



Tribunale di Alessandria
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE



promossa da: **OMISSIS**



contro: **OMISSIS**



N° Gen. Rep. **63/2025**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 07-10-2025



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



**RAPPORTO DI
VALUTAZIONE**
Lotto 001 -
Appartamento in pieno
centro storico



Esperto alla stima: **Arch. Alessandro Rossi**



Codice fiscale: RSSLSN56P28G197T

Studio in: Via Figini 7 - Novi Ligure

Telefono: 01432800

Email: arc.alessandrorossi@gmail.com

Pec: alessandro.rossi@archiworldpec.it



1. Dati Catastali

Bene: Via Roma 39(catastalmente 11) - Ovada (AL) - 15076

Lotto: 001 - Appartamento in pieno centro storico

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo popolare [A4]

OMISSIS..... prop. 100/100, foglio 18, particella 29, subalterno 10, indirizzo
Via Roma 11, piano 3°, comune Ovada, categoria A/4, classe 4, consistenza
Vani 3,5, superficie Totale: 80 m² Totale:escluse aree scoperte**: 80 m², rendita €
139,19

2. Stato di possesso

Bene: Via Roma 39(catastalmente 11) - Ovada (AL) - 15076

Lotto: 001 - Appartamento in pieno centro storico

Corpo: A

Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Roma 39(catastalmente 11) - Ovada (AL) - 15076

Lotto: 001 - Appartamento in pieno centro storico

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Roma 39(catastalmente 11) - Ovada (AL) - 15076

Lotto: 001 - Appartamento in pieno centro storico

Corpo: A

Creditori Iscritti: OMISSIS



5. Comproprietari

Beni: Via Roma 39(catastalmente 11) - Ovada (AL) - 15076

Lotto: 001 - Appartamento in pieno centro storico

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno



6. Misure Penali

Beni: Via Roma 39(catastalmente 11) - Ovada (AL) - 15076

Lotto: 001 - Appartamento in pieno centro storico

Corpo: A

Misure Penali: NO



7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Roma 39(catastalmente 11) - Ovada (AL) - 15076

Lotto: 001 - Appartamento in pieno centro storico

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

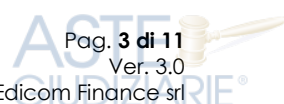


8. Prezzo

Bene: Via Roma 39(catastalmente 11) - Ovada (AL) - 15076

Lotto: 001 - Appartamento in pieno centro storico

Valore complessivo intero: 15.660,00



Beni in **Ovada (AL)**
Località/Frazione
Via Roma 39(catastalmente 11)

Lotto: 001 - Appartamento in pieno centro storico

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

Data di presentazione: 04-04-2025

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Ovada (AL) CAP: 15076, Via Roma 39
(catastalmente 11)

Quota e tipologia del diritto

1/1 di **OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: coniugato - Regime

Patrimoniale: separazione

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS..... prop. 100/100, foglio 18, particella 29, subalterno 10, indirizzo Via Roma 11, piano 3°, comune Ovada, categoria A/4, classe 4, consistenza Vani 3,5, superficie Totale: 80 m² Totale: escluse aree scoperte**: 80 m², rendita € 139,19
Derivante da: Atto del 09/07/2004 Pubblico ufficiale MORANDI VITTORIO Sede ALESSANDRIA (AL) Repertorio n. 76992 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 2825.1/2004 Reparto PI di NOVI LIGURE in atti dal 02/08/2004 Millesimi di proprietà di parti comuni: 43,16

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: Si rileva che nella visura catastale è riportato (erroneamente) il numero civico 11 mentre il numero civico esatto è il 39. Tale difformità NON pregiudica la corretta identificazione dell'immobile ed è facilmente correggibile con una semplice nota di " osservazione " al Catasto.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

L'appartamento oggetto di perizia è sito nel pieno centro storico di Ovada , al piano terzo di fabbricato facente parte di gruppo di immobili compatti con caratteristiche analoghe; tipico del centro storico di Ovada

Caratteristiche zona: in centro storico normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi scarsi.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: commerciali

