
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.alessandrrossi@gmail.com

Pec: alessandro.rossi@archiworldpec.it

SINTESI ELABORATO

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? Sì

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 Veggini 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 insolte alla data della perizia: Spese condominiali scadute ed insolte 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 - II 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 , ripristino 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: condominali

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 linda 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