

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Tribunale di Alessandria
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

ASTE
GIUDIZIARIE®
promossa da:

ASTE
GIUDIZIARIE®

contro:

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

N° Gen. Rep. **210/2023**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 07-02-2024 ore 11:30

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 01 - Abitazione in centro storico con magazzino

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

05 febbraio 2024

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



archinovi
architettura - ingegneria
via roma 68, novi ligure (al) 0143.745887
www.archinovi.it

Pag. 1
Ver. 3.0
Edicom Finance srl

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

SINTESI ELABORATO

Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 210 / 2023

1. Dati Catastali

Bene: Via Seminario Leone XIII, 5 - Stazzano (AL) - 15060

Lotto: 01 - Abitazione in centro storico

Corpo: A - Abitazione

Categoria: Abitazione di tipo rurale [A6]

foglio 13, particella 219, subalterno 4, indirizzo Via Seminario, 5, piano Terra, comune Stazzano, categoria A/6, classe 2, consistenza 4,5 vani, superficie 59 mq, rendita € 139,44

Corpo: B - Magazzino

Categoria: Magazzini e locali di deposito [C2]

foglio 13, particella 219, subalterno 1, indirizzo Via Seminario, 5, piano Terra, comune Stazzano, categoria C/2, classe 2, superficie 11 mq, rendita € 15,35

2. Stato di possesso

Bene: Via Seminario Leone XIII, 5 - Stazzano (AL) - 15060

Lotto: 01 - Abitazione in centro storico

Corpo: A - Abitazione

Occupato da Sig.

Contratto di comodato d'uso non registrato.

Corpo: B - Magazzino

Occupato da Sig.

senza alcun titolo.

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Seminario Leone XIII, 5 - Stazzano (AL) - 15060

Lotto: 01 - Abitazione in centro storico

Corpo: A - Abitazione

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: B - Magazzino

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Seminario Leone XIII, 5 - Stazzano (AL) - 15060

Lotto: 01 - Abitazione in centro storico

Corpo: A - Abitazione

Corpo: B - Magazzino

Creditori Iscritti:

5. Comproprietari

Beni: Via Seminario Leone XIII, 5 - Stazzano (AL) - 15060

Lotto: 01 - Abitazione in centro storico

Corpo: A - Abitazione

Comproprietari:

Comproprietari:

Comproprietari:

Corpo: B - Magazzino

Comproprietari:

Comproprietari:

Comproprietari:

6. Misure Penali

Beni: Via Seminario Leone XIII, 5 - Stazzano (AL) - 15060

Lotto: 01 - Abitazione in centro storico

Corpo: A - Abitazione

Misure Penali: NO

Corpo: B - Magazzino

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Seminario Leone XIII, 5 - Stazzano (AL) - 15060

Lotto: 01 - Abitazione in centro storico

Corpo: A - Abitazione

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: B - Magazzino

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Seminario Leone XIII, 5 - Stazzano (AL) - 15060

Lotto: 01 - Abitazione in centro storico

Valore complessivo intero: 19.840,00

VALORE DEFINITIVO DI STIMA: € 20.000,00

Premessa

A seguito delle dovute comunicazioni, dopo un primo tentativo di accesso in cui nessuno si è presentato all'appuntamento, il giorno 03/02/2023 alla presenza del custode nominato Avv. Patrizia Guglielmero e del Sig. (occupante), mi è stato possibile effettuare il sopralluogo presso il bene pignorato sito in Stazzano.

Effettuato quindi l'accesso agli immobili oggetto di stima, è stato possibile constatare le generalità degli occupanti e, una volta edotti gli stessi della procedura esecutiva in corso, procedeva lo scrivente CTU all'esame sia esterno che interno dei beni pignorati, 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 aree.

Beni in Stazzano (AL)
Via Seminario Leone XIII, 5

Lotto: 01 - Abitazione in centro storico

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

Data di presentazione: 12-10-2023

La documentazione dovuta ai sensi dell'ex art. 567 del c.p.c. è sostituita dal certificato notarile del 26/09/2023, a firma del Dott. , Notaio i

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A - Abitazione.

