
Tribunale di Alessandria
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

contro:

N° Gen. Rep. **125/2024**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa Roberta Brera**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotto 1 -

NON IN VENDITA

**Lotto 2 – Villa indipendente su 4 piani a
Lerma**

**Lotto 3 - Abitazione indipendente su due piani a
Lerma**

**Lotto 4 - Abitazione indipendente su tre piani a
Lerma**

Lotto 5 - Terreni a Lerma

Esperto alla stima: Arch Francesca Bellini
Codice fiscale: BLLFNC71H53F965E
Studio in: VIA GRAMSCI 21 - NOVI LIGURE
Telefono: 0143746464
Email: studio@bgarchitettinovi.it
Pec: francesca.bellini@archiworldpec.it

SINTESI ELABORATO

LOTTO 02

1. Dati Catastali

Bene: Via Marconi N. 3- Lerma (AL) - 15070

Lotto: 02 – casa indipendente da terra a tetto con cantina, giardino, terreni e area in comproprietà,

Corpo: casa indipendente da terra a tetto con giardino

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

Abitazione di tipo civile [A2]

1. 1/1 - Foglio 8, Particella 268 - (8,5 vani)

Area urbana [F1]

2. ½ - Foglio 8, particella 269 sub 4;

Vigneto

3. 1/1 - Foglio 8, Particella 440 890 mq;

Prato

4. 1/1 - Foglio 8, Particella 266 4220 mq -in forte pendenza;

2. Stato di possesso

Bene: Via Marconi N. 3- Lerma (AL) - 15070

Lotto: 02 - casa indipendente da terra a tetto con cantina, giardino, terreni e area in comproprietà,

Corpo: alloggio con cantina e autorimessa

Occupato Sì, dal debitore esecutato

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Marconi N. 3- Lerma (AL) - 15070

Lotto: 02 -casa indipendente da terra a tetto con cantina e giardino, terreni area in comproprietà, terreni area in comproprietà

Corpo: alloggio con cantina e autorimessa

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Marconi N. 3- Lerma (AL) - 15070

Lotto: 02 - casa indipendente da terra a tetto con cantina, giardino, terreni e area in comproprietà,

Corpo: casa indipendente da terra a tetto con cantina, giardino, terreni e area in comproprietà,

Creditori Iscritti:

procuratrice.

5. Comproprietari

Beni: Via Marconi N. 3- Lerma (AL) - 15070

Lotto: 02 - casa indipendente da terra a tetto con cantina, giardino, terreni e area in comproprietà,

Corpo: casa indipendente da terra a tetto con cantina e giardino, terreni area in comproprietà, terreni area in comproprietà

Foglio 8, Particella 268:

1/1 di Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Foglio 8, particella 269 sub 4:

1/2 di Piena proprietà

Cod. Fiscale:

1/2 di iena proprietà

Cod. Fiscale:

Foglio 8, Particella 440:

1/1 di Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Foglio 8, Particella 266:

1/1 - Piena proprietà

Cod. Fiscale:

6. Misure Penali

Beni: Via Marconi N. 3- Lerma (AL) - 15070

Lotto: 02 casa indipendente da terra a tetto con cantina, giardino, terreni e area in comproprietà,

Corpo: casa indipendente da terra a tetto con cantina e giardino, terreni area in comproprietà

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Marconi N. 3- Lerma (AL) - 15070

Lotto: casa indipendente da terra a tetto con cantina, giardino, terreni e area in comproprietà,

Corpo: casa indipendente da terra a tetto con cantina e giardino, terreni area in comproprietà

Continuità delle trascrizioni: NO, pur risultando agli atti testamento pubblicato in virtù del quale è stata eseguita la successione manca la accettazione di eredità; si rimarca inoltre come mancando la riunione di usufrutto a quattro anni dal decesso della Usufruttuaria, la scrivente, come incaricata dal GE provvedeva a formalizzarla a catasto.

8. CONFORMITA'

Bene: Via Marconi N. 3- Lerma (AL) - 15070

Lotto: 2 - casa indipendente da terra a tetto con cantina, giardino, terreni e area in comproprietà,

Non si dichiara né la conformità catastale, né edilizia

9 Prezzo

Bene: Via Marconi N. 3- Lerma (AL) - 15070

Lotto: 2 - casa indipendente da terra a tetto con cantina, giardino, terreni e area in comproprietà,

Valore complessivo intero: € 62.368,93

SINTESI ELABORATO

LOTTO 03

1. Dati Catastali

Bene: Via Marconi N. 9 -Vico Orti, 8- Lerma (AL) - 15070

Lotto: 03 – casa indipendente da terra a tetto con cortile e terreno

Corpo: casa indipendente da terra a tetto con cortile e terreno

Categoria: Abitazione di tipo economico [A4]

1. Foglio 8, Particella 273 - Abitazione di tipo economico (4 vani);

2. Foglio 8, Particella 281 – Prato;

2. Stato di possesso

Bene: Via Marconi N. 9 -Vico Orti, 8- Lerma (AL) - 15070

Lotto: 03 - casa indipendente da terra a tetto con cortile e terreno

Corpo: casa indipendente da terra a tetto con cortile e terreno

Occupato No, in stato di abbandono

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Marconi N. 9 -Vico Orti, 8- Lerma (AL) - 15070

Lotto: 03 - casa indipendente da terra a tetto con cortile e terreno

Corpo: alloggio con cantina e autorimessa

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Marconi N. 9 -Vico Orti, 8- Lerma (AL) - 15070

Lotto: 03 - casa indipendente da terra a tetto con cortile e terreno

Corpo: casa indipendente da terra a tetto con cortile e terreno

Creditori Iscritti:

è
procuratrice.

