



Tribunale di Alessandria
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

contro:

N° Gen. Rep.

Giudice delle Esecuzioni: **Dott.ssa ELISABETTA BIANCO**



RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: Geom. Mariano Ghio
Codice fiscale: GHIMRN55C30F965Q
Studio in: Via Zara 1 - 15067 Novi Ligure
Telefono: 335 6780683
Email: marianoghio@libero.it
Pec: mariano.ghio@geopec.it

1. Dati Catastali

Bene: Via G. Cortella 2 - Castelletto D'orba (AL) - 15060

Lotto: 001

Corpo: A - Alloggio

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni, foglio 12, particella 69, subalterno 6, indirizzo Via G. Cortella, piano 1, comune C158, categoria A/2, classe 2, consistenza vani 4, superficie mq. 71, rendita € 320,20

2. Stato di possesso

Bene: Via G. Cortella 2 - Castelletto D'orba (AL) - 15060

Lotto: 001

Corpo: A - Alloggio

Occupato

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via G. Cortella 2 - Castelletto D'orba (AL) - 15060

Lotto: 001

Corpo: A - Alloggio

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via G. Cortella 2 - Castelletto D'orba (AL) - 15060

Lotto: 001

Corpo: A - Alloggio

Creditori Iscritti:

-
-
-

5. Comproprietari

Beni: Via G. Cortella 2 - Castelletto D'orba (AL) - 15060

Lotto: 001

Corpo: A - Alloggio

Comproprietari: Nessuno

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

6. **Misure Penali**

Bene: Via G. Cortella 2 - Castelletto D'orba (AL) - 15060

Lotto: 001

Corpo: A - Alloggio

Misure Penali: NO

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

7. **Continuità delle trascrizioni**

Bene: Via G. Cortella 2 - Castelletto D'orba (AL) - 15060

Lotto: 001

Corpo: A - Alloggio

Continuità delle trascrizioni: SI

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

8. **Prezzo**

Bene: Via G. Cortella 2 - Castelletto D'orba (AL) - 15060

Lotto: 001

Valore complessivo intero: € 23.572,00

ASTE
GIUDIZIARIE®



Lotto: 001

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A - Alloggio.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via G. Cortella 2

Quota e tipologia del diritto

1/1 di - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: - Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni, foglio 12, particella 69, subalterno 6, indirizzo Via G. Cortella, piano 1, comune C158, categoria A/2, classe 2, consistenza vani 4, superficie mq. 71, rendita € 320,20

Derivante da:

- variazione toponomastica richiesta dal Comune in data 08/03/2011

- impianto meccanografico del 30/06/1987

Confini: Via G.Cortella, mapp. 796, vano scala, appartamenti int. 2 e 3

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale e commerciale a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.

Servizi presenti nella zona: la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali - commerciali

Importanti centri limitrofi: Ovada

Attrazioni paesaggistiche:

Castelletto d'Orba è un piccolo comune posto alle propaggini dell'Appennino Piemontese sulla direttrice Novi Ligure – Ovada. La zona è caratterizzata dalla produzione vitivinicola.

Principali collegamenti pubblici: autobus per Ovada – Novi Ligure e Alessandria

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da :
titolo.

senza alcun

Opponibilità ai terzi: NO

Contratto di locazione ad uso foresteria scaduto in data 31/10/2023

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria a favore di _____ con
sede in _____ contro _____ derivante da: concessione a garanzia di mutuo
fondiario, a rogito di _____ in data 10/11/2011 ai nn. 80809/10572; iscritta a Novi
Ligure in data 16/11/2011 ai nn. 5179/765; importo ipoteca: € 120.000,00; importo capitale: €
60.000,00.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale a favore di _____ contro
_____ derivante da atto del Tribunale di Alessandria; iscritto a Novi Ligure in data 17/01/2020 ai
nn. 198/12; importo ipoteca: € 13.305,03; importo capitale: € 12.030,05.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di _____ contro
_____ derivante da atto dell'Ufficiale Giudiziario di Alessandria trascritto a Novi Ligure in data
21/02/2024 ai nn. 768/633.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 4.801,15 in carico a S

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: € 10.438,68 a f. e € 7.711,37 alla

Millesimi di proprietà: 45,05

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

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

Proprietario: a

per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale con
per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale in forza di atto di compravendita a rogito di Not. Lucio De Palma, in data 03/05/2004, ai nn. 57922/4502; trascritto a Novi Ligure, in data 13/05/2004, ai nn. 2429/1723.

Proprietario: a l

per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà e da
per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà in forza di atto di compravendita a rogito di Not. Ernesto Cassinelli, in data 13/01/1993, ai nn. 78960; trascritto a Novi Ligure, in data 03/02/1993, ai nn. 485/421.

Continuità delle trascrizioni: Si

7. PRATICHE EDILIZIE:

Intestazione:

Costruzione di civile abitazione e negozi: licenza edilizia n. 2 del 01/04/1962

Abitabilità: n. 53 del 04/09/1963

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: sul terrazzo è stata realizzata una copertura con lastre in materiale plastico traslucido.