Abitazione di tipo rurale [A6] sito in Via Seminario Leone XIII, 5

Quota e tipologia del diritto

1/1 di

- Nuda proprietà

Cod. Fiscale:

Residenza:

Eventuali comproprietari:

- Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: usufrutto
- Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: usufrutto

Quota e tipologia del diritto

1/2 di

Usufrutto

Cod. Fiscale:

Residenza:

Eventuali comproprietari:

- Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: usufrutto
- Quota: 1/1 - Tipologia del diritto: nuda Proprietà

Quota e tipologia del diritto

1/2 di

Usufrutto

Cod. Fiscale:

Residenza:

Eventuali comproprietari:

- Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: usufrutto
- Quota: 1/1 - Tipologia del diritto: nuda Proprietà

Note: Il coefficiente degli usufruttuari è riferito per entrambi al valore attribuito al più giovane.

Identificato al catasto Fabbricati:**Intestazione:**

foglio 13, particella 219, subalterno 4, indirizzo Via Seminario, 5, piano Terra, comune Stazzano, categoria A/6, classe 2, consistenza 4,5 vani, superficie 59 mq, rendita € 139,44

Derivante da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 20/09/2011 Pratica n. AL0301234 in atti dal 20/09/2011

Confini: Sui lati est e sud sulla via pubblica; verso ovest in aderenza al fabbricato identificato con la stessa particella, mentre verso nord sul vuoto di una piccola porzione di area di proprietà.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Esistenza di un nuovo bagno ed una scala interna. Tramezze e locali differenti dalla planimetria

Regolarizzabili mediante: Presentazione pratica DOCFA per aggiornamento catastale

Aggiornamento catastale - Docfa: € 600,00

Oneri tecnici: € 150,00

Bolli e spese amministrative: € 150,00

Oneri Totali: € 900,00

Note: Prima dell'aggiornamento catastale sarà necessario ed obbligatorio presentare pratica edilizia in sanatoria.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: Diversa distribuzione interna. Esistenza di un nuovo bagno ed una scala interna.

Identificativo corpo: B - Magazzino.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Via Seminario Leone XIII, 5

Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Nuda proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

- Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: usufrutto

- Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: usufrutto

Quota e tipologia del diritto

1/2 di - Usufrutto

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

- Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: usufrutto

- Quota: 1/1 - Tipologia del diritto: nuda Proprietà

Quota e tipologia del diritto

1/2 di - Usufrutto

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: usufrutto

- Quota: 1/1 - Tipologia del diritto: nuda Proprietà

Note: Il coefficiente degli usufruttuari è riferito per entrambi al valore attribuito al più giovane.

Identificato al catasto Fabbricati:**Intestazione:**

....., foglio 13, particella 219, subalterno 1, indirizzo Via Seminario, 5, piano Terra, comune Stazzano, categoria C/2, classe 2, superficie 11 mq, rendita € 15,35

Derivante da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 20/09/2011 Pratica n. AL0301234 in atti dal 20/09/2011

Confini: Sui lati est (parzialmente interrato) e sud sulla via pubblica; verso ovest in aderenza ad un porticato facente parte dello stesso fabbricato dalla particella 219, mentre verso nord libero su di una piccola porzione di area di proprietà.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Diversa dimensione dell'apertura sulla via pubblica

Regolarizzabili mediante: Presentazione pratica DOCFA per aggiornamento catastale
Aggiornamento catastale - Docfa: € 500,00

Oneri tecnici: € 50,00

Bolli e spese amministrative: € 150,00

Oneri Totali: € 700,00

Informazioni in merito alla conformità catastale: La bucatina sulla via Canonica non corrisponde alle reali dimensioni rilevate nel corso del sopralluogo.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

L'immobile oggetto di valutazione che costituisce il presente lotto, è un piccolo fabbricato facente parte del tessuto del centro storico con principale destinazione residenziale, accessibile direttamente dalla via pubblica. Il bene è sito appunto nel cuore del centro storico del comune di Stazzano (AL) in Via Seminario Leone XIII n° 2 (5 a catasto).