5. Comproprietari

Beni: Via Marconi N. 9 -Vico Orti, 8- Lerma (AL) - 15070

Lotto: 03 - casa indipendente da terra a tetto con cortile e terreno

Corpo: casa indipendente da terra a tetto con cortile e terreno

Comproprietari: nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Marconi N. 9 -Vico Orti, 8- Lerma (AL) - 15070

Lotto: 03 - casa indipendente da terra a tetto con cortile e terreno

Corpo: casa indipendente da terra a tetto con cortile e terreno

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Marconi N. 9 -Vico Orti, 8- Lerma (AL) - 15070

Lotto: 03 casa indipendente da terra a tetto con cortile e terreno

Corpo: casa indipendente da terra a tetto con cortile e terreno

Continuità delle trascrizioni: Sì, sussiste in quanto il bene entrava in possesso del debitore a seguito di atto di compravendita

8. CONFORMITA'

Bene: Via Marconi N. 3- Lerma (AL) - 15070

Lotto: 3 - casa indipendente da terra a tetto con cortile e terreno

Non si dichiara né la conformità catastale, né edilizia

9 Prezzo

Bene: Via Marconi N. 9 -Vico Orti, 8- Lerma (AL) - 15070

Lotto: 03 - casa indipendente da terra a tetto con cortile e terreno

Valore complessivo intero: € 19.673,00

SINTESI ELABORATO

LOTTO 04

1. Dati Catastali

Bene: Via Calderoni N. 12- Lerma (AL) - 15070

Lotto: 04 – casa indipendente da terra a tetto di 4 piani fuori terra con cortile interno;

Corpo: casa indipendente da terra a tetto di 4 piani fuori terra con cortile interno;

Categoria: Abitazioni di tipo civile [A2]

1. **Foglio 8, Particella 215 sub 1** - Abitazione di tipo civile A/2 (5 vani);

2. **Foglio 8, Particella 215 sub 2** – Abitazione di tipo civile A/2 (3 vani);

3. **Foglio 8, Particella 215 sub 3** – Abitazione di tipo civile A/2 (4 vani);

2. Stato di possesso

Bene: Via Calderoni N. 12- Lerma (AL) - 15070

Lotto: 04 - casa indipendente da terra a tetto di 4 piani fuori terra con cortile interno;

Corpo: casa indipendente da terra a tetto di 4 piani fuori terra con cortile interno;

Occupato No, in stato di abbandono

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Marconi N. 9- Lerma (AL) - 15070

Lotto: 04 - casa indipendente da terra a tetto di 4 piani fuori terra con cortile interno;

Corpo: casa indipendente da terra a tetto di 4 piani fuori terra con cortile interno;

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Calderoni N. 12- Lerma (AL) - 15070

Lotto: 04 - casa indipendente da terra a tetto di 4 piani fuori terra con cortile interno;

Corpo: casa indipendente da terra a tetto di 4 piani fuori terra con cortile interno;

Creditori Iscritti:

procuratrice.

5. Comproprietari

Beni: Via Calderoni N. 12- Lerma (AL) - 15070

Lotto: 04 - casa indipendente da terra a tetto di 4 piani fuori terra con cortile interno;

Corpo: casa indipendente da terra a tetto di 4 piani fuori terra con cortile interno;

Comproprietari: nessuno

6. Misure Penali

Bene: Via Marconi N. 9- Lerma (AL) - 15070

Lotto: 04 - casa indipendente da terra a tetto con cortile e terreno

Corpo: casa indipendente da terra a tetto con cortile e terreno

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Marconi N. 9- Lerma (AL) - 15070

Lotto: 04 - casa indipendente da terra a tetto con cortile e terreno

Corpo: casa indipendente da terra a tetto con cortile e terreno

Continuità delle trascrizioni: Si sussiste in quanto il bene entrava in possesso del debitore a seguito di atto di compravendita

8. CONFORMITA'

Bene: Via Marconi N. 9- Lerma (AL) - 15070

Lotto: 4 - casa indipendente da terra a tetto con cortile e terreno

NON si dichiara ne la conformità catastale, ne edilizia

9. Prezzo

Bene: Via Marconi N. 9- Lerma (AL) - 15070

Lotto: 04 - casa indipendente da terra a tetto con cortile e terreno

Valore complessivo intero: € 67.647,55

SINTESI ELABORATO

LOTTO 05

1. Dati Catastali

Bene: Lerma (AL) - 15070

Lotto: 05 – terreni sparsi in comune di Lerma- Lerma (AL) - 15070

Corpo: terreni sparsi in comune di Lerma;

Categoria: terreni

- A) Foglio 5, Particella 103;
- B) Foglio 6, Particella 121;
- C) Foglio 7, Particelle 96 e 97;
- D) Foglio 8, Particelle 39 e 265;
- E) Foglio 10, Particelle 107, 109 e 110;

2. Stato di possesso

Bene: terreni sparsi in comune di Lerma- Lerma (AL) - 15070

Lotto: 05- terreni sparsi in comune di Lerma;

Corpo: terreni sparsi in comune di Lerma;

Occupato No, in stato di abbandono

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Marconi N. 9- Lerma (AL) - 15070

Lotto: 04 - terreni sparsi in comune di Lerma;

Corpo: terreni sparsi in comune di Lerma;

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: terreni sparsi in comune di Lerma- Lerma (AL) - 15070

Lotto: 05 - terreni sparsi in comune di Lerma;

Corpo: terreni sparsi in comune di Lerma;

Creditori Iscritti:

5. Comproprietari

Beni: terreni sparsi in comune di Lerma- Lerma (AL) - 15070

Lotto: 05 - terreni sparsi in comune di Lerma;

Corpo: terreni sparsi in comune di Lerma;

Comproprietari: nessuno

6. Misure Penali

Beni:terreni sparsi in comune di Lerma- Lerma (AL) - 15070

Lotto: 05 - terreni sparsi in comune di Lerma

Corpo: terreni sparsi in comune di Lerma

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: terreni sparsi in comune di Lerma- Lerma (AL) - 15070

Lotto: 05 - terreni sparsi in comune di Lerma

Corpo: terreni sparsi in comune di Lerma

Continuità delle trascrizioni: Sì, sussiste in quanto i beni entravano in possesso del debitore a seguito di atti di compravendita

8. CONFORMITA'

Bene: terreni sparsi in comune di Lerma- Lerma (AL) - 15070

Lotto: 05 - terreni sparsi in comune di Lerma- Lerma (AL) - 15070
si dichiara ne la conformità catastale e edilizia

8 Prezzo

Bene: terreni sparsi in comune di Lerma- Lerma (AL) - 15070

Lotto: 05 - terreni sparsi in comune di Lerma- Lerma (AL) - 15070

Valore complessivo intero: € 17.613,12

Beni in **Lerma (AL)**
Località/Frazione
Via Marconi N. 3

Lotto: 02- casa indipendente da terra a tetto con cantina, giardino, terreni e area in comproprietà,

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Sì Data di presentazione: 22-05-2024

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: casa indipendente da terra a tetto con cantina, giardino, terreni e area in comproprietà,

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

5. 1/1 - Foglio 8, Particella 268 - (8,5 vani)

