
Tribunale di Alessandria
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

contro:

N° Gen. Rep. **166/2021**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 22-04-2022

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. ELISABETTA BIANCO**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - APPARTAMENTO

Esperto alla stima: Geom. Katia Adele Franco
Codice fiscale: FRNKDL72P62L304I
Studio in: Via Roma 79 - AL Sale
Telefono: 338.4080505
Email: geom.katiafranco@gmail.com
Pec: katiadele.franco@geopec.it



SINTESI ELABORATO

1. Dati Catastali

Bene: Via San Paolo 80 - Ovada (AL) - 15076

Lotto: 001 - APPARTAMENTO

Corpo: APPARTAMENTO

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

I, proprietà per 1/2 e
proprietà per 1/2, foglio 18, parti-
cella 352, subalterno 24, scheda catastale non evadibile, indirizzo via San Paolo 25, piano 2, comune O-
VADA, categoria A/2, classe 2, consistenza 7,5, superficie 197, rendita € 561,65

2. Stato di possesso

Bene: Via San Paolo 80 - Ovada (AL) - 15076

Lotto: 001 - APPARTAMENTO

Corpo: APPARTAMENTO

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via San Paolo 80 - Ovada (AL) - 15076

Lotto: 001 - APPARTAMENTO

Corpo: APPARTAMENTO

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via San Paolo 80 - Ovada (AL) - 15076

Lotto: 001 - APPARTAMENTO

Corpo: APPARTAMENTO

Creditori Iscritti: 1

5. Comproprietari

Beni: Via San Paolo 80 - Ovada (AL) - 15076

Lotto: 001 - APPARTAMENTO

Corpo: APPARTAMENTO

Comproprietari: Nessuno



6. Misure Penali

Bene: Via San Paolo 80 - Ovada (AL) - 15076

Lotto: 001 - APPARTAMENTO

Corpo: APPARTAMENTO

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via San Paolo 80 - Ovada (AL) - 15076

Lotto: 001 - APPARTAMENTO

Corpo: APPARTAMENTO

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via San Paolo 80 - Ovada (AL) - 15076

Lotto: 001 - APPARTAMENTO

Valore complessivo intero: 109.054,00 quota parte 5 4.527,00



Beni in **Ovada (AL)**
Località/Frazione
Via San Paolo 80

Lotto: 001 - APPARTAMENTO

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

Data di presentazione: 11-06-2021

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: APPARTAMENTO.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via San Paolo 80

Quota e tipologia del diritto

1/2 di Piena proprietà

Cod. Fiscale: - Residenza: - Stato Civile: - Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Ulteriori informazioni sul debitore: coniugato con

Eventuali comproprietari:

la quota di 1/2 in regime di separazione dei beni

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

proprietà per 1/2

proprietà per 1/2,

foglio 18, particella 352, subalterno 24, scheda catastale non evadibile, indirizzo via San Paolo 25, piano 2, comune OVADA, categoria A/2, classe 2, consistenza 7,5, superficie 197, rendita € 561,65

Derivante da: Variazione per inserimento in visura dei dati di superficie del 09/11/2015 - Variazione del 28/04/2000, pratica n.59646 si conferma il classamento proposto (n.18933.1/200) - Variazione del 28/04/2000, pratica n.18933 per diversa distribuzione degli spazi interni - ristrutturazione (n.2054.1/2000) - Frazionamento e fusione del 10/03/2000 (n.B00810.1/2000). Derivante dalle particelle 352 sub.14, 17, 23 del foglio 18

Confini: da nord ed in senso orario, vano scala, altra proprietà, vuoto su via San Paolo, altra proprietà, vuoto su cortile interno

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: Non è stato possibile verificare nè la difformità nè la conformità catastale, in quanto non è presente in banca dati la relativa planimetria.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

L'immobile si trova in Ovada, un comune italiano di 10.932 abitanti della provincia di Alessandria, in Piemonte. È un centro agricolo e commerciale situato nell'Alto Monferrato, perno di un'area di circa 30.000 abitanti, detta Ovadese. Lo stabile è ubicato nel pieno centro storico, con strette stradine su cui affacciano edifici colorati che ricordano moltissimo i carrugi dei borghi in Liguria (pur trovandosi in Piemonte, ad una trentina di chilometri dalla città di Alessandria). Le vie più importanti del centro storico di Ovada sono tre: Via Roma, Via Cairoli e Via San Paolo che, sempre seguendo l'impostazione ligure, sono collegate ad alcuni dei maggiori punti della città, quelli in cui hanno sede le sue istituzioni locali. Tutte e tre le strade, infatti, tramite tre piazze (Piazza Mazzini, Piazza Assunta e Piazza Garibaldi) sono ad esempio collegate alla Chiesa Parrocchiale. Lungo queste strade sono ancora oggi ben visibili dei preziosi palazzi d'epoca e dei negozi storici, essendo anche le zone in cui sono concentrati i principali esercizi commerciali e qualche bottega artigianale.



Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico limitato con parcheggi con parchimetro.

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

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: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di _____ ;
 _____ : decreto ingiuntivo; A rogito di _____ in data 26/09/2015 ai nn. 991/2014; Iscritto/trascritto a Novi Ligure in data 23/10/2015 ai nn. 4107/444; Importo ipoteca: € 55000; Importo capitale: € 43426,65.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di _____ contro _____ ; Derivante da: Verbale pignoramento immobili; A rogito di Ufficiale giudiziario Alessandria in data 13/11/2020 ai nn. 3186 iscritto/trascritto a Novi Ligure in data 18/02/2021 ai nn. 715/568.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di _____ contro _____ ; Derivante da: Verbale di pignoramento immobili; A rogito di UNEP Tribunale di Alessandria in data 26/06/2021 ai nn. 1769 iscritto/trascritto a Novi Ligure in data 23/09/2021 ai nn. 4334/3512; Si precisa che tale pignoramento colpisce il bene per la quota interna di proprietà 1/1 del sig. _____ proprietario invece della quota 1/2).

Dati precedenti relativi ai corpi: APPARTAMENTO

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: non è stato possibile verificare tali importi, in quanto essendo Condominio gestito in proprio, la sottoscritta ha chiesto riscontro alla proprietà senza aver ottenuto risultato

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: non è stato possibile verificare tali importi, in quanto essendo Condominio gestito in proprio, la sottoscritta ha chiesto riscontro alla proprietà senza aver ottenuto risultato

Spese condominiali scadute ed insolute negli ultimi due anni anteriori al pignoramento:

Millesimi di proprietà: Non è stato possibile reperire tabelle millesimali del Condominio, in quanto essendo gestito in proprio, la sottoscritta ha chiesto riscontro alla proprietà senza aver ottenuto risultato

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: I prop.
 per la quota di 1/3 I N, prop. per la
 quota di 1/3 I prop. per la quota di
 1/3 Vendono a I prop. per la quota
 di 1/2 in regime di comunione legale con I il
 B prop. per la quota di 1/2 in regime di comunione legale con
proprietario/i ante ventennio al 01/03/2010 . In forza di atto di compravendita - a rogito di
 Notaio , in data 30/05/2000, ai nn. 29671; trascritto a Novi Ligure, in data 07/06/2000, ai
 nn. 2393/1744.

Titolare/Proprietario: I prop. per la
 quota di 1/2 in regime di comunione legale con I a,
 va prop. per la quota di 1/2 in regime di comunione legale
 con I
 a , prop. per la quota di 1/2 in regime di separazione dei
 beni I prop. per la quota di
 1/2 in regime di separazione dei beni dal 01/03/2010 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di Con-
 venzione matrimoniale di separazione dei beni - a rogito di Notaio I , in data 01/03/2010,
 ai nn. 78833/9375.

Continuità delle trascrizioni: Si

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 933

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n. 47)

Per lavori: ampliamento di un servizio igienico annesso ad un alloggio sito al piano secondo di un fabbricato

Oggetto: Ristrutturazione Edilizia

Presentazione in data 30/09/1986 al n. di prot. 1118

Rilascio in data 02/03/1998 al n. di prot. 933

7.1 Conformità edilizia:**Abitazione di tipo civile [A2]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Allegata alla pratica edilizia, planimetria non corrispondente allo stato dei luoghi. Sono state riscontrate le seguenti irregolarità, diversa distribuzione spazi interni

Regularizzabili mediante: SCIA in sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: chiusura e riapertura di porte, diverso posizionamento di alcuni tramezzi interni. Si precisa che non si tratta di opere strutturali

Diritti di sanatoria: € 516,00

Diritti SCIA: € 70,00

Onorario per redazione di progetto: € 2.000,00

Oneri Totali: € 2.586,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: Non è stata riscontrata la conformità edilizia, come sopra esposto.



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

Nessuna.