Caratteristiche zona: in centro storico degradata

Area urbanistica: residenziale a traffico limitato con parcheggi inesistenti.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: commerciali

Importanti centri limitrofi: Outlet

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Casello Autostradale Serravalle Scrivia - A7 4 Km, Stazione ferroviaria di Serravalle Scrivia 3 Km

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A - Abitazione

Abitazione di tipo rurale [A6] sito in Stazzano (AL), Via Seminario Leone XIII, 5

Occupato da Sig.

Contratto di comodato d'uso non registrato.

Opponibilità ai terzi: NO

Non risulta per il Sub 4 alcuna registrazione presso l'ufficio dell'Agenzia delle Entrate.

Note: Le informazioni di cui sopra sono state rilasciate dall'attuale occupante del bene che non ha fornito alcun tipo in merito. A conferma però della molto probabile esistenza del contratto (non registrato) è il certificato di residenza rilasciato dal comune il 28/11/2023. Allegato E).

Identificativo corpo: B - Magazzino**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Stazzano (AL), Via Seminario Leone XIII, 5**
Occupato da Sig. senza alcun titolo.**Opponibilità ai terzi: NO**

In ragione del fatto che, successivamente al contratto stipulato con il sia stato registrato un ulteriore contratto di comodato d'uso con altra persona (peraltro già scaduto), determina l'avvenuta cessazione degli accordi con l'attuale occupante.

Note: Le informazioni di cui sopra derivano da quanto rilasciato dall'Agenzia delle Entrate all'Avv. Guglielmo in data 17/01/2024. Allegato F)

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria annotata a favore di

; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario in data 02/08/2007

di durata 25 anni; A rogito di Dott.

ai nn.

Registrato a Pubblico Ufficiale Tribunale di Alessandria in data 17/08/2004 ai

nn. Importo ipoteca: € 75.000,00; Importo capitale: € 50.000,00.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di

in data 20/03/2019 ai nn.

Registrato a Pubblico Ufficiale - Agenzia delle Entrate in data 21/03/2019 ai nn. Importo ipoteca: € 62.503,34; Importo capitale: € 31.251,67.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di

in data 20/03/2019 ai nn.

Registrato a Pubblico Ufficiale - Agenzia delle Entrate in data

21/03/2019 ai nn. Importo ipoteca: € 112.383,04; Importo capitale: € 56.191,52.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di

A rogito di in data 12/08/2023 ai nn.

3 registrato a Pubblico Ufficiale Tribunale di Alessandria

in data

ai nn. :

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Abitazione**Dati precedenti relativi ai corpi: B - Magazzino****5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:****Spese di gestione condominiale:****Identificativo corpo: A - Abitazione****Abitazione di tipo rurale [A6] sito in Stazzano (AL), Via Seminario Leone XIII, 5****Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Non ricorre il caso.****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 ricorre il caso.****Millesimi di proprietà: Non specificato**

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: Nel corso del sopralluogo non è stato possibile reperire alcune Attestato Energetico.

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: B - Magazzino

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Stazzano (AL), Via Seminario Leone XIII, 5

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Non ricorre il caso.

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 ricorre il caso.

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI - Accesso a livello stradale.

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 alcune 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: Sig.

compravendita - a rogito di Dott.

nn.

proprietario ante ventennio al 02/08/2007 . In forza di atto di

n data 30/11/1994, ai

L; trascritto a Agenzia del territorio - Serv. pubblicità Immobiliare di Novi L, in data

05/12/1994, ai nn.

Proprietario:

...) dal 02/08/2007 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In

forza di atto di compravendita - a rogito di Dott. F

02/08/2007, ai nn

trascritto a Agenzia del territorio - serv. pubblicità Immobiliare

di Novi L, in data 17/08/2007, ai nn.

