

---

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

promossa da:  
**OMISSIS**  
(OMISSIS)

contro:  
**OMISSIS**  
**OMISSIS**

N° Gen. Rep. **123/2022**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 20-12-2022 ore 11:30

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. STEFANO DEMONTIS**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 01 - Appartamento in condominio**

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

---

**19 Novembre 2022**



## SINTESI ELABORATO

### 1 Dati Catastali

.

**Bene:** C.so Genova, 56 int. 5 - Carbonara Scrivia (AL) - 15050

**Lotto:** 01 - Appartamento in condominio

**Corpo:** Alloggio + cantina

**Categoria:** Abitazione di tipo civile [A2]

OMISSIS (C.F.: OMISSIS) OMISSIS (C.F.: OMISSIS), foglio 2, particella 185, subalterno 19, indirizzo Corso Genova, 56, scala B, interno 5, piano terzo, comune Carbonara Scrivia, categoria A/2, classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita € 454,48

### 2 Stato di possesso

.

**Bene:** C.so Genova, 56 int. 5 - Carbonara Scrivia (AL) - 15050

**Lotto:** 01 - Appartamento in condominio

**Corpo:** Alloggio + cantina

**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

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

**Bene:** C.so Genova, 56 int. 5 - Carbonara Scrivia (AL) - 15050

**Lotto:** 01 - Appartamento in condominio

**Corpo:** Alloggio + cantina

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

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** C.so Genova, 56 int. 5 - Carbonara Scrivia (AL) - 15050

**Lotto:** 01 - Appartamento in condominio

**Corpo:** Alloggio + cantina

**Creditori Iscritti:** OMISSIS, Melior Banca s.p.a.

### 5. Comproprietari

**Beni:** C.so Genova, 56 int. 5 - Carbonara Scrivia (AL) - 15050

**Lotto:** 01 - Appartamento in condominio

**Corpo:** Alloggio + cantina

Comproprietari: OMISSIS

Comproprietari: OMISSIS

## 6. Misure Penali

**Beni:** C.so Genova, 56 int. 5 - Carbonara Scrivia (AL) - 15050

**Lotto:** 01 - Appartamento in condominio

**Corpo:** Alloggio + cantina

**Misure Penali:** NO

## 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** C.so Genova, 56 int. 5 - Carbonara Scrivia (AL) - 15050

**Lotto:** 01 - Appartamento in condominio

**Corpo:** Alloggio + cantina

**Continuità delle trascrizioni:** SI

## 8. Prezzo

**Bene:** C.so Genova, 56 int. 5 - Carbonara Scrivia (AL) - 15050

**Lotto:** 01 - Appartamento in condominio

**Valore complessivo intero:** € 51.935,00

**VALORE DEFINITIVO DI STIMA € 52.000,00**

## Premessa

A seguito delle dovute comunicazioni, il giorno 27/10/2022 alla presenza della Sig.ra OMISSIS, mi è stato possibile effettuare il sopralluogo presso l'immobile sito in Carbonara Scrivia oggetto di stima.

Effettuato quindi l'accesso agli immobili oggetto di pignoramento, 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 **Carbonara Scrivia (AL)**  
C.so Genova, 56 int. 5

### Lotto: 01 - Appartamento in condominio

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

**Data di presentazione:** 04-03-2022

La documentazione dovuta ai sensi dell'ex art. 567 del c.p.c. è sostituita dal certificato notarile del 28/06/2022, a firma del Dott. Francesco Cesarini, Notaio in Bologna.

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

**Identificativo corpo: Alloggio + cantina.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in C.so Genova, 56 int. 5**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/2 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: Via Nuova, 36 - Viguzzolo (AL)

Eventuali comproprietari:

OMISSIS - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

**Quota e tipologia del diritto**

**1/2 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: C.so Genova, 56 int. 5 - Carbonara Scrivia (AL)

Eventuali comproprietari:

OMISSIS - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione:

OMISSIS (C.F.: OMISSIS) OMISSIS (C.F.: OMISSIS), foglio 2, particella 185, subalterno 19, indirizzo Corso Genova, 56, scala B, interno 5, piano terzo, comune Carbonara Scrivia, categoria A/2, classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita € 454,48

Confini: Posto su una testa del fabbricato confina al piano con il vano scala ed il Sub. 18. Al piano superiore con il Sub. 17 ed al piano inferiore con il Sub. 21.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: A seguito del sopralluogo è possibile sostenere la sostanziale conformità catastale.

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

L'immobile oggetto di valutazione è un appartamento con annessa cantina, facente parte di un grosso condominio, risalente a circa la metà degli anni '70. Il complesso residenziale si trova lungo la SS per Genova che collega Serravalle Scrivia a Tortona, in prossimità di una zona a vocazione artigianale/industriale edificata principalmente a capannoni.

