Numero di registro particolare: [REDACTED]
- Provenienza:
  - [REDACTED] per 1/2 di piena proprietà
  - [REDACTED] per 1/2 di piena proprietà
- Destinazione: [REDACTED] per la piena proprietà



• **Atto pubblico notarile di Accettazione Tacita di Eredità:**

- Data: **29 settembre 2006**
- Notaio: **Carlo Rivara**
- Repertorio: [REDACTED]
- Trascrizione: **21 gennaio 2011**
- Numero di registro generale: [REDACTED]
- Numero di registro particolare: [REDACTED]
- A favore di:
  - [REDACTED] per 1/4 di piena proprietà
  - [REDACTED] per 1/4 di piena proprietà
- Contro: [REDACTED] (deceduto il 6 ottobre 2001)



• **Atto pubblico notarile di Accettazione Tacita di Eredità:**

- Data: **29 settembre 2006**
- Notaio: **Carlo Rivara**
- Repertorio: **150000**
- Trascrizione: **21 gennaio 2011**
- Numero di registro generale: **000**
- Numero di registro particolare: **000**
- A favore di:
  - **[REDACTED]** per 1/4 di piena proprietà
  - **[REDACTED]** per 1/4 di piena proprietà
- Contro: **[REDACTED]** (deceduto il 3 aprile 2001)

**[REDACTED]** deteneva il bene abbondantemente ante ventennio dal pignoramento.

**CONTINUITA' DELLE TRASCRIZIONI**

si – sussiste in quanto l'immobile è entrato nella disponibilità degli attuali intestatari per atto di compravendita e le precedenti successioni sono state seguite da relativi atti di accettazione di eredità;

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

L'accesso agli atti effettuato presso i competenti Uffici del comune di Cantalupo ligure ha dato esito negativo. Non sono risultate presenti pratiche edilizie sull'immobile. Lo stesso non risulta essere stato toccato rispetto ad uno stato databile per le finiture ed i materiali presenti, agli anni '50 del '900, quindi abbondantemente ante 1967 relativamente all'obbligo di presentazione di pratiche edilizie nell'area, all'epoca considerata extra centro abitato. Il funzionario comunale informava infatti che presso l'archivio comunale non esistono pratiche edilizie risalenti a quell'epoca. Si può concludere che quanto visibile in loco possa risalire ad un intervento di ristrutturazione effettuato negli anni 50. Le finiture interne della cucina, in particolare le piastrelle, si possono far risalire agli anni '70 così come alcune piastrellature del bagno al pt prima detto. Vista l'assenza di pratiche edilizie, l'assenza parimenti di segni di interventi moderni successivi agli anni '60, si ritiene l'immobile conforme dal punto di vista edilizio.

**7.1 Conformità edilizia:**

**Conforme**

**Abitazione di tipo economico [A3] -pt**

**Abitazione di tipo economico [A3] -p1**

Nessuna difformità è stata rilevata.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

**7.2 Conformità urbanistica:**

**Abitazione di tipo economico [A3] -pt**

**Abitazione di tipo economico [A3] -p1**

|                                  |                                      |
|----------------------------------|--------------------------------------|
| Strumento urbanistico Approvato: | Non specificato                      |
| Zona omogenea:                   | aree a capacità insediativa esaurita |

**Note sulla conformità:**

Non sono state riscontrate irregolarità: immobile conforme al prg del comune di Cantalupo Ligure

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica.

**LOTTO UNICO Descrizione: coppia di alloggi Abitazioni di tipo economico [A3]**

Si tratta edificio residenziale costituito da due piccoli alloggi uno al pt e l'altro al p1

**L'edificio:**

La costruzione che ospita i due alloggi oggetto del presente pignoramento è sita in Comune di Cantalupo Ligure (AL), frazione/località Pallavicino, in via Gianassi ma con accesso da un tratto viario che in loco non ha nome ma che risulta essere porzione della strada provinciale 114, contraddistinto dal civico n° 4. Essa è costituita da un fabbricato disposto su due piani fuori terra avente fronte posteriore senza accessi (ma con finestre) affacciato su via Gianassi, fronte di ingresso lato corte interna, con accesso a quest'ultima dalla provinciale, gli altri due lati in aderenza con edifici di altrui proprietà.