Note: - A f

1/2 -

la nuda proprietà quota di 1/1 -
'usufrutto per la quota di 1/2

l'usufrutto per la quota di

Continuità delle trascrizioni: Si

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Abitazione

Dati precedenti relativi ai corpi: B - Magazzino

7. PRATICHE EDILIZIE:**7.1 Conformità edilizia:****Abitazione di tipo rurale [A6]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Diversa distribuzione interna ad entrambi i piani
 Regularizzabili mediante: Presentazione SCA a firma di professionista abilitato + accatastamento
 Pratica edilizia in sanatoria: € 3.500,00
 Relazione di idoneità strutturale: € 1.500,00
 Spese e oneri amministrativi: € 3.000,00
 Oneri Totali: € 8.000,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: Non risultano depositate pratiche edilizie a nome degli esecutari e lo stato dei luoghi rilevato non corrisponde alle uniche planimetrie depositate agli atti.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Abitazione

Magazzini e locali di deposito [C2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Diversa dimensione dell'apertura d'accesso
 Regularizzabili mediante: Pratica edilizia in sanatoria
 Pratica edilizia in sanatoria per aggiornamento locali.: € 1.500,00
 Oneri Totali: € 1.500,00

Informazioni in merito alla conformità edilizia: Diversa dimensione della porta di accesso. Visto lo stato del bene ed essendo le planimetrie catastali risalenti agli anni '40, si ritiene che la più ampia bucatina e l'installazione della serranda possa essere avvenuta ante '67.

Dati precedenti relativi ai corpi: B - Magazzino

7.2 Conformità urbanistica:**Abitazione di tipo rurale [A6]**

Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	di Consiglio Comunale n°9 del 20/04/2009 e n°48 del 02/12/2009
Zona omogenea:	Tessuto con caratteri di impianto ed architettonici significativi
Norme tecniche di attuazione:	Art. 24 N.t.A.
Altro:	Trattandosi di un fabbricato in centro storico, non è possibile disporre di ulteriori cubature rispetto a quelle esistenti.

Note sulla conformità: Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica;

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Abitazione

Magazzini e locali di deposito [C2]

Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	di Consiglio Comunale n°9 del 20/04/2009 e n°48 del 02/12/2009
Zona omogenea:	Tessuto con caratteri di impianto ed architettonici significativi
Norme tecniche di attuazione:	Art. 24 N.t.A.
Altro:	Trattandosi di un fabbricato in centro storico, non è possibile disporre di ulteriori cubature rispetto a quelle esistenti.

Note sulla conformità: Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica;

Dati precedenti relativi ai corpi: B - Magazzino

Descrizione: **Abitazione di tipo rurale [A6]** di cui al punto A - Abitazione

L'immobile identificato al catasto urbano di Stazzano (AL) al Fg. 13 particella 219 sub. 4 è definito da una piccola abitazione facente parte del centro storico in via Seminario Leone XIII al cvi. 2. (5 a catasto). L'accesso principale al fabbricato avviene dalla stessa via pubblica su cui affaccia il fronte principale del fabbricato che, come l'intera zona, presenta caratteristiche architettoniche tipiche dei nostri centri storici risalenti a due/tre secoli fa, ovvero caratterizzati dal classico tessuto urbano a corte.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di

Nuda proprietà

Cod. Fiscale:

- Residenza:

Eventuali comproprietari:

- Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: usufrutto

- Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: usufrutto

2. Quota e tipologia del diritto

1/2 di

Usufrutto

Cod. Fiscale:

- Residenza:

Eventuali comproprietari:

- Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: usufrutto

- Quota: 1/1 - Tipologia del diritto: nuda Proprietà

3. Quota e tipologia del diritto

1/2 di

Usufrutto

Cod. Fiscale:

- Residenza:

Eventuali comproprietari:

- Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: usufrutto

Quota: 1/1 - Tipologia del diritto: nuda Proprietà

Superficie complessiva di circa mq 60,00

E' posto al piano: Terra e primo
 L'edificio è stato costruito nel: Fine 1800
 L'edificio è stato ristrutturato nel: /
 L'unità immobiliare è identificata con il numero: 5;
 L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: sufficiente
 Condizioni generali dell'immobile: Il fabbricato si presenta in uno stato di conservazione accettabile, nonostante l'utilizzo saltuario dell'inquilino.