**Caratteristiche zona:** periferica Zona residenziale fuori contesto

**Area urbanistica:** mista a traffico sostenuto con parcheggi buoni.

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

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** Non specificato

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Stazione ferroviaria e casello autostradale di Tor circa 5 km

## 3. STATO DI POSSESSO:

**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

Note: L'alloggio è occupato solo dalla Sig.ra OMISSIS.

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di Melior Banca s.p.a. contro OMISSIS, OMISSIS; A rogito di Notaio Risotti Remo in data 24/07/2006 ai nn. 110963/16331 in data 29/07/2006 ai nn. 3222/662; Importo ipoteca: € 275.000,00; Importo capitale: € 110.000,00.

### - Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS, OMISSIS; A rogito di Tribunale di Alessandria - Unep di Alessandria in data 18/05/2022 ai nn. 2203 iscritto/trascritto a Agenzia delle Entrate - Serv. Pubblicità Imm. di Tortona in data 24/06/2022 ai nn. 2196/1597;

La BNL SPA non in proprio ma in nome e per conto della OMISSIS, ha notificato in data 28/02/2022 e 11/03/2022 atto di precetto, con l'intimazione di pagamento della somma di Euro 110.524,99 oltre spese legali ed occorrente tutte ed ulteriori interessi di mora come dovuti ed ha preannunciato l'esecuzione forzata per espropriazione in caso di mancato pagamento.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Alloggio + cantina

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** € 2.000,00 circa.

**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:**

**Millesimi di proprietà:** Non specificato

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO - Nonostante l'edificio sia dotato di ascensore, l'androne d'ingresso è posto ad una quota inferiore del pianerottolo di sbarco dello stesso ascensore a servizio del vano scala. A dividere i due pianerottoli vi sono quattro gradini privi di montascala.

**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 Certificato 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 (nato a Tortona il 22-09-1966) **proprietario ante ventennio al 24/07/2006**. In forza di atto di assegnazione - a rogito di Notaio Pilotti Ottavio, in data 10/09/1999, ai nn. 70587/12315; trascritto a Agenzia del territorio - Serv. pubblicità Immobiliare di Tortona, in data 14/09/1999, ai nn. 3257/2263.

**Proprietario:** OMISSIS (C.F.: OMISSIS) OMISSIS (C.F.: OMISSIS) dal 24/07/2006 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Risotti Remo in Tortona, in data 24/07/2006, ai nn. 110962/16330; trascritto a Agenzia del territorio - Serv. pubblicità Immobiliare di Tortona, in data 29/07/2006, ai nn. 3321/2119.

Continuità delle trascrizioni: Si

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

### 7.1 Conformità edilizia:

#### Abitazione di tipo civile [A2]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia; note: Vista la distribuzione interna dell'appartamento, si ritiene l'immobile sostanzialmente conforme dal punto di vista edilizio e regolarmente contenuto nei limiti della sagoma del fabbricato condominiale.

Ad ulteriore conferma della regolarità è di fatto la corrispondenza in linea di massima delle planimetrie catastali depositate nel periodo di costruzione del condominio.

### 7.2 Conformità urbanistica:

#### Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Delibera Consiglio Comune n° 6 del 28/03/2003 e Variante Luglio 2012
Zona omogenea:	B2 - Residenziale esistente e di completamento semiestensiva
Norme tecniche di attuazione:	Art. 15.1

Altro:	Si ritiene non siano da considerarsi gli indici relativi ad eventuali nuovi interventi di ampliamento in ragione della natura del bene oggetto di procedura.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Note sulla conformità:**

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **Alloggio + cantina**

L'immobile identificato al catasto urbano di Carbonara Scrvia al Fg. 2 particella 185 sub.19 è costituito da un alloggio posto al piano terzo del Condominio Giardino, sito in C.so Genova (già SS per Genova); Il Condominio è formato da sei piani f.t. ed uno interrato.

L'accesso principale al fabbricato avviene dallo stesso viale su cui affaccia il fronte principale del condominio che, presenta caratteristiche architettoniche tipiche degli anni Settanta. Il complesso è formato da due fabbricati residenziali di pari altezza e da un più ampio piano terra, per l'edificio più vicino alla strada, con locali a destinazione commerciale, attualmente non utilizzati. L'alloggio oggetto di pignoramento si trova in questo dei due fabbricati.

**1. Quota e tipologia del diritto**

**1/2 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: Via Nuova, 36 - Viguzzolo (AL)

Eventuali comproprietari:

OMISSIS - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

**2. Quota e tipologia del diritto**

**1/2 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: C.so Genova, 56 int. 5 - Carbonara Scrvia (AL)

Eventuali comproprietari:

OMISSIS - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq **80,00**

E' posto al piano: Terzo

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 56 int. 5; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70

L'intero fabbricato è composto da n. 7 piani complessivi di cui fuori terra n. 6 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: La zona non propriamente residenziale determina uno stato di conservazione non più che sufficiente dal punto di vista della vivibilità del complesso.