L'immobile è dotato di una scala esterna che partendo dal confinante cortile di altrui proprietà conduce all'alloggio ubicato al piano primo. L'accesso all'appartamento al piano terreno avviene invece da portoncino con accesso diretto dalla corte. Non esiste impianto di riscaldamento centralizzato. La palazzina è costituita da un casamento con forma in pianta circa rettangolare. Sul fronte interno è presente un giardino/cortile comune ai due alloggi con pavimentazione costituita da suolo naturale coperto da vegetazione erbosa di tipo spontaneo e non curata da anni. I vicini informavano di aver tagliato recentemente l'erba per evitare il diffondersi delle infestanti e per ridurre la presenza di insetti. L'immobile è accessibile dalla strada pubblica per mezzo di cancello carraio metallico prospettante sul percorso senza nome che gira intorno all'aggregato storico dell'abitato di Pallavicino. Da questo cancello si accede alla corte erbosa prima descritta, costeggiando un edificio uso magazzino annesso agricolo di altrui proprietà che si trova alla destra dell'ingresso. In fondo al cortile ci si trova di fronte all'edificio abitativo. Le facciate risultavano rivestite con semplice intonaco tinteggiato di bianco, secondo l'uso degli anni '50 del '900. La struttura portante della costruzione risulta essere in muratura di pietra locale mista a vecchi mattoni pieni di fornace.

**Gli alloggi oggetto di pignoramento:**

Si tratta come visto di un immobile su due livelli, avente superficie pari a 64 mq lordi al pt e 63 al p1 per un totale di 127 mq lordi complessivi. Ogni alloggio è costituito da un ingresso che disimpegna, tramite un corridoio, le varie stanze: per ogni alloggio una cucina, due camere da letto e un bagno. Le aperture

verso l'esterno sono costituite da finestre tradizionali dotate di protezione/oscuramento esterno a persiane. Presso l'arrivo della scala esterna al piano primo, davanti alla porta di ingresso vi è un piccolo terrazzo ricavato sul tetto del bagno dell'alloggio al piano primo, il quale sporge rispetto al corpo di fabbrica principale.

### **Finiture**

Le finiture degli appartamenti risultano essere per lo più quelle originali dell'epoca di ristrutturazione (anni '50), mancando evidenti segni di rinnovamenti recenti. I pavimenti appaiono essere in piastrelle di cemento mista a graniglia di marmo, piastrelle di ceramica nei bagni e nelle cucine. I serramenti esterni apparivano di vecchia tipologia, dotati di telai in legno e vetri privi di vetrocamera, non in linea con le moderne esigenze di efficienza energetica. Le porte interne sono del tipo usualmente utilizzato nel periodo post-bellico, in legno semplice, prive di particolari ricercatezze estetiche. Gli alloggi non risultano essere stati recentemente ristrutturati rispetto allo stato originario, né adeguati in merito all'adozione di accorgimenti per il contenimento dei consumi energetici.

### **Gli Impianti**

Gli impianti risultavano datati: l'impianto elettrico era di tipo elementare e desueto, così come quello idrico. Non era presente alcun tipo di impianto di riscaldamento invernale o raffrescamento estivo. e l'edificio era del tutto privo di efficaci sistemi di coibentazione esterna delle pareti. In particolare, alcune stanze mostravano evidenti segni di umidità e/o infiltrazioni meteoriche dal tetto, specialmente evidenti nell'alloggio ubicato al piano primo.

Nota sulla distribuzione interna: si tratta di appartamenti nati dalla ristrutturazione di un edificio storico effettuata negli anni '50, senza particolari opere di aggiornamento riguardo ai moderni canoni abitativi. La disposizione degli spazi riflette lo stile di vita e le esigenze abitative di quel periodo.

L'alloggio non risultava essere dotato di cantina o di piano fondi, né era presente autorimessa. Più di una autovettura poteva comunque essere agevolmente parcheggiata nel cortile erboso.