Impianti:**Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	Modificato, molto probabilmente, a seguito dell'acquisto da parte degli esecutati
Note	Non è stato possibile reperire alcuna dichiarazione nel corso del sopralluogo alla presenza dell'affittuario che ha dichiarato di non avere documentazione tecnica dei beni.

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Autonomo a termoconvettori singoli per ambiente
Potenza nominale	Non rilevabile
Epoca di realizzazione/adequamento	Modificato, molto probabilmente, a seguito dell'acquisto da parte degli esecutati
Note	Non è stato possibile reperire alcuna dichiarazione nel corso del sopralluogo alla presenza dell'affittuario che ha dichiarato di non avere documentazione tecnica dei beni.

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

Varie:

L'alloggio posizionato al piano primo e secondo del fabbricato è raggiungibile dal vano scala comune che ha accesso direttamente dalla via pubblica. La scala è di piccole dimensioni e collega anche le altre unità sul lato opposto e da accesso al piano seminterrato sottostante in cui vi è un portico comune.
 L'ingresso dell'alloggio è diretto sull'unico vano del piano primo occupato dalla zona giorno, con un piccolo spazio dedicato a soggiorno e la cucina con il tavolo da pranzo. Una piccola scala interna metallica (non indicata in planimetria) collega il piano secondo adibito a zona notte. Una camera da letto, un piccolo spazio

di disimpegno ed il bagno di recente realizzazione (con buona probabilità risalente agli anni dell'acquisto dell'alloggio).

Dalla scala principale è inoltre possibile scendere di un piano (ove presente il sub. 1) dove è esistente un piccolo portico in sagoma al fabbricato ed uno spazio comune che ha accesso sulla perpendicolare via Canonica.

L'intero fabbricato, in ragione del periodo di realizzazione ha presumibilmente come principale caratteristica costruttiva una struttura portante costituita da murature di perimetro e di spina in mattoni (visibili sulle facciate esterne).

Per gli altri elementi e strutture:

- gli orizzontamenti sono realizzati con solette piane e/o inclinate in latero-cemento;
- la copertura è lignea verso i locali di sottotetto;
- le murature che completano l'involucro sono, sempre in ragione del periodo di costruzione, realizzate probabilmente con mattoni pieni;
- i serramenti esterni sono in alluminio con vetro doppio e dotati di persiane dello stesso materiale;
- il portoncino d'ingresso dell'alloggio è un portoncino blindato con pannello liscio;
- le porte interne sono in tamburato con finitura liscia in tinta legno scuro;
- i pavimenti sono uniformi in tutti gli ambienti in laminato, ad eccezione del bagno che ha una semplice ceramica per pavimento e rivestimento;
- il bagno è dotato dei necessari pezzi igienici;
- l'impianto di riscaldamento è costituito da una serie di termoconvettori per ambiente, mentre la produzione dell'ACS avviene per mezzo di un boiler elettrico;
- 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 - PT	sup lorda di pavimento	30,00	1,00	30,00
Alloggio - P1	sup lorda di pavimento	30,00	1,00	30,00
		60,00		60,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1-2023

Zona: Stazzano

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili
 Superficie di riferimento: Lorda
 Stato conservativo:
 Valore di mercato min (€/mq): 570,00
 Valore di mercato max (€/mq): 710,00

Descrizione: **Magazzini e locali di deposito [C2]** di cui al punto B - **Magazzino**

L'immobile identificato al catasto urbano di Stazzano (AL) al Fg. 13 particella 219 sub. 1 è definito da un piccolo magazzino facente parte del centro storico in via Canonica
 L'accesso, attraverso una serranda, avviene dalla stessa via pubblica su cui affaccia il fronte principale del fabbricato. Vi è inoltre una piccola porta metallica sul retro dalla quale non è comunque stato possibile accedere.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di Nuda proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

- Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: usufrutto
- Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: usufrutto

2. Quota e tipologia del diritto

1/2 di usufrutto

Cod. Fiscale

Eventuali comproprietari:

- Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: usufrutto
- Quota: 1/1 - Tipologia del diritto: nuda Proprietà