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **APPARTAMENTO**

Trattasi di un appartamento posto al piano secondo, senza ascensore, del CONDOMINIO GLICINE (amministrato e gestito dagli stessi condomini) composto da ingresso, cucina, soggiorno, sala, tre camere, due bagni e ampio terrazzo. Riscaldamento autonomo con caldaia a condensazione alimentata a gas metano, serramenti in PVC vetro doppio con persiane in alluminio su cortile interno ed in legno verso via San Paolo, porte interne in legno cieche, pavimento in legno nel corridoio, cucina, soggiorno, sala, in laminato nelle camere, mentre nei bagni pavimento e rivestimento in ceramica, porta di ingresso blindata. L'ampio terrazzo ha un pavimento in pietra con parapetto in ferro e risulta parzialmente coperto da una pergola in ferro.

1. Quota e tipologia del diritto**1/2 di ... iena proprietà**

Cod. Fiscale: ... Residenza: ... Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Ulteriori informazioni sul debitore: coniugato con

Eventuali comproprietari:

... per la quota di 1/2 in regime di separazione dei beni

Superficie complessiva di circa mq **242,00**

E' posto al piano: 2

L'edificio è stato costruito nel: 1920 circa

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2000

ha un'altezza utile interna di circa m. 290 - 310

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

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si trova in buone condizioni di manutenzione

Impianti:**Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2000
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Tradizionale con caldaia a condensazione alimentata a gas metano
Stato impianto	Buono
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità	NO



Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il valore al metro quadrato indicato tiene conto anche delle parti comuni in carico all'immobile in oggetto. La superficie lorda dell'unità immobiliare tiene conto anche dei locali accessori (terrazzo) decurtati di una percentuale stabilita.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
ingresso	superf. esterna lorda	16,00	1,00	16,00
cucina	superf. esterna lorda	24,00	1,00	24,00
soggiorno	superf. esterna lorda	25,00	1,00	25,00
sala	superf. esterna lorda	26,00	1,00	26,00
bagno	superf. esterna lorda	7,00	1,00	7,00
camera	superf. esterna lorda	20,00	1,00	20,00
camera	superf. esterna lorda	22,00	1,00	22,00
camera	superf. esterna lorda	18,00	1,00	18,00
bagno	superf. esterna lorda	6,00	1,00	6,00
terrazzo	superf. esterna lorda	78,00	0,30	23,40
		242,00		187,40

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: 2-2021

Zona: Ovada

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Appartamento

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 610

Valore di mercato max (€/mq): 900

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

Il metodo di stima utilizzato è per comparazione diretta che consente di determinare il più probabile valore di mercato di un immobile mediante il confronto di determinati parametri con altri immobili simili. Tale confronto porterà alla formazione di una scala dei prezzi al cui interno si dovrà collocare l'immobile oggetto di stima.

La scelta degli immobili da comparare richiede l'individuazione di un mercato omogeneo, ovvero di una porzione di area urbana nella quale la formazione del valore immobiliare assume caratteri comuni e ben precisi. Tale mercato non necessariamente coincide con l'intero nucleo urbano o con un singolo quartiere ma spesso, all'interno di uno stesso mercato omogeneo, è possibile individuare delle aree omogenee nelle quali alcune delle caratteristiche che portano alla formazione del valore risultano più significative di altre.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Alessandria;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Novi Ligure;

Uffici del registro di Novi Ligure;

Ufficio tecnico di Ovada.



8.3 Valutazione corpi:

APPARTAMENTO. Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 149.920,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
ingresso	16,00	€ 800,00	€ 12.800,00
cucina	24,00	€ 800,00	€ 19.200,00
soggiorno	25,00	€ 800,00	€ 20.000,00
sala	26,00	€ 800,00	€ 20.800,00
bagno	7,00	€ 800,00	€ 5.600,00
camera	20,00	€ 800,00	€ 16.000,00
camera	22,00	€ 800,00	€ 17.600,00
camera	18,00	€ 800,00	€ 14.400,00
bagno	6,00	€ 800,00	€ 4.800,00
terrazzo	23,40	€ 800,00	€ 18.720,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 149.920,00
Valore corpo	€ 149.920,00
Valore Pertinenze	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 149.920,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 74.960,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
APPARTAMENTO	Abitazione di tipo civile [A2]	187,40	€ 149.920,00	€ 74.960,00

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%)	€ 22.488,00
Riduzione del 10% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 14.992,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 3.386,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 109.054,00
Valore quota immobile	€ 54.527,00

Data generazione:
17-03-2022

L'Esperto alla stima
Geom. Katia Adele Franco





VIA SAN PAOLO



PARTICOLARE FACCIATA SU VIA SAN PAOLO (appartamento secondo piano)



CORRIDOIO DI INGRESSO



SALA



SOGGIORNO



BAGNO



CUCINA



TERRAZZO