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

Opponibilità ai terzi:

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Garanzia di mutuo fondiario; A rogito di OMISSIS in data 09/07/2024 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Alessandria in data 30/07/2024 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 100.000,00; Importo capitale: € 50.000,00; Note: ,Ipoteca volontaria rinnovazione n. 293 del 04/07/2024 a favore MELIORBANCA Altri datori di Ipoteca: Rossi Alberto nato a Ovada il 16/07/1961, Rossi Anna Maria nata a Ovada il 22/03/1968 e Veghini Nardina nata a Villimpenta il 25/08/1934 .

- Trascrizione pregiudizievole:

ATTO GIUDIZIARIO a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Verbale pignoramento immobili; A rogito di OMISSIS in data 03/03/2025 ai nn. OMISSIS; Pignoramento immobiliare n.756 del 07/03/2025 favore: Sestante Finance Srl.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 300,00 circa.

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: € 4.327,34. Verificare con Amministratore prima dell'aggiudicazione

Millesimi di proprietà: 43,16

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

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 specificato

Avvertenze ulteriori: Non specificato

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

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 28/09/1989 al 15/02/2004. In forza di ante ventennio - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio al **09/07/2004**. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO, a seguito visura Ipotecaria telematica NON si rileva accettazione eredità . L'immobile è stato di fatto Venduto in data 15-02-

2004 ; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 15/02/2004 - UR Sede OVADA (AL) Registrazione Volume 332 n. 96 registrato in data 05/07/2004 - Il SUCC ROSSI ROMANO INTEGRATIVA Voltura n. 6501.1/2004 - Pratica n. AL0137390 in atti dal 07/07/2004

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 09/07/2004 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di ante ventennio - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Continuità delle trascrizioni: Si

7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo popolare [A4]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia; note: **NON** si rilevano variazioni dall'impianto originario

7.2 Conformità urbanistica:

Ovada (AL) CAP: 15076, Via Roma 39 (catastalmente 11)

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica; note: **immobile realizzato prima del 1 luglio 1942**

Descrizione: **Abitazione di tipo popolare [A4]** di cui al punto A

L'appartamento oggetto di perizia è sito nel pieno centro storico di Ovada , al piano terzo di fabbricato facente parte di gruppo di immobili compatti con caratteristiche analoghe; si accede agli alloggi del fabbricato da 2 ampie rampe di scale A (alloggio in oggetto) e B.

L'alloggio presenta la seguente distribuzione :

ingresso soggiorno da cui si accede a sinistra nella camera che affaccia su Via Roma e a destra alla cucina , da cui si accede al piccolo WC con doccia

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **70,00**

E' posto al piano: 3°

L'edificio è stato costruito nel: ante 1 luglio 1942

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 39 (catstalmente 11); ha un'altezza utile interna di circa m. 2,65 circa

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: L'appartamento si presenta in discrete condizioni generali , tuttavia si ritengono indispensabili i seguenti lavori :

verifica degli impianti (elettrico e termico), sostituzione dl potoncino di ingresso , ripistino delle persiane esterne , totale ritinteggiatura.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura tipologia: **a falde** materiale: **coppi in laterizio** condizioni: **NON rilevate**

Fondazioni tipologia: **NON rilevate**

Solai tipologia: **NON rilevata** condizioni: **sufficienti**

Strutture verticali materiale: **muratura** condizioni: **NON rilevabili**

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **acciaio** apertura: **elettrica** condizioni: **sufficienti**

Riferito limitatamente a: Cancello di accesso alla scala A Condominiale

Infissi esterni tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **plastica** protezione: **persiane** materiale protezione: **legno** condizioni: **Pessime**

Infissi interni tipologia: **a battente** materiale: **legno e vetro** condizioni: **sufficienti**

Manto di copertura materiale: **tegole in cotto** coibentazione: **non rilevata** condizioni: **sufficienti**

Pareti esterne materiale: **muratura di mattoni pietrame** coibentazione: **inesistente** rivestimento: **intonaco di cemento** condizioni: **sufficienti**