3. Quota e tipologia del diritto

1/2 di Usufrutto

Cod. Fiscale

Eventuali comproprietari:

- Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: usufrutto
- Quota: 1/1 - Tipologia del diritto: nuda Proprietà

Superficie complessiva di circa mq **16,00**

E' posto al piano: Seminterrato

L'edificio è stato costruito nel: Fine 1800

L'edificio è stato ristrutturato nel: /

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 5;

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: Dismesso

Impianti:

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico

NO

Riscaldamento:

Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 210 / 2023

Esiste impianto di riscaldamento	NO
----------------------------------	----

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----

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
Magazzino	sup lorda di pavimento	16,00	1,00	16,00
		16,00		16,00

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: 1-2023

Zona: Stazzano

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Box

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo:

Valore di mercato min (€/mq): 360,00

Valore di mercato max (€/mq): 540,00

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 Stazzano (AL);

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Novi Ligure (AL);

Ufficio tecnico di Stazzano (AL);

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzia del territorio - Osservatorio del mercato immobiliare;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.):
 Valore massimo €/mq. 710,00 - Valore minimo €/mq. 570,00 per l'abitazione.
 Valore massimo €/mq. 540,00 - Valore minimo €/mq. 360,00 per i box;

Altre fonti di informazione: Il prezzo unitario applicato per la determinazione del valore dei beni, considera lo stato dei luoghi descritto e le caratteristiche delle 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 - Abitazione. Abitazione di tipo rurale [A6]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 30.000,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Alloggio - PT	30,00	€ 500,00	€ 15.000,00
Alloggio - P1	30,00	€ 500,00	€ 15.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 30.000,00
Valore corpo			€ 30.000,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 30.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 24.000,00

B - Magazzino. Magazzini e locali di deposito [C2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 6.400,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Magazzino	16,00	€ 400,00	€ 6.400,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 6.400,00
Valore corpo			€ 6.400,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 6.400,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 5.120,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A - Abitazione	Abitazione di tipo rurale [A6]	60,00	€ 30.000,00	€ 24.000,00
B - Magazzino	Magazzini e locali di deposito [C2]	16,00	€ 6.400,00	€ 5.120,00

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%)

€ 5.460,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 11.100,00

Giudizio di comoda divisibilità: Per sua natura, dimensioni, caratteristiche distributive e modalità di accesso, si ritiene che il bene non sia utilmente divisibile.