Categoria: Area urbana [F1]

6. ½ - Foglio 8, particella 269 sub 4;

Categoria: Vigneto

7. 1/1 - Foglio 8, Particella 440 890 mq;

Categoria: Prato

8. 1/1 - Foglio 8, Particella 266 4220 mq -in forte pendenza;

Nel concentrico dell'abitato storico del Comune di LERMA (AL), posto in via Marconi al civico 3, si perizia casa su quattro piani di cui uno parzialmente interrato e tre completamente fuori terra, dotata di ampio giardino balcone e loggia e terreni in pendio annessi. L'accesso ai beni oggetto della presente avviene, oltre che dalla strada pubblica (direttamente in cantina) per mezzo del transito sul cortile area urbana di cui alla particella 269 sub 4 (detenuto dal debitore in comproprietà con altro soggetto non esecutato) mediante imponente cancello di antica fattura. Annessi al presente lotto sono due terreni facenti parte del giardino dell'immobile, di cui la particella 266 costituisce forte pendio quasi inutilizzabile.

Quota e tipologia del diritto

Foglio 8, Particella 268:

1/1 di - Piena proprietà

Foglio 8, particella 269 sub 4:

1/2 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale:

1/2 di Piena proprietà

Foglio 8, Particella 440:

1/1 di - Piena proprietà

Foglio 8, Particella 266:

1/1 di Piena proprietà**Identificato al catasto Fabbricati:****Intestazione:**

- **Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]**
Foglio 8, Particella 268 - (8,5 vani);
- **Categoria: Area urbana [F1]**
Foglio 8, particella 269 sub 4;
- **Categoria: Vigneto**
Foglio 8, Particella 440 sup. 890 mq;
- **Categoria: Prato**
- **Foglio 8, Particella 266 sup.4220 mq -in forte pendenza;**

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Planimetrie alluvionate e risalenti all'impianto catastale non rispondenti allo stato dei luoghi. In particolare in esse non risultava segnata la nuova scala di accesso alla cantina realizzata con regolare pratica edilizia nel 2006.

Per quanto sopra **NON** si dichiara la conformità catastale

La correzione delle irregolarità rilevate richiederà la presentazione di una nuova pratica di accatastamento DOCFA ad un costo stimato dalla scrivente in € 600,00 oltre IVA e contributi

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: semicentrale buona

Area urbanistica: residenziale a traffico scarso con parcheggi scarsi.

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

Servizi offerti dalla zona: scuole primarie (ordinaria), scuole secondarie (ordinaria)

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali - agricole

Importanti centri limitrofi: Genova, Alessandria.

Attrazioni paesaggistiche: Colline dell'Appennino Ligure

Attrazioni storiche: Castello di Lerma.

Principali collegamenti pubblici: AUTOBUS INTERURBANO 50 mt, stazione ferroviaria 8 km

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore

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

Ipoteca Giudiziale:

Iscrizione: NN. 2293/262 del 01/06/2017 Derivante da: Decreto ingiuntivo del 20/09/2016, Numero di repertorio 1429 emesso dal Tribunale di Alessandria A favore di:

€ 54.040,86 Totale: € 55.000,00;

Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione:

Iscrizione: NN. 3306/344 del 18/07/2018

Derivante da: Ruolo del 16/07/2018, Numero di repertorio 1569/118

€82.096,65 Totale: € 164.193,30

Trascrizioni:

Pignoramento:

Trascrizione: NN 14583/11328 del 20/05/2024 Tipo: Verbale di pignoramento immobili del 28/04/2024 Numero di repertorio: 1706/2024 Notificato dall'Ufficiale Giudiziario di Alessandria A favore di:

Dati precedenti relativi ai corpi: casa indipendente da terra a tetto con cantina e giardino, terreni area in comproprietà, terreni area in comproprietà

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

non è condominio

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: non è condominio

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: non è condominio

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

Millesimi di proprietà: non è condominio

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - L'immobile non presenta un accesso a norma portatori di handicap, non vi sono accessi a rano, tutti i piani sono connessi da scale

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato ipotizzabile un NC (non classificato)

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: pur in assenza della certificazione energetica, viste le caratteristiche dei tamponamenti, degli impianti, la mancanza di sistemi di isolamento e di risparmio energetico, si può tranquillamente ipotizzare una classe energetica per l'immobile in esame, relativamente bassa, non più di "G" .

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO ANTECEDENTE IL PIGNORAMENTO:
DAL 29/11/1995 alla data del pignoramento:**

All'esecutato [] gli immobili p. Ile 266, 440 (ex 267), 268 per la quota di 1/1 per il diritto di nuda proprietà e l'immobile p. Ila 269 sub 4 per la quota di 1/2 per il diritto di nuda proprietà quali beni personali sono pervenuti in virtù della successione []
[] (dichiarazione del 28/05/1996 ufficio del registro di Ovada n. 52 vol. 303 trascritto il 28/10/1996 ai nn. 4407/3591 e successiva dichiarazione del 22/08/1996 ufficio del registro di Ovada n. 43 vol. 304 trascritta il 05/03/1997 ai nn. 937/49 apertasi con testamento pubblicato con verbale del 13/01/1996 notaio Gianluigi Bailo di Novi Ligure rep. 56472 trascritto il 30/01/1996 ai nn. 591/499

All'esecutato [] gli immobili p. Ile 266, 440 (ex 267), 268 per la quota di 1/1 per il diritto di piena proprietà e l'immobile p. Ila 269 sub 4 per la quota di 1/2 per il diritto di piena proprietà quali beni personali sono giunti in seguito alla riunione di usufrutto dismesso morendo dalla []
Tuttavia si noti come la riunione di usufrutto in questione non è stata formalizzata e la decuius risulti ancora a catasto come intestataria del diritto di usufrutto ed il debitore come nudo proprietario.