**Impianti:****Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	Realizzato e probabilmente mai modificato dall'epoca di costruzione del condominio

Note	Nel corso del sopralluogo non è stato possibile reperire alcuna dichiarazione di conformità.
------	--

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Autonomo
Stato impianto	Discreto
Potenza nominale	< di 35 KW
Epoca di realizzazione/adeguamento	Realizzato e probabilmente mai modificato dall'epoca di costruzione del condominio
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

**Varie:**

L'alloggio posizionato al piano terzo del Condominio è direttamente raggiungibile dalla via pubblica. L'ingresso principale dei vani scala avviene attraverso uno spazio comune semi porticato, che consente l'ingresso alle parti del fabbricato.

Al pianerottolo del piano terzo della scala B, identico a quello di tutti i piani, sono presenti gli ingressi di due alloggi, tra cui quello dell'interno 5 oggetto di procedura. Lo stesso pianerottolo funge anche da sbarco dell'ascensore.

Internamente l'unità è strutturata con un ingresso/corridoio centrale che distribuisce direttamente tutti gli ambienti; il soggiorno/cucina, due camere ed il bagno. A completare il tutto un piccolo ripostiglio vicino alla porta d'ingresso, un terrazzo rivolto verso est in affaccio sull'area ricompresa tra i due fabbricati. Questa la composizione interna riscontrata, corrispondente alle planimetrie catastali.

Dal vano scala condominiale è possibile accedere al piano interrato, in cui è presente la piccola cantina di circa mq. 4,50.

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.

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;
- la facciata principale è finità in parte con mattonelle a vista ed in parte intonacata;
- i serramenti esterni sono in alluminio vetro doppio ma non di recente realizzazione e dotate di tapparelle;
- il portoncino d'ingresso è blindato tipo standard;

- i serramenti interni sono in tamburato con finitura liscia in tinta legno scuro;
- i pavimenti sono uniformi in tutti gli ambienti in piastrelle di dimensione cm. 30x30, così come il rivestimento;
- il servizio igienico è dotato dei necessari pezzi igienici;
- l'impianto di riscaldamento è autonomo ed i termosifoni sono in ghisa;
- la produzione di Acqua calda sanitari avviene dallo stesso generatore autonomo;
- l'impianto elettrico, è sottotraccia;
- le pareti in tutti gli ambienti sono intonacate e tinteggiate.

#### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Le caratteristiche dimensionali principali dell'alloggio 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 in cui versa l'alloggio.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Residenziale	sup lorda di pavimento	80,00	1,00	80,00
		<b>80,00</b>		<b>80,00</b>

#### 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: 1-2022

Zona: Carbonara Scrivia - Tortona

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 525,00 - Valore di mercato max (€/mq): 775,00

#### Pertinenze

Alloggio + cantina

1. Cantina

Posto al piano Interrato

Sviluppa una superficie complessiva di 4,50 mq

Valore a corpo: **€ 1500**

Alloggio + cantina

2. Terrazzo

Identificato al n. lato est

Sviluppa una superficie complessiva di 3,50 mq

Valore a corpo: **€ 1000**

Alloggio + cantina

3. Terrazzo

Identificato al n. lato ovest

Sviluppa una superficie complessiva di 3,50 mq

Valore a corpo: **€ 1000**

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

Si è provveduto ad effettuare un'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. Si è tenuto conto, inoltre, del particolare momento che sta attraversando il mercato immobiliare e di tutte le particolari condizioni descritte in perizia.

**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Carbonara Scrivia;  
Uffici del registro di Tortona;  
Ufficio tecnico di Carbonara Scrivia;  
Osservatorio mercato immobiliare Agenzia delle Entrate;

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

Massimo €/mq 590,00 e minimo €/mq 420,00. - Carbonara Scrivia zona extraurbana

Massimo €/mq 920,00 e minimo €/mq 630,00. - Tortona zona verso Cassano Spinola

I valori saranno utilizzati per considerare una media, quale valore di riferimento.

**8.3 Valutazione corpi:****Alloggio + cantina. Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Cantina, con annesso Terrazzo, con annesso Terrazzo**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 57.600,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Residenziale	80,00	€ 720,00	€ 57.600,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 57.600,00
Valore corpo			€ 57.600,00
Valore Pertinenze			€ 3.500,00
Valore complessivo intero			€ 61.100,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 61.100,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Alloggio + cantina	Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Cantina, con annesso Terrazzo, con annesso Terrazzo	80,00	€ 61.100,00	€ 61.100,00

**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% ) € 9.165,00

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, composto da un alloggio posto al piano terza e cantina di pertinenza al piano interrato, sia definito nella presente stima nella miglior configurazione proponibile dal punto di vista commerciale.

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 51.935,00

**Valore DEFINITIVO DELLA STIMA dell'immobile nello stato di fatto in cui si trova:** € 52.000,00

#### 8.6 Regime fiscale della vendita

Registro

Novi Ligure, 19-11-2022

L'Esperto alla stima  
**Arch. Cristiano Laguzzi**

