



Tribunale di Alessandria
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **OMISSIS**

contro: **OMISSIS**

N° Gen. Rep. **191/2024**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 01-07-2025 ore 10:05 *aprile 2024* 0

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 01 - Alloggio in condominio

Esperto alla stima: Arch. Cristiano Laguzzi
Codice fiscale: LGZCST73P21F965G
Studio in: Via Roma 68 - 15067 Novi Ligure
Telefono: 0143 745887 – 349 6042474
Email: cristianolaguzzi@gmail.com
Pec: cristiano.laguzzi@archiworldpec.it

30 maggio 2025





1. Dati Catastali

Bene: Via Roma, 18 - Serravalle Scrivia (AL) - 15069

Lotto: 01 - Alloggio in condominio

Corpo: A - Appartamento

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

OMISSIS - c.f. OMISSIS,

foglio 11, particella 68, subalterno 23:

indirizzo Via Roma, 18, interno 19, piano 5, comune Serravalle Scrivia, categoria A/2, classe 4,
consistenza 6 vani, superficie 108 mq, rendita € 526,79



2. Stato di possesso

Bene: Via Roma, 18 - Serravalle Scrivia (AL) - 15069

Lotto: 01 - Alloggio in condominio

Corpo: A - Appartamento

Libero



3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Roma, 18 - Serravalle Scrivia (AL) - 15069

Lotto: 01 - Alloggio in condominio

Corpo: A - Appartamento

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI



4. Creditori Iscritti

Bene: Via Roma, 18 - Serravalle Scrivia (AL) - 15069

Lotto: 01 - Alloggio in condominio

Corpo: A - Appartamento

Creditori Iscritti: OMISSIS, OMISSIS - OMISSIS



5. Comproprietari

Beni: Via Roma, 18 - Serravalle Scrivia (AL) - 15069

Lotto: 01 - Alloggio in condominio

Corpo: A - Appartamento

Comproprietari: Nessuno



6. Misure Penali

Beni: Via Roma, 18 - Serravalle Scrivia (AL) - 15069

Lotto: 01 - Alloggio in condominio

Corpo: A - Appartamento

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Roma, 18 - Serravalle Scrivia (AL) - 15069

Lotto: 01 - Alloggio in condominio

Corpo: A - Appartamento

Continuità delle trascrizioni: Non specificato

8. Prezzo

Bene: Via Roma, 18 - Serravalle Scrivia (AL) - 15069

Lotto: 01 - Alloggio in condominio

Valore complessivo intero: 28.050,00

VALORE DEFINITIVO DI STIMA: € 28.000,00

Premessa

Il giorno 12/05/2025 alla presenza dell'Avv. Fasciolo Marcella, quale Custode giudiziario nominato dal G.E e grazie all'intervento del fabbro, che ha provveduto alla sostituzione della serratura, mi è stato possibile svolgere il sopralluogo presso il bene oggetto di procedura. Effettuato quindi l'accesso all'alloggio, procedeva lo scrivente CTU all'esame sia esterno che interno del bene pignorato, alla presa di fotografie, al controllo della rispondenza di quanto in loco con quanto riportato nelle planimetrie catastali mediante l'effettuazione di un rapido rilievo dei locali e delle pertinenze.

Beni in Serravalle Scrivia (AL)

Via Roma, 18

Lotto: 01 - Alloggio in condominio

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

Data di presentazione: 05-08-2024

La documentazione dovuta ai sensi dell'ex. art. 567 del c.p.c. è sostituita dal certificato notarile del 22/07/2024, a firma del Dott. Andrea Fera, Notaio in Vinci (FI).

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A - Appartamento.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Roma, 18

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS - c.f. OMISSIS,

foglio 11, particella 68, subalterno 23, indirizzo Via Roma, 18, interno 19, piano 5, comune Serravalle Scrivia, categoria A/2, classe 4, consistenza 6 vani, superficie 108 mq, rendita € € 526,79

Derivante da: variazione modificativo del 12/07/2007 pratica n. al0295725 in atti dal 12/07/2007 variazione per modifica identificativo - allineamento mappe (n. 26282.23/2007).

Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Millesimi di proprietà di parti comuni: - proprietà 17,26 - scale 22,45 - ascensore 20,9

Confini: L'alloggio confina al piano in parte con il vano scala condominiale e sui lati interni con l'alloggio int. 20. Essendo al piano quinto l'alloggio confina, per l'intera superficie con altre due unità immobiliari poste al piano superiore (sesto) ed al piano inferiore (quarto).

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: La planimetria depositata agli atti corrisponde nella sostanza allo stato dei luoghi.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Il bene oggetto di valutazione che costituisce il lotto, è un alloggio facente parte di un condominio di dodici piani fuori terra con destinazione residenziale e sue pertinenze. Detto fabbricato è stato edificato con licenza edilizia a metà degli anni Sessanta. L'area in cui è stato realizzato il fabbricato è posta al centro dell'edificato urbano in sostituzione dei vecchi fabbricati ora demoliti e sostituiti. Le sue caratteristiche costruttive ed architettoniche rispecchiano a pieno la tipologia dei fabbricati propri del periodo di edificazione degli anni Sessanta, in cui si mirava a massimizzare le cubature disponibili a discapito dell'urbanistica e dell'architettura stessa. Lo schema costruttivo è tipico di quel periodo con vano scala centrale che distribuisce al piano il maggior numero di alloggi possibili.

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico congestionato con parcheggi sufficienti.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria.

Servizi offerti dalla zona: scuole medie (ordinaria), scuole elementari (ordinaria), asilo infantile (ordinaria), banche (ordinaria), alimentari (ordinaria)

Caratteristiche zone limitrofe: commerciali - uffici

Importanti centri limitrofi: Centro commerciale Serravalle Designer Outlet.

Attrazioni paesaggistiche: Colline del Gavi.

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Casello Autostradale A7 1 Km, Stazione ferroviaria 500 m

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

Note: All'atto del sopralluogo l'alloggio, seppur sostanzialmente arredato, è risultato non abitato.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di Tribunale di Alessandria - UNEP in data 03/07/2024 ai nn. 3322 e trascritto all'Ufficio Prov. di AL in Novi Ligure (AL) in data 19/07/2024 ai nn. 3317/2769.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS - OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario in data 17/10/2003/892;

Note: Comunicazione n. 345 del 06/11/2013 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 31/10/2013. Cancellazione totale eseguita in data 02/12/2013 (art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - art. 40 bis D.Lgs 385/1993).

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Appartamento

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 1.000,00.

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

Spese condominiali scadute ed insolute negli ultimi due anni anteriori al pignoramento: Non sono pervenuti insoluti dall'amministratore

Millesimi di proprietà: 17,26

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI - Esistono due ascensori raggiungibili con un piccolo montascale che consente di superare i quattro gradini dell'ingresso al piano strada.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Nel corso del sopralluogo non è stato possibile reperire alcun Attestato energetico

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 - OMISSIS **proprietario ante ventennio ad oggi.**

In forza di atto di compravendita a rogito di Dott. Franco Borghero Notaio in Novi Ligure (AL), in data 13/10/2003, ai nn. 46837/13975; trascritto all'Ufficio del registro di Novi Ligure in data 17/10/2003, ai nn. /3787.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 113 del 1964 e successive varianti.

Tipo pratica: Licenza di Costruzione

Per lavori: Costruzione fabbricato civile

Oggetto: nuova costruzione

Agibilità in data 23/08/1967 al n. di prot. 1212

NOTE: I dati fanno riferimento alla costruzione del condominio denominato "EUR"

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Informazioni in merito alla conformità edilizia: Si ritiene che in ragione dello stato di fatto rilevato nel corso del sopralluogo e della sua corrispondenza con le planimetrie catastali, del periodo di costruzione del fabbricato, sia possibile sostenere la sostanziale regolarità edilizia.