CONTINUITA' DELLE TRASCRIZIONI

NO, pur risultando agli atti testamento pubblicato in virtù del quale è stata eseguita la successione manca la accettazione di eredità; si rimarca inoltre come mancando la riunione di usufrutto a quattro anni dal decesso della Usufruttuaria, la scrivente, come incaricata dal GE provvedeva a formalizzarla a catasto.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Immobile edificato ante 1939

Pratiche successive reperite presso i competenti Uffici del Comune di Lerma

- autorizzazione numero 2/86, prot. 01268 del 18/05/1985 n. 12 Per opere di manutenzione straordinaria e restauro conservativo consistenti nel rifacimento del solaio del sottotetto e nel rifacimento del tetto del fabbricato di cui al foglio 8 map 268;
- Autorizzazione Numero 40/85 protocollo 01269 del 18/05/1985 domanda autorizzazione numero 13 opere per manutenzione ordinaria avente per oggetto il ripristino di pitturazione esistente con il rispetto dei disegni e delle tonalità esistenti nel fabbricato in via Marconi n 3 foglio 8 map-pale 268;
- Denuncia di inizio attività numero 719 del 20 marzo 2006 con tale pratica si prevedeva il ripristino della funzionalità cancello di ingresso lo smontaggio dello stesso ricostruzione dei due pilastri

e ricollocazione in opera funzionante dello stesso realizzo di una piccola scaletta in pietra entro-terra per accedere al piano seminterrato rifacimento di un tratto di recinzione ammalorato con basso muretto e sovrastante rete plastificata. Dalle tavole allegate a detta denuncia di inizio attività si evince come oltre alle opere di ripristino del cancello e della recinzione previste, sia stata realizzata una scala che partendo dal cortile raggiunge il piano seminterrato sul lato Sud del fabbricato;

Non risulta presente certificato di agibilità

7.1 Conformità edilizia:

Mancando fine lavori e collaudi le pratiche edilizie reperite non possono dirsi ad oggi regolari. Si preveda un costo per sanare con pratica edilizia Scia a sanatoria per un importo stimato in un minimo di 3.000,00 € (indicazione non vincolante in quanto le sanzioni possono variare in base a molti parametri).

Abitazione di tipo civile [A2] e annessi

Per quanto sopra non si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
Zona omogenea:	m - aree a capacità insediativa esaurita

Note sulla conformità:

Non sono state riscontrate irregolarità: immobile conforme al prg del Comune di Lerma

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica.

LOTTO 02 Descrizione:
Abitazione di tipo civile [A2]
Area urbana [F1]
vigneto
prato

Descrizione generale

Si tratta di un'abitazione su quattro piani di cui uno parzialmente interrato e tre completamente fuori terra ubicata al margine dell'abitato storico del paese di Lerma sul lato Sud dell'abitato. Essa appare essere stata edificata tra la fine dell'Ottocento e i primi anni del Novecento, avendo tutte le caratteristiche architettoniche strutturali e impiantistiche degli immobili risalenti a quel periodo storico. Si tratta di un corpo di fabbrica avente pianta rettangolare, dotato di una ampia cantina n arconi e volte a vela, affacciata mediante un portone e due finestre sulla via Marconi essendo invece sugli altri tre lati addossata alla collina. L'area di corte dell'abitazione è posta un piano più in alto rispetto alla cantina, in quanto, essendo via Marconi in forte pendenza verso valle, il cancello di accesso a tale corte ed al resto dell'abitazione è ubicato più in alto lungo la via. Entrando dunque nel cortile dell'abitazione dal cancello civico 3 (che è costituito da una struttura abbastanza imponente con due ampi pilastri in mattoni sagomati che incorniciano un ingresso carraio e pedonale), si ha accesso ad una corte che all'atto del sopralluogo risultava molto in disordine e non mantenuta. Da questa corte si ha accesso direttamente all'abitazione che si affaccia su questo lato col suo lato lungo opposto a quello affacciato sulla strada. La casa ha una classica struttura con scala al centro e camere disposte a destra e sinistra della stessa e si estende per tre piani fuori terra oltre alla già descritta sottostante cantina. Partendo dall'ingresso, entrando sulla destra si ha accesso alla cucina mentre dal lato opposto ad una camera che presenta anche un'uscita su una loggia con archi e colonne affacciata sul lato sud ovest dell'edificio, con vista sulla vallata, dalla quale si gode un'ottimo panorama. Salendo le scale si raggiunge il primo piano che rispecchia la disposizione di quello sottostante quindi abbiamo allo sbarco della scala una camera sulla destra e una sulla sinistra mentre in fronte si apre una porta finestra che dà accesso ad un lungo terrazzo dotato di balastrini in cemento che affaccia sul cortile precedentemente descritto. Anche a questo piano è presente la loggia, gemella e soprastante a quella del piano terra. Inoltre la camera sul lato nord est dell'abitazione è anche essa dotata di un altro terrazzo con balaustre di fattura uguale a quello principale precedentemente descritto. Al piano ancora superiore sono presenti altre due camere mentre dal vano scala si può accedere al sottotetto con una scomoda scala alla marinara.

Le finiture dell'immobile

Si tratta di un edificio all'epoca della sua costruzione presentava caratteristiche di un certo pregio: le facciate esterne presentano affreschi con motivi architettonici il cornicione realizzato con elementi di cotto che integrano mattoni di Fornace che creano un gradevole disegno classicheggiante. Balconi presentano sostegni sagomati, balaustre con colonnine e sono ben integrati nel disegno architettonico dell'edificio. Anche davanzi le pietre che costituiscono le soglie e i pavimenti denotano una certa perizia esecutiva che ancora ad oggi spicca ad un osservatore attento. Tuttavia l'edificio è rimasto sostanzialmente congelato all'epoca della sua realizzazione con veramente pochi interventi di rinnovamento delle sue parti impiantistiche e legate alla

facilità d'uso in base ai moderni canoni. La pavimentazione delle camere e del soggiorno risultava essere in cementine che al piano terreno e al piano primo presentavano un disegno di gradevole fattura mentre al secondo piano risultavano essere i classici esagoni Rossi e grigi. Risultava invece rifatto il pavimento della cucina che presentava anche una volta scrostata e portata a mattone segno di una ristrutturazione probabilmente avvenuta negli anni ottanta e gli anni novanta del Novecento. Molto carente risultava la parte relativa ai bagni infatti erano presenti due piccoli gabinetti ubicati uno al piano terra all'esterno nella loggia già citata, e l'altro al piano superiore della stessa posizione sempre nella loggia. Si sottolinea che poiché le due logge sono aperte, di fatto i due gabinetti sono ubicati all'esterno dei locali abitativi.

Gli impianti

Era presente un impianto di riscaldamento termosifoni ma riferiva il debitore che lo stesso non funzionava da anni e che il medesimo per il riscaldamento utilizzava una stufa a legna. L'impianto idrico parimenti risultava essere di antica fattura probabilmente risalente agli anni di costruzione della casa se non nelle parti relative alla cucina che invece risultavano essere state rinnovate negli anni 80-90 del Novecento come detto precedentemente. Pavimenti di impianto elettrico risultava di fattura piuttosto datata anche se non antico come la costituzione. Non erano presenti comunque certificati di regolare esecuzione.