L'area di corte di 109 mq ospita anche una piccola tettoia appoggiata in parte al muro dell'edificio adiacente e confinante con l'area di corte, in parte sorretta da 2 pilastri. La struttura del tetto è in legno e il manto di copertura in tegole. L'area della tettoia è pari a 3,8 mq

### **Quota e tipologia del diritto:**

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Stato Civile: non noto

### **Eventuali comproprietari:**

**NESSUNO**

### **Identificato al catasto Fabbricati:**

### **Intestazione:**

**Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]**

**1. Foglio 28, Particella 507 sub 5 graffato 530 Subalterno 1 - Abitazione di tipo economico (5 vani)**

**Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]**

**2. Foglio 28, Particella 507 sub 6 graffato 530, Subalterno 2 - Abitazione di tipo economico (4,5 vani)**

Superficie complessiva lorda di circa **127,00 mq l'alloggio e 109 mq il cortile**

E' posto al piano: terra e primo fuori terra;

L'edificio è stato costruito nel: fine XIX secolo;

L'edificio è stato ristrutturato nel: probabilmente anni 1950;

L'unità immobiliare è identificata con il numero: civ 4; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,75;

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n.0

Stato di manutenzione generale: insufficiente -perdite dal tetto persiane fatiscenti, infiltrazioni, impianti inadeguati al moderno concetto di residenza;

Condizioni generali dell'immobile:

**Stato dell'edificio condominiale:**

Il corpo di fabbrica si presentava generalmente in stato di manutenzione scarsa o nulla: il manto di copertura in tegole del tetto risultava perdere e non essere stato mantenuto in anni recenti. Le facciate dello stabile e le sue parti comuni apparivano in ordine anche se di vecchia fattura. Le persiane in legno cadevano letteralmente a pezzi.

**Stato degli alloggi all'atto del sopralluogo:**

Gli appartamenti si presentavano in condizioni abitative scadenti. Essi non risultavano essere stati infatti ristrutturati in anni recenti e presentavano pavimenti e finiture di vetusta fattura. Gli intonaci risultavano ammalorati soprattutto con riferimento ai soffitti, con evidenti formazioni di muffe dovute a ponti termici, segni di insufficiente isolamento di queste parti. Risultavano inoltre presenti, nelle camere, segni di pregresse infiltrazioni idriche dal tetto.

Gli impianti elettrico ed idrico risultavano abbandonati in disuso da anni se non decenni e di vetusta fattura e bisognosi di adeguamento alle vigenti normative.

**Caratteristiche descrittive:**

**Caratteristiche strutturali:**

Balconi materiale: c.a. condizioni: **sufficiente**

Copertura tipologia: **a falde** materiale: **legno** condizioni: **scadenti**

Fondazioni

tipologia: **continue** materiale: **muratura** condizioni: **discrete**

Scale

tipologia: **a rampe consecutive** materiale: **muratura** ubicazione: esterna  
servoscala: **assente** condizioni: **sufficiente**

Solai

tipologia: **solaio misto con putrelle e completamento in opera**  
condizioni: **discrete**

Strutture verticali

materiale: **muratura pietra e mattoni** condizioni: **buone**

Travi

materiale: **ferro/acciaio** condizioni: **discrete**

#### Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni

tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno** protezione:  
**tpersiane** materiale protezione: **legno** condizioni: **scadenti – persiane**  
**in disfacimento**

Infissi interni

tipologia: **a battente** materiale: **legno tamburato** condizioni: **discrete**

Manto di copertura

materiale: **tegole in cotto** coibentazione: **inesistente** condizioni:  
**scadente fatiscente**

Pareti esterne

materiale: **muratura in pietra** coibentazione: **nessuna** rivestimento:  
**intonaco** condizioni: **discrete**

Pavim. Esterna

materiale: **assente** condizioni: **nn**

Pavim. Interna

materiale: **graniglia di cemento** condizioni: **sufficienti**

Plafoni

materiale: **stabilitura** condizioni: **insufficienti**

Impianti:

Ascensore

tipologia: **assente** condizioni: **assente** conformità:  
**assente**

tipologia: **assente** condizioni: **assente** conformità:**assente**

Citofonico



Elettrico

tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni:  
**insufficienti – certificato conformità non fornito**

Fognatura

tipologia: **mista** rete di smaltimento: **tubi in gres e cemento** recapito: **collettore o rete comunale**  
ispezionabilità: **impossibile** condizioni: **insufficienti**  
conformità: **non a norma**

Gas

tipologia: **con tubazioni a vista** alimentazione: **metano**  
rete di distribuzione: **tubi in ferro** condizioni: **buone**  
conformità: **da verificare col fornitore del servizio**