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

Strumento urbanistico Approvato:	Classe ACUSTICA III - Aree di tipo misto
In forza della delibera:	Variante Parziale n. 20 - approvato D.G.R. n. 16-30017 del 08/05/2000
Zona omogenea:	CRBa - Comparto consolidato e saturo di vecchio impianto (CRB1)
Norme tecniche di attuazione:	Art.13
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Altro:	Trattandosi di edificio in area a capacità insediativa esaurita, i volumi rappresentano il limite edificatorio consentito, privo di ulteriore potenzialità.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica;**

note: La destinazione d'uso del bene oggetto di pignoramento è conforme alle Norme del Piano Regolatore Comunale.

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

Il bene oggetto di procedura, identificato al catasto urbano di Serravalle Scrivia al Fg. 11 particella 68 sub. 23, è costituito da un alloggio posto al piano quinto del Condominio "Eur" sito in Via Roma n° 18. Il fabbricato è formato da dodici piani tutti fuori terra, di cui quello al piano terreno è destinato ad attività commerciali.

L'accesso principale al fabbricato avviene dalla stessa via pubblica su cui affaccia l'ingresso principale del condominio, il quale presenta caratteristiche architettoniche tipiche degli anni Sessanta. Il fabbricato libero su quattro lati è inserito in una zona centrale caratterizzata da un'architettura che mischia gli edifici storici, che ancora hanno resistito al tempo, con nuovi condomini realizzati nel periodo di ricostruzione proprio degli anni Sessanta e Settanta.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **106,00**

E' posto al piano: Quinto

L'edificio è stato costruito nel: 1967 (anno dell'accatastamento)

L'edificio è stato ristrutturato nel: /

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 18; ha un'altezza utile interna di circa m. 3,00

L'intero fabbricato è composto da n. 12 piani complessivi di cui fuori terra n. 12 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: L'alloggio, come l'intero condominio, è mantenuto in scarse condizioni anche in ragione dell'occupazione non del tutto continuativa attualmente in essere. Il condominio presenta problematiche anche inerenti alla manutenzione ordinaria a causa dell'elevata morosità che è stata constatata in ragione dei cartelli affissi nel corpo scale dall'amministratore.

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	Corrispondente alla realizzazione del fabbricato
Note	Nel corso del sopralluogo non è stato possibile reperire alcuna dichiarazione di conformità.

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	SI
Note ascensori montacarichi	Nel corso del sopralluogo non è stato possibile reperire alcuna dichiarazione di conformità.
Esistenza carri ponte	NO

Note generali impianti: Sotto l'aspetto impiantistico l'alloggio pignorato e l'intero condominio, a causa dell'elevata morosità, sono serviti da impianti (in particolare di riscaldamento) che al momento non dispongono di documentazione che ne attesti la regolarità.

Varie:

L'alloggio oggetto di pignoramento:

L'alloggio posizionato al piano quinto del Condominio è raggiungibile dal vano scala comune centrale, al quale si ha accesso dal piano terra posto direttamente sulla via pubblica.

L'ingresso al vano scala avviene al piano ed una volta entrati è possibile accedere ai piani sia con la scala a doppia rampa che con i due ascensori. Al pianerottolo del piano quinto, analogo a quello di tutti i piani, sono presenti gli ingressi dell'interno 19 pignorato e degli altri tre alloggi che completano il piano.

Internamente l'unità è strutturata con un ingresso centrale che dà accesso diretto al soggiorno e che sfrutta un corridoio per la distribuzione degli altri vani. In prossimità del soggiorno vi è una cucina di limitate dimensioni, ma sufficienti per ospitare un piccolo tavolo per i pasti. Dal corridoio è poi possibile accedere alle due principali camere da letto ed a un terzo vano con possibilità di avere la terza camera; il bagno è anch'esso accessibile dal corridoio ed è posto in prossimità della cucina. A completare gli ambienti vi sono due terrazzi, uno più piccolo accessibile dalla cucina ed una di maggiori dimensioni a servizio del soggiorno e delle due camere principali.

Il Condominio di cui fa parte l'alloggio pignorato:

L'intero fabbricato, in ragione del periodo di realizzazione ha presumibilmente come principale caratteristica costruttiva una struttura portante costituita da pilastri e travi in c.a, completata poi da murature di tamponamento. Le facciate esterne sono finite riquadrature di mattoni faccia a vista disegnate dalla stessa struttura dei pilastri e dei solai.