Quota e tipologia del diritto

Foglio 8, Particella 268:

1/1 di [redacted] Piena proprietà

Foglio 8, particella 269 sub 4:

1/2 di [redacted] Piena proprietà

1/2 di [redacted]

Foglio 8, Particella 440:

1/1 di [redacted] Piena proprietà

Foglio 8, Particella 266:

1/1 di [redacted] Piena proprietà

Superficie complessiva lorda di circa **150,00 mq abitazione su tre piani e 50 mq la cantina**

E' posto al piano: da terra a tetto; 4 piani di cui uno seminterrato

L'edificio è stato costruito nel: fine XIX Secolo – l'agibilità non è presente

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1985 rifatto il tetto, 2006 realizzata nuova scala di accesso alla cantina

L'unità immobiliare è identificata con il numero civ 3; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,80

L'intero fabbricato è composto da n. 8 piani complessivi di cui fuori terra n. 7 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: pessimo;

Condizioni generali dell'immobile:

Lo stato di conservazione dell'immobile

Purtroppo lo stato di conservazione non risultava essere per nulla buono: partendo dal tetto erano evidenti perdite dello stesso che generavano ammaloramenti nei soffitti del secondo piano, inoltre tutto l'immobile risultava essere estremamente poco ma mantenuto nonostante fosse abitato, probabilmente da molti anni visto lo stato ti sente delle finiture delle persiane delle cantine della loggia che in entrambi i piani presentava evidenti problemi di infiltrazioni idriche che in questo caso avevano portato a danneggiamento delle strutture portanti della stessa. Al primo piano era infatti evidente come la soletta di copertura della loggia presentasse le travi metalliche portanti arrugginite dalla continua infiltrazione dell'acqua piovana. Anche i balconi non si presentavano in buono stato di conservazione le balaustre risultavano coperte di muschio e licheni sporcia ed anch'essi che erano danneggiati dalla continua esposizione senza manutenzione agli agenti atmosferici.

In generale inoltre tutti gli spazi della casa a partire dai cortili e fino arrivare alle camere alle cantine alle logge presentavano un grande disordine ed un accumulo di masserizie ammalorato, le quali invece di essere smaltite venivano accumulate un po' ovunque ingombrando i passaggi e le scale. Scala di accesso alla cantina, esterna, risultava piena di foglie secche e molto umida. Insomma tutto l'immobile versava in uno stato di grande trascuratezza.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Balconi	materiale: cemento condizioni: scarso
Copertura	tipologia: a falde materiale: legno condizioni: scarse
Fondazioni	tipologia: murature in pietra e mattoni materiale: condizioni: buone
Scale	tipologia: a rampe parallele materiale: muratura e legno. ubicazione: interna servoscala: assente condizioni: discrete
Solai	tipologia: solaio misto con putrelle e laterizi, presenti anche volte condizioni: buone
Strutture verticali	materiale: muratura condizioni: buone
Travi	materiale: acciaio. condizioni: buone

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: persiane materiale protezione: legno condizioni: fatiscenti
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: sufficienti

Manto di copertura	materiale: coppi in laterizio coibentazione: inesistente condizioni: difettosa efatiscente con perdite
Pareti esterne	materiale: muratura in pietra e mattoni pieni coibentazione: assente rivestimento: intonaco decorato con dipinti condizioni: fatiscenti
Pavim. Esterna	materiale: assente
Pavim. Interna	materiale: piastrelle condizioni: discrete
Plafoni	materiale: stabilitura condizioni: alcuni insufficienti altri affrescati condizioni sufficienti

Impianti:

Ascensore	tipologia: assente
Citofonico	tipologia: assente
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: insufficienti – certificato conformità non fornito
Fognatura	tipologia: mista rete di smaltimento: tubi in gres e cemento recapito: collettore o rete comunale ispezionabilità: impossibile condizioni: sufficienti conformità: non a norma
Gas	tipologia: assente
Termico	Tipologia: presenti termosifoni, impianto non funzionante

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	Sconosciuta - vetusto
Impianto a norma	Certificazioni non fornite
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO Certificazioni non fornite
Note	L'impianto elettrico appariva di vecchia fattura

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	autonomo
Stato impianto	Non funzionante
Epoca di realizzazione/adeguamento	imprecisabile
Impianto a norma	NO Certificazioni non fornite
Esiste la dichiarazione di conformità	no
Note	si tratta di impianto autonomo completamente non funzionante da anni

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
Contratto manutenzione	---
Note ascensori montacarichi	---
Esistenza carri ponte	NO

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per Superficie Commerciale Vendibile (SCV) deve intendersi una superficie basata sulla somma delle "superfici ponderate" che compongono l'immobile. Rappresenta un parametro di mercato oggettivo al quale attenersi per le valutazioni patrimoniali; Viene applicata una precisa percentuale di incidenza di riduzione per le diverse destinazioni abitative secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliare

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
abitazione	sup lorda di	150,00	1,00	150,00

	pavimento			
terrazzo	sup lorda di pavimento	32,00	0,25	8,00
cantina	sup lorda di pavimento	50,50	0,20	10,10
Area di corte 268	Sup lorda	220,00	1,00	220,00
Terreno part 440	Sup lorda	890,00	1,00	890,00
Terreno part 269 sub 4	Sup lorda	240,00	1,00	240,00
Terreno part 266	Sup lorda	4.220,00	1,00	4.220,00
TOTALI mq		5.802,50		5.738,10

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare indipendente

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2-2023

Zona: Lerma

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: casa indipendente

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: normale

Valore di mercato min (€/mq): 570,00

Valore di mercato max (€/mq): 760,00

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

La valutazione del bene indicata in perizia tiene conto come riferimento di base dei valori tabellati dall'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, i quali tuttavia sono valori medi statistici generati dalla aggregazione e rielaborazione di una grande mole di dati. La valutazione dalla sottoscritta espressa, ovviamente tiene conto di detti valori, a cui applica tuttavia una serie di correttivi dipendenti sia da fattori di natura geografica, di condizione di accessibilità e manutenzione dei beni nonché da elementi desunti dai reali prezzi di mercato della piazza locale.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Alessandria; Conservatoria dei Registri Immobiliari di Novi Ligure; Uffici del registro di Novi Ligure; Ufficio tecnico di Lerma; Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: si esegue esame del mercato in relazione ai prezzi praticati per omologhe unità sul mercato locale di Ovada, non bastando il semplice riferimento a valori medi di mercato, utilizzando il metodo della stima sintetica comparativa parametrica (semplificata).