Regularizzabili mediante: rimozione

Rimozione e trasporto alla discarica del materiale di risulta: € 500,00

Oneri Totali: € 500,00



Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	B1 - Aree residenziali edificate
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

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

Trattasi di alloggio, posto al piano 1°, in condominio composto da:
- ingresso, cucina, due camere, bagno, dispensa e terrazzo.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di

Piena proprietà

- Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Eventuali comproprietari: nessuno

Superficie complessiva di circa mq **75,00**

E' posto al piano: 1°

L'edificio è stato costruito nel 1963.

L'unità immobiliare è identificata con il numero di interno 1; ha un'altezza utile interna di circa m. 3,00

L'intero fabbricato è composto da n. 6 piani complessivi di cui fuori terra n. 6

Condizioni generali dell'immobile:

da quanto visibile l'edificio, nel suo complesso, si osserva che:

- la facciata su via G.Cortella : non presenta particolari opere di manutenzione da eseguirsi;
 - la facciata ovest: sono visibili, nei balconi e nei terrazzi, infiltrazioni di acque meteoriche.
 L'alloggio, come successivamente descritto, ha le stesse finiture dell'epoca di costruzione salvo il rifacimento del bagno.

Complessivamente le pavimentazioni, alla "Genovese" o in piastelle con pezzature di marmo, risultano in discreto stato di conservazione.

Lo stato dei serramenti esterni, in ferro con vetro semplice, è mediocre così come gli elementi radianti in lamiera.

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni

tipologia: **ante a battente**
 materiale: **ferro**
 protezione: **tapparelle**
 materiale protezione: **plastica**
 condizioni: **mediocri**

Infissi interni

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

Pavim. Interna

materiale: **pavimento alla genovese e marmo**
 condizioni: **normali**

Pavim. Interna

Riferito limitatamente a: tutti gli ambienti tranne il bagno

materiale: **piastrelle di ceramica**
 condizioni: **normali**

Rivestimento

Riferito limitatamente al: bagno

ubicazione: **bagno e cucina**
 materiale: **piastrelle di ceramica**
 condizioni: **normali**

Impianti:

Citofonico

tipologia: **audio** condizioni:
non verificabile
 conformità: **non verificabile**

Elettrico

tipologia: **sottotraccia**
 tensione: **220V**
 condizioni: **non verificabile**
 conformità: **non verificabile**

Termico e acqua calda sanitaria

tipologia: **centralizzato**
 rete di distribuzione: **colonne montanti**
 diffusori: **radiatori in lamiera verniciata**
 condizioni: **mediocri**
 produzione di acqua calda tramite boiler posto nel bagno

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
---------------------------	----

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	centralizzato con rilevatori di calore e valvole termostatiche sui corpi scaldanti

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie dell'unità abitativa è stata calcolata al lordo delle murature perimetrali. Al terrazzo è stato applicato un coefficiente di destinazione d'uso rispetto all'unità principale.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
alloggio	superf. esterna lorda	69,00	1,00	69,00
terrazzo	superf. esterna lorda	6,00	0,30	1,80
		75,00		70,80

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

La stima dei beni oggetto della presente relazione dovrebbe essere condotta nel rispetto delle definizioni e dei procedimenti di stima di cui agli standard di valutazione internazionale come l'International Valuation Standard IVS, l'European Valuation Standard EVS ed il Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa.

Il metodo utilizzato, per quanto applicabile, è l'MCA (Market Comparison Approach) che compara lo stesso bene ed altri immobili (detti comparabili) i più possibili simili tra loro ed appartenenti al medesimo segmento di mercato.

La limitazione connaturata di questo metodo, come nel caso della presente valutazione, deriva dai modesti dati significativi (prezzi di vendita/affitti - superfici - finiture - ecc..) delle compravendite.

Le informazioni sono state assunte pertanto analizzando le proposte di vendita di epoca recente reperibili nei siti specializzati del "web", oltre all'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), al "Borsinoimmobiliare.it" e dagli operatori del settore immobiliare, per proporre un valore di base (€/mq.).

Si rileva inoltre che per la tipologia dell'immobile, ovvero dotato di impianto termico centralizzato, le quotazioni immobiliari sono condizionate e penalizzate da una modesta richiesta da parte di possibili acquirenti.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Alessandria;

Ufficio tecnico di Castelletto d'Orba;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:

- Agenzie Immobiliari della zona: da € 400 a 550
- OMI : da € 520 a 670
- Borsino Immobiliare.it : da € 513 a 627

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

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 28.320,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
alloggio	69,00	€ 400,00	€ 27.600,00
terrazzo	1,80	€ 400,00	€ 720,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 28.320,00
Valore a corpo			€ 28.320,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A - Alloggio	Abitazione di tipo civile [A2]	70,80	€ 28.320,00	€ 28.320,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita € 4.248,00 - giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica: € 500,00 -

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 23.572,00

Allegati:

- planimetria catastale
- documentazione fotografica

Data generazione:

31-08-2024

L'Esperto alla stima

Geom. Mariano Ghio

Pag. 10
Ver. 3.0

Edicom Finance srl