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 19.840,00

VALORE DEFINITIVO DI STIMA

€ 20.000,00

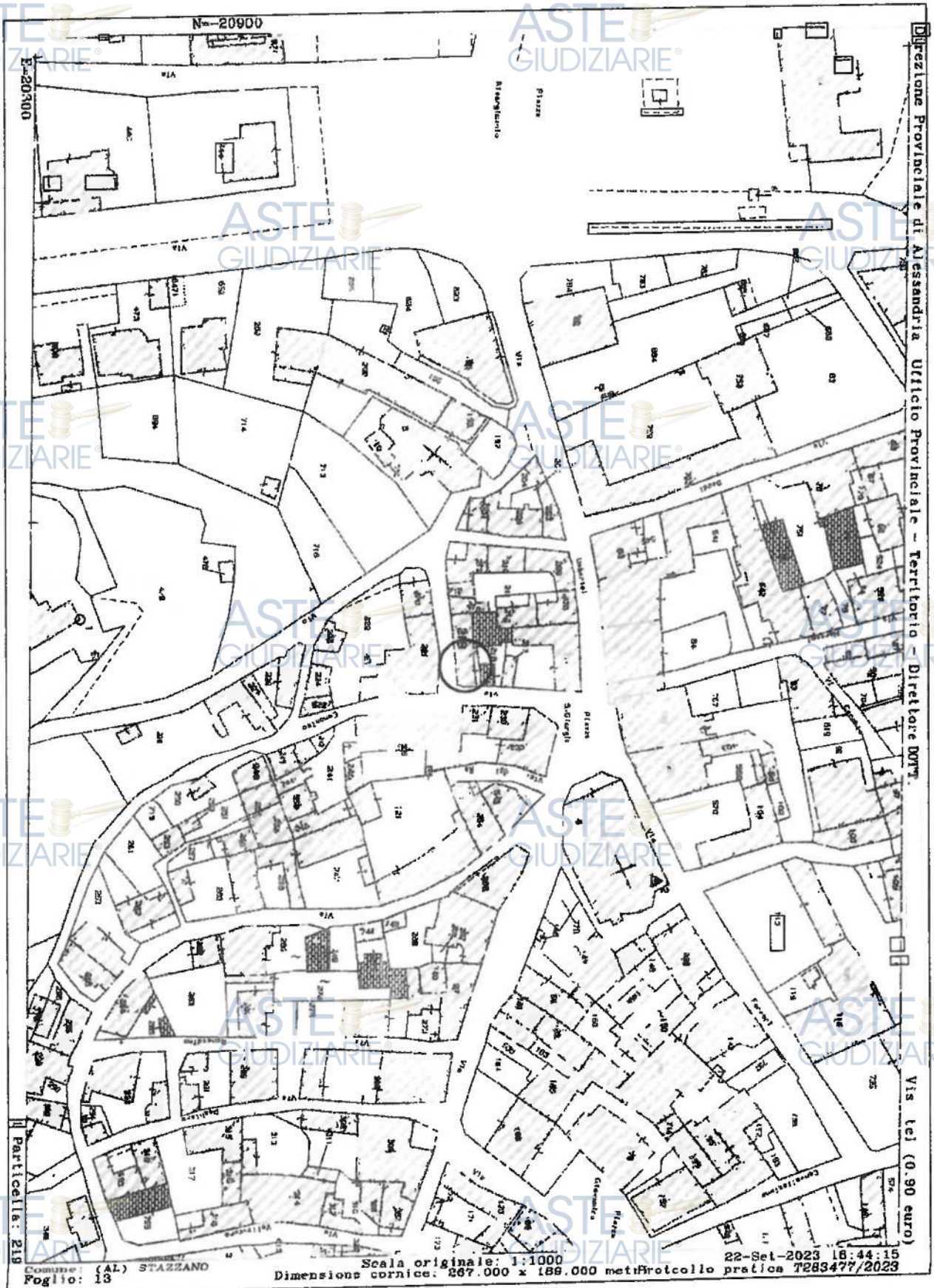
8.6 Regime fiscale della vendita

Registro

Novi Ligure (AL), 05-02-2024

L'Esperto alla stima
Arch. Cristiano Laguzzi





PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE n. 210/2023 R.G.E.

Allegato A) - SCHEDA SINTETICA DEI DATI

PIENA PROPRIETA' DEI BENI PRESENTI ED ELENCATI

	ubicazione	natura	consistenza	tipologia e collocazione	descrizione catastale	servitù passive	diritti reali di terzi	occupato da terzi	abusi edilizi
LOTTO 1	Stazzano (AL) Via Seminario, 2	Abitazione civile	Circa mq. 60 di SUL	Abitazione in febrbricato ristrutturato	Fg 13 part. 219 sub 4 Classe 2 - Cat. A/6, cons. 4,5 vani, 59 mq. Rend € 139,44	No	No	Si*	Si**
	Stazzano (AL) Via Seminario, 2	Magazzino	Circa mq. 16 di S.L.	Piccolo magazzino al piano terra	Fg 13 part. 219 sub 4 Classe 2 - Cat. A/6, 11 mq. Rend € 15,39	No	No	Si*	Si**

Attualmente occupato da altra persona con contratto di comodato
** Diversa distribuzione interna

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE n. 210/2023 R.G.E.



Vista principale del fabbricato



Vista dell'ingresso comune da via Seminario e Sub.1 da via Canonica

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Ambiente del P1 - Cucina/pranzo

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Ambiente del P1 - vista angolo soggiorno

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

P2 - Camera da letto principale



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Servizio igienico - P2

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

PT - Zona comune Portico



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

PT - ingresso di retro del sub 1

ASTE
GIUDIZIARIE®

Scala comune

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®