8.3 Valutazione corpi:**casa indipendente da terra a tetto con cantina e giardino, terreni area in comproprietà [A2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Part e</i>	<i>Superficie Equivalent e</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
alloggio	1,00	150,00	€ 430,00	€ 64.500,00
terrazzo	1,00	8,00	€ 430,00	€ 5.437,50
cantina	1,00	10,10	€ 430,00	€ 4.343,00
Area di corte 268	1,00	220,00	€ 1,50	€ 330,00
Terreno part 440	1,00	890,00	€ 1,00	€ 890,00
1/2Terreno part269 sub 4	0,50	240,00	€ 1,50	€ 180,00
Terreno part 266	1,00	4220,00	€ 0,50	€ 2.110,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo € 77.610,50

Valore corpo € 77.610,50

Valore Pertinenze

Valore complessivo intero € 77.610,50

Valore complessivo diritto e quota

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Intero lotto	Abitazione di tipo civile A2 e terreni annessi	5738,10 mq	€ 77.610,50	€ 77.610,50

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 3.600,00

Riduzione del 15% per vendita coatta € 11.641,57

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 62.368,93**

Fine lotto 02

Beni in **Lerma (AL)**
Località/Frazione
Via Marconi N. 9 -Vico Orti, 8

Lotto: 03- casa indipendente da terra a tetto con cortile e terreno

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Sì Data di presentazione: 22-05-2024

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: casa indipendente da terra a tetto con cortile e terreno

Categoria: Abitazione di tipo popolare [A4]

1/1 - Foglio 8, Particella 273 - (A/4 cl 2°, 4 vani)

1/1 - Foglio 8, Particella 281 - (PRATO cl 2°, 1450 mq)

Nel concentrico dell'abitato storico del Comune di LERMA (AL), posto in via Marconi al civico 9 vico orti 8, si perizia casa su quattro piani di cui uno parzialmente interrato e tre completamente fuori terra, dotata di ampio giardino balcone e loggia e terreni in pendio annessi. L'accesso ai beni oggetto della presente avviene, oltre che dalla strada pubblica (direttamente in cantina) per mezzo del transito sul cortile area urbana di cui alla particella 269 sub 4 (detenuto dal debitore in comproprietà con altro soggetto non esecutato) mediante imponente cancello di antica fattura. Annessi al presente lotto sono due terreni facenti parte del giardino dell'immobile, di cui la particella 266 costituisce forte pendio quasi inutilizzabile.

Quota e tipologia del diritto

Foglio 8, Particella 273:

1/1 di Piena proprietà

Foglio 8, particella 281

1/1 di Piena proprietà

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Planimetrie alluvionate e risalenti all'impianto catastale non perfettamente rispondenti allo stato dei luoghi. In esse non risulta segnato un piccolo bagno esistente in loco, con accesso dall'esterno. Nella planimetria non è indicata l'area di corte ed il documento è a mala pena leggibile.

Per quanto sopra **NON** si dichiara la conformità catastale-

La correzione delle irregolarità rilevate richiederà la presentazione di una nuova pratica di accatastamento DOCFA ad un costo stimato dalla scrivente in € 600,00 oltre IVA e contributi

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):**Caratteristiche zona:** semicentrale buona**Area urbanistica:** residenziale a traffico scarso con parcheggi scarsi.**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.**Servizi offerti dalla zona:** scuole primarie (ordinaria), scuole secondarie (ordinaria)**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali - agricole**Importanti centri limitrofi:** Genova, Alessandria.**Attrazioni paesaggistiche:** Colline dell'Appennino Ligure**Attrazioni storiche:** Castello di Lerma.**Principali collegamenti pubblici:** AUTOBUS INTERURBANO 50 mt, stazione ferroviaria 8 km**3. STATO DI POSSESSO:**

In stato di abbandono

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

Ipoteca Giudiziale:

Iscrizione: NN. 2293/262 del 01/06/2017 Derivante da: Decreto ingiuntivo del 20/09/2016, Numero di repertorio 1429 emesso dal Tribunale di Alessandria A favore di:

€ 54.040,86 Totale: € 55.000,00;

Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione:

Iscrizione: NN. 3306/344 del 18/07/2018

Derivante da: Ruolo del 16/07/2018, Numero di repertorio 1569/118

82.096,65 Totale: € 164.193,30

Trascrizioni:

Pignoramento:

Trascrizione: NN 14583/11328 del 20/05/2024 Tipo: Verbale di pignoramento immobili del 28/04/2024 Numero di repertorio: 1706/2024 Notificato dall'Ufficiale Giudiziario di Alessandria A favore di: **Dati precedenti relativi ai corpi:** casa indipendente da terra a tetto con cantina e giardino, terreni area in comproprietà

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

non è condominio

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: non è condominio

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: non è condominio

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

Millesimi di proprietà: non è condominio

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - L'immobile non presenta un accesso a norma portatori di handicap, non vi sono accessi a rano, tutti i piani sono connessi da scale

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato ipotizzabile un NC (non classificato)

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: pur in assenza della certificazione energetica, viste le caratteristiche dei tamponamenti, degli impianti, la mancanza di sistemi di isolamento e di risparmio energetico, si può tranquillamente ipotizzare una classe energetica per l'immobile in esame, relativamente bassa, non più di "NC" .

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

DAL 29/11/1995 alla data del pignoramento:

All'esecutato gli immobili siti in Lerma e censiti al FG. **Foglio 8, Particella 273 e Foglio 8, particella 281** sono pervenuti per la quota di 1/1 per il diritto di piena proprietà in regime di separazione dei beni per atto di compravendita del 19/12/1992 notaio Giacomo Vexina di Novi Ligure rep. 40337 trascritto il 15/01/1993 ai nn. 216/187 da potere di

CONTINUITA' DELLE TRASCRIZIONI

Sì, sussiste in quanto il bene entrava in possesso del debitore a seguito di atto di compravendita

7. PRATICHE EDILIZIE:

Immobile edificato ante 1939 - esistente dall'impianto catastale di quell'anno.