Termico

Tipologia: **inesistente****Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

|                                                             |                                                  |
|-------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|
| Esiste impianto elettrico                                   | SI                                               |
| Epoca di realizzazione/adeguamento                          | anni 1950/60                                     |
| Impianto a norma                                            | Certificazioni non fornite                       |
| Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive | NO Certificazioni non fornite                    |
| Note                                                        | L'impianto elettrico appariva di vecchia fattura |

**Riscaldamento:**

|                                  |      |
|----------------------------------|------|
| Esiste impianto di riscaldamento | NO   |
| Tipologia di impianto            | ---- |
| Stato impianto                   | ---- |



|                                       |      |
|---------------------------------------|------|
| Epoca di realizzazione/adeguamento    | ---- |
| Impianto a norma                      | ---- |
| Esiste la dichiarazione di conformità | ---- |
| Note                                  | ---- |

**Condizionamento e climatizzazione:**

|                                                             |      |
|-------------------------------------------------------------|------|
| Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione        | NO   |
| Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive | ---- |

**Ascensori montacarichi e carri ponte:**

|                                                |      |
|------------------------------------------------|------|
| L'immobile dispone di ascensori o montacarichi | NO   |
| Contratto manutenzione                         | ---- |
| Note ascensori montacarichi                    | ---- |
| Esistenza carri ponte                          | ---- |

**Scarichi:**

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

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Per Superficie Commerciale Vendibile (SCV) deve intendersi una superficie basata sulla somma delle "superfici ponderate" che compongono l'immobile. Rappresenta un parametro di mercato oggettivo al quale attenersi per le valutazioni patrimoniali; Viene applicata una precisa percentuale di incidenza di riduzione per le diverse destinazioni abitative secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari

| Destinazione  | Parametro              | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|---------------|------------------------|-----------------------------|--------|------------------------|
| Abitazione    | sup lorda di pavimento | 127                         | 1,00   | 127,00                 |
| Area di corte | sup lorda di pavimento | 109                         | 0,1    | 10,90                  |
| TOTALE        |                        |                             |        | 137,90                 |

**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: Cantalupo Ligure

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: alloggio

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: normale

Valore di mercato min (€/mq): 530,00

Valore di mercato max (€/mq): 780,00

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

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 tuttavia 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. Anche se si tratta di due alloggi ciascuno di 60 mq circa, vista la zona estremamente periferica e caratterizzata da bassi valori commerciali, questo ctu ha ritenuto di creare un lotto unico, anche in vista di una ristrutturazione che possa dare luogo ad un immobile unico su due piani fuori terra, per esempio rimuovendo la scala esterna e creandola internamente.

**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Alessandria; Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ovada; Uffici del registro di Ovada; Ufficio tecnico di Ovada; Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: si esegue esame del mercato in relazione ai prezzi praticati per omologhe unità sul mercato locale di Ovada, non bastando il semplice riferimento a valori medi di mercato, utilizzando il metodo della stima sintetica comparativa parametrica (semplificata).

**8.3 Valutazione corpi:****alloggio con cantina e autorimessa. Abitazione di tipo civile [A2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 42.803,00.

| <i>Destinazione</i> | <i>Superficie Equivalente</i> | <i>Valore Unitario</i> | <i>Valore Complessivo</i> |
|---------------------|-------------------------------|------------------------|---------------------------|
| alloggio            | 127,00                        | € 475,00               | € 60.325,00               |
| terreno             | 10,90                         | € 495,00               | € 5.395,50                |

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo € 65.720,50

Valore corpo € 65.720,50

Valore Pertinenze

Valore complessivo intero € 65.720,50

Valore complessivo diritto e quota € 65.720,50

**Riepilogo:**

| <i>ID</i>         | <i>Immobile</i>                 | <i>Superficie Lorda</i> | <i>Valore intero medio ponderale</i> | <i>Valore diritto e quota</i> |
|-------------------|---------------------------------|-------------------------|--------------------------------------|-------------------------------|
| Coppia di alloggi | Abitazioni di tipo economico A3 | 273,50                  | € 65.720,50                          | € 65.720,50                   |

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

Riduzione del 15% per vendita coatta

\*\* Errore  
nell'espressione \*\*

**8.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

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

\*\* Errore  
nell'espressione \*\*

Data generazione:  
19-10-2024

L'Esperto alla stima

**Arch Fabio Gregorini**