Per gli altri elementi e strutture:

- gli orizzontamenti e la copertura sono realizzati con solette piane e/o inclinate in latero-cemento;
- le murature che completano l'involucro sono, sempre in ragione del periodo di costruzione, realizzate probabilmente con mattoni semipieni a cassa vuota;
- i serramenti esterni sono, seppur non di ultima generazione, in alluminio con vetro doppio e dotati di tapparelle, con medio stato di conservazione;
- il portoncino d'ingresso è invece l'originario (si segnala che l'apertura è stata di carattere forzoso ed eseguita dal fabbro convocato dal custode giudiziario);
- i serramenti interni sono in legno in parte ciechi ed in parte con specchiatura centrale in vetro;
- i pavimenti sono uniformi in tutti gli ambienti e costituiti da piastrelloni 40x40 in marmo a spacco, tipici degli anni Sessanta; il bagno ha pavimenti e rivestimenti in ceramica di varie pezzature e colori;
- il rivestimento della cucina, così come il bagno, sono anch'essi in ceramica;
- i servizi igienici sono dotati dei necessari sanitari;
- l'impianto di riscaldamento risulta attualmente autonomo, seppur l'impianto originario fosse nato come impianto centralizzato; tutti i termosifoni sono in acciaio e sono dotati di valvole termostatiche;
- 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
Alloggio residenziale	sup lorda di pavimento	106,00	1,00	106,00
		106,00		106,00

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: 2-2024

Zona: Serravalle Scrivia

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 380,00

Valore di mercato max (€/mq): 570,00

Pertinenze

A - Appartamento

1. Terrazzo

Sviluppa una superficie complessiva di 2,60 mq
Valore a corpo: € 500,00

A - Appartamento

2. Terrazzo

Identificato al n. Lato soggiorno
Sviluppa una superficie complessiva di 3,50 mq
Valore a corpo: € 700,00

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 Serravalle Scrivia;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Novi Ligure;

Uffici del registro di Novi Ligure;

Ufficio tecnico di Serravalle Scrivia - SUE;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio del mercato immobiliare ed informazioni presso Agenzie immobiliari.;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.):

Valore massimo €/mq. 570,00 - Valore minimo €/mq. 380,00 - Abitazioni civili;

Altre fonti di informazione: Il prezzo unitario applicato per la determinazione del valore del bene, considera lo stato dei luoghi descritto e le caratteristiche dell'unità oggetto di procedura. Inoltre, detto prezzo unitario tiene conto anche di quanto descritto nelle sezioni tecniche e delle indicazioni fornite relativamente alla regolarità edilizia ed urbanistica.

8.3 Valutazione corpi:

A - Appartamento. Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Terrazzo, con annesso Terrazzo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 31.800,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Alloggio residenziale	106,00	€ 400,00	€ 42.400,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 42.400,00
Stato di conservazione e condizioni di irregolarità condominiali detrazione			€ -10.600,00

Valore Finale	€ 31.800,00
Valore corpo	€ 31.800,00
Valore Pertinenze	€ 1.200,00
Valore complessivo intero	€ 33.000,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 33.000,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A - Appartamento	Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Terrazzo, con annesso Terrazzo	106,00	€ 33.000,00	€ 33.000,00

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%)	€ 4.950,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00

Giudizio di comoda divisibilità: Per sua natura, dimensioni, caratteristiche distributive e modalità di accesso, si ritiene che il lotto, così come composto, sia individuato nella miglior configurazione proponibile dal punto di vista commerciale e non possa presumere una suddivisione in più lotti di vendita.

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 28.050,00
VALORE DEFINITIVO DI STIMA	€ 28.000,00

8.6 Regime fiscale della vendita

Registro

Novi Ligure, 30-05-2025

L'Esperto alla stima
Arch. Cristiano Laguzzi

Sez. A
Architetto
CRISTIANO
LAGUZZI
N° 730