Pratiche successive reperite presso i competenti Uffici del Comune di Lerma

- Concessione di costruzione numero 10/95 del 13/06/1995 Per la ristrutturazione di edificio residenziale con ampliamento di cui al foglio 8 mappale 273. Dalle tavole allegate a tale concessione si evince che si prevedeva al piano terra dell'edificio la rimozione di un bagno esistente con accesso dall'esterno lato Sud e del corpo scala interno all'abitazione, la realizzazione di un ampliamento lato sud composto da due piani: al piano terra era previsto un ampio soggiorno con accesso dalla sala da pranzo ubicata nella abitazione esistente e al piano primo a copertura del medesimo si preveda la realizzazione di un terrazzo, inoltre al posto della scala esistente interna all'edificio veniva indicata la realizzazione di una scala a chiocciola per accedere ai piani superiori, infine si ricavava all'interno della camera esistente al piano terra lato nord un servizio igienico con antibagno. In tale progetto si prevedeva anche il rifacimento della copertura dell'abitazione principale. Si precisa che nessuna delle opere previste in tale concessione è stata realizzata.
- Allegata agli atti reperiti dalla sottoscritta presso il comune di Lerma vi è anche la domanda datata 08/09/1994 da parte del debitore esecutato proprietario del bene in oggetto, per la realizzazione di due interventi: il primo riguardava il rifacimento del tetto dell'abitazione in esame, l'altro la richiesta di un ampliamento per una superficie utile inferiore ai 25 metri quadrati senza aumento delle unità immobiliari al fine di ricavare un servizio igienico. Il Comune di Lerma richiedeva alcune integrazioni a detta pratica ma esse non sono mai state inviate e quindi la procedura di rilascio risulta sospesa, ormai dall'anno 1994. Si precisa che gli interventi previsti comunque non sono stati realizzati.

Non risulta presente certificato di agibilità – l'immobile ad oggi non dispone delle caratteristiche tecniche e di salubrità tali da poter essere definito agibile.

7.1 Conformità edilizia:

Sussiste difformità edilizia con riferimento ad un piccolo bagno esistente esterno (con accesso parimenti dall'esterno) che risulta abusivo in quanto non presente nell'planimetrie di impianto catastale risalenti al 1939. Sarà necessario pertanto presentare Scia a sanatoria per un costo stimato in un minimo di 3.000,00 € sanzioni comprese(indicazione non vincolante in quanto le sanzioni possono variare in base a molti parametri).

Abitazione di tipo economico [A4] e annesso cortile e terreno

Per quanto sopra non si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo economico [A4]

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
Zona omogenea:	aree ed edifici di interesse storico

Note sulla conformità:

Non sono state riscontrate irregolarità: immobile conforme al prg del Comune di Lerma

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica.

LOTTO 03 Descrizione:
Abitazione di tipo popolare [A4]
e annesso prato di 1450 mq

Descrizione generale

Si tratta di un'abitazione da terra a tetto, priva di cantina, disposta su due piani fuori terra, ubicata al margine dell'abitato storico del paese di Lerma sul lato Sud del concentrico urbano in prossimità del punto in cui il versante collinare accentua la propria pendenza scendendo bruscamente verso valle. Essa appare essere stata edificata intorno alla fine dell'Ottocento, avendo tutte le caratteristiche architettoniche strutturali e impiantistiche degli immobili risalenti a quel periodo storico. Si tratta di un corpo di fabbrica avente pianta rettangolare, privo di cantina, affacciato su un piccolo vicolo che si estende a fondo cieco come prolungamento di Via Marconi. Su questo lato la casa presenta solo alcune finestre. In fondo al vicolo vi è un accesso, ma esso appariva non utilizzato da molti anni e sostanzialmente inagibile. L'accesso alla proprietà poteva avvenire per mezzo di un altro cancelletto raggiungibile attraversando la particella catastale 269 sub 4 che risulta per quota pari ad $\frac{1}{2}$ di proprietà del debitore esecutato ed è censita come area urbana F/1, e che stata assegnata al lotto 2. Il fronte principale dell'abitazione è affacciato sulla corte interna accessibile da tale cancello. Sul lato sud si estende inoltre il terreno annesso che scende lungo la scarpata collinare piuttosto ripida e risulta ad oggi incolto. Entrando dunque nel cortile dell'abitazione dal cancelletto, si ha accesso ad una corte che all'atto del sopralluogo risultava molto in disordine e non mantenuta, occupata da cespugli e boscaglia inoltre ingombra di materiale da cantiere ivi depositato, quali betoniera una baracca smontata ed altro materiale di risulta. Da questa corte si ha accesso direttamente all'abitazione che si affaccia su questo lato col suo lato lungo opposto a quello affacciato sulla strada. La casa ha una classica struttura con scala al centro e camere disposte a destra e sinistra della stessa e si estende per due piani fuori terra ed è priva di cantina. Essa si presenta esternamente al grezzo con a nudo la sua struttura muraria in pietra mista mattoni. Partendo dall'ingresso, che è protetto da una piccola tettoia in coppi, entrando sulla destra si ha accesso alla cucina mentre dal lato opposto ad una camera uso soggiorno. Salendo le scale, una stretta rampa unica piuttosto ripida, si raggiunge il primo piano che rispecchia la disposizione di quello sottostante, quindi abbiamo allo sbarco della scala una camera sulla destra e una sulla sinistra.

Le finiture dell'immobile

Si tratta di un edificio all'epoca della sua costruzione presentava caratteristiche prive di qualsiasi pregio architettonico, una abitazione di campagna molto povera e funzionale: le facciate esterne si presentano al grezzo in pietra e mattoni, il cornicione è costituito sostanzialmente dal semplice sporto in legno del tetto. Non sono presenti balconi o altre rifiniture di pregio architettonico. Anche i davanzali e pietre che costituiscono le soglie e i pavimenti denotano estrema semplicità esecutiva. L'edificio è rimasto sostanzialmente congelato all'epoca della sua realizzazione con veramente pochi interventi di rinnovamento delle sue finiture e part impiantistiche. In particolare la pavimentazione delle camere e del soggiorno risultava essere in piastrellone in scaglie di marmo riferibili agli anni '50 del '900. I soffitti apparivano piani in putrelle e voltini.