Pavim. Interna materiale: **bagni : piastrelle gres ceramico** condizioni: **sufficienti**

Pavim. Interna materiale: **marmette di cemento** condizioni: **sufficienti**
Riferito limitatamente a: camera letto

Portone di ingresso tipologia: **anta singola a battente** materiale: **legno massello** condizioni: **Pessime**

Scale posizione: **a rampe parallele** rivestimento: **pietra** condizioni: **sufficienti**

Riferito limitatamente a: condominiali

Impianti:

Antenna collettiva

tipologia: **presente ma non rilevata** conformità: **non rilevata** (da verificare)

Citofonico

tipologia: **audio** condizioni: **NON rilevabili** conformità: **non rilevata** (da verificare)

Elettrico

tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **da normalizzare** conformità: **non rilevata**

Gas

tipologia: **con tubazioni a vista** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **non rilevata** condizioni: **da normalizzare** conformità: **non rilevata**

Idrico

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** rete di distribuzione: **non rilevato** condizioni: **sufficienti(da verificare)** conformità: **non rilevata**

Termico

tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **non rilevata** diffusori: **termosifoni** condizioni: **(da verificare)** conformità: **non rilevata****Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	NON rilevata
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	Impianto da verificare

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Calderina gas autonoma
Stato impianto	NON rilevabile
Potenza nominale	NON rilevabile
Epoca di realizzazione/adeguamento	NON rilevabile
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

Note	Impianto da collaudare
------	------------------------

Condizionamento e climatizzazione:

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

Ascensori montacarichi e carri ponte:

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

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Le superfici sono state desunte dalle planimetrie con verifiche in loco

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Residenziale	sup lorda di pavimento	70,00	1,00	70,00
		70,00		70,00

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° 24

Zona: Ovada

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: appartamento

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 510

Valore di mercato max (€/mq): 760

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

Dovendo individuare il più probabile valore di mercato, per immobili di questo tipo si ritiene opportuno utilizzare il metodo "comparativo" che consiste nello stabilire una relazione analogica tra i valori, le caratteristiche di eventi noti e l'immobile in oggetto;

il procedimento che verrà impiegato in questo caso è il cosiddetto procedimento sintetico.

Esso consentirà di conoscere un ordine di grandezza ragionevolmente attendibile del più probabile valore cercando di individuare il loco beni comparabili recentemente venduti, anche in altre localizzazioni, assumendo i dati metrici sopra sviluppati e applicando il prezzo unitario aggiornato desunto dall'indagine di mercato eseguita, tenendo altresì conto dell'ubicazione del fabbricato, della destinazione urbanistica, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche della zona.

Oltre a ciò si andrà a computare un valore in diminuzione, determinato da eventuali situazioni logistiche che possano influenzare la commercializzazione (posizione, conformazione del lotto, vetustà, lavori indispensabili, debiti condominiali ecc..)

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Alessandria;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Alessandria;

Uffici del registro di Alessandria;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:
Teconcasa, Agenzia Cavo- Agenzia Tardito Ovada .;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.):
400/500,00 €/mq;

Altre fonti di informazione: Operatori di settore.

8.3 Valutazione corpi:**A. Abitazione di tipo popolare [A4]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 25.200,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Residenziale	70,00	€ 500,00	€ 35.000,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo € 35.000,00

terzo piano senza ascensore detrazione del 10,00%	€ -3.500,00
stato conservativo generale e impianti e serramenti	€ -6.300,00
Valore Finale	€ 25.200,00
Valore Corpo	€ 25.200,00
Valore Pertinenze	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 25.200,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 25.200,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione di tipo popolare [A4]	70,00	€ 25.200,00	€ 25.200,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 20%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)

€ 5.040,00

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

€ 4.500,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 15.660,00**Allegati**

Visure Catastali- Planimetrie Catastali- Wegis - posizione Gogole map- N.ro 5 schede fotografiche

Data generazione:
26-08-2025

L'Esperto alla stima
Arch. Alessandro Rossi