Gli impianti

L'immobile risultava privo di impianto elettrico e di riscaldamento

Quota e tipologia del diritto**Foglio 8, Particella 273:**

1/1 di - Piena proprietà

Foglio 8, particella 281

1/1 di Piena proprietà

Superficie complessiva lorda di circa **80,00 mq abitazione lordi disposti su due piani (40 mq lordi per piano) più area di corte di mq 110 (solo area scoperta esclusa abitazione) e terreno annesso part 281 di mq 1.450;**

E' posto al piano: da terra a tetto; 2 piani privo di cantina;

L'edificio è stato costruito nel: fine secolo XIX Secolo – l'agibilità non è presente;

L'edificio è stato ristrutturato: alcuni pavimenti sono stati rifatti probabilmente negli anni '50 del '900;

L'unità immobiliare è identificata con il numero civ 9; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,40;

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 0;

Stato di manutenzione generale: pessimo;

Condizioni generali dell'immobile:

Lo stato di conservazione dell'immobile

Purtroppo lo stato di conservazione non risultava essere per nulla buono: partendo dal tetto erano evidenti perdite dello stesso che generavano ammaloramenti nei soffitti del secondo piano, inoltre tutto l'immobile risultava essere estremamente poco mantenuto, probabilmente da molti anni visto lo stato fatiscente delle finiture, delle persiane, dei serramenti, delle porte interne e dei pavimenti. L'edificio in entrambi i piani presentava evidenti problemi di infiltrazioni idriche che in questo caso avevano portato a parziale danneggiamento delle strutture portanti della stessa. Al primo piano era infatti evidente come la soletta di copertura presentasse le travi metalliche portanti arrugginite dalla continua infiltrazione dell'acqua piovana.

In generale inoltre tutti gli spazi della casa a partire dai cortili e fino arrivare alle camere presentavano un grande disordine ed un accumulo di masserizie ammalorate, le quali, invece di essere smaltite, erano state nel tempo accumulate un po' ovunque dentro all'edificio, ingombrandone gli ambienti, i passaggi e le scale. Il tetto infine si presentava in pessimo stato di manutenzione e aveva perso da tempo la sua impermeabilità.

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

Balconi	materiale: assenti
Copertura	tipologia: a falde materiale: legno condizioni: scarse
Fondazioni	tipologia: murature in pietra e mattoni, condizioni: buone
Scale	tipologia: a rampa unica materiale: muratura e legno. ubicazione: interna servoscala: assente condizioni: discrete
Solai	tipologia: solaio misto con putrelle e laterizi, presenti anche volte condizioni: scarse
Strutture verticali	materiale: muratura condizioni: buone
Travi	materiale: acciaio. condizioni: sufficiente

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: scuri materiale protezione: legno condizioni: scarse
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: scarse
Manto di copertura	materiale: coppi in laterizio coibentazione: inesistente condizioni: difettosa e fatiscente con perdite
Pareti esterne	materiale: muratura in pietra e mattoni pieni coibentazione: assente rivestimento: assente condizioni: fatiscenti
Pavim. Esterna	materiale: assente
Pavim. Interna	materiale: piastrelle condizioni: sufficienti
Plafoni	materiale: stabilitura condizioni: insufficienti

Impianti:

Ascensore	tipologia: assente
-----------	---------------------------

Citofonico

tipologia: **assente**

Elettrico

tipologia: **assente**

Fognatura

tipologia: **assente**

Gas

tipologia: **assente**

Termico

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

Esiste impianto elettrico	NO
Epoca di realizzazione/adeguamento	---
Impianto a norma	---
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	Non risultava esservi mai stato impianto elettrico

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
Tipologia di impianto	---
Stato impianto	---
Epoca di realizzazione/adeguamento	---
Impianto a norma	---
Esiste la dichiarazione di conformità	no
Note	Non risultava esservi mai stato impianto di riscaldamento

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
Contratto manutenzione	---
Note ascensori montacarichi	---
Esistenza carri ponte	NO

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per Superficie Commerciale Vendibile (SCV) deve intendersi una superficie basata sulla somma delle "superfici ponderate" che compongono l'immobile. Rappresenta un parametro di mercato oggettivo al quale attenersi per le valutazioni patrimoniali; Viene applicata una precisa percentuale di incidenza di riduzione per le diverse destinazioni abitative secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliare

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
abitazione	sup lorda di pavimento	80,00	1,00	80,00
area di corte	Sup lorda	110,00	1,00	110,00
terreno annesso 281	Sup lorda	1.450,00	1,00	1.450,00
TOTALI mq		1.640,00		1.640,00

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 - 2023

Zona: Lerma

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: abitazione indipendente

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: normale

Valore di mercato min (€/mq): 570,00

Valore di mercato max (€/mq): 760,00

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

La valutazione del bene indicata in perizia tiene conto come riferimento di base dei valori tabellati dall'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, i quali tuttavia sono valori medi statistici generati dalla aggregazione e rielaborazione di una grande mole di dati. La valutazione dalla sottoscritta espressa, ovviamente tiene conto di detti valori, a cui applica tuttavia una serie di correttivi dipendenti sia da fattori di natura geografica, di condizione di accessibilità e manutenzione dei beni nonché da elementi desunti dai reali prezzi di mercato della piazza locale.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Alessandria; Conservatoria dei Registri Immobiliari di Novi Ligure; Uffici del registro di Novi Ligure; Ufficio tecnico di Lerma; Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: si esegue esame del mercato in relazione ai prezzi praticati per omologhe unità sul mercato locale di Ovada, non bastando il semplice riferimento a valori medi di mercato, utilizzando il metodo della stima sintetica comparativa parametrica (semplificata).

8.3 Valutazione corpi:**Casa da terra a tetto. Abitazione di tipo economico [A4]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Part e</i>	<i>Superficie Equivalent e</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
alloggio	1,00	80,00	€ 320,00	€ 25.600,00
Area di corte	1,00	220,00	€ 1,50	€ 330,00
Terreno part 281	1,00	1450,00	€ 1,00	€ 1.450,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo				€ 27.380,00
Valore corpo				€ 27.380,00
Valore Pertinenze				
Valore complessivo intero				€ 27.380,00
Valore complessivo diritto e quota				

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Intero lotto	Abitazione di tipo civile A2 e terreni annessi	1640,00 mq	€ 27.380,00	€ 27.380,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 3.600,00
Riduzione del 15% per vendita coatta	€ 4.107,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 19.673,00
---	--------------------

Beni in **Lerma (AL)**
Località/Frazione
Via Calderoni, 12

Lotto: 04- casa indipendente da terra a tetto di 4 piani fuori terra con cortile interno

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Sì Data di presentazione: 22-05-2024

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: casa indipendente da terra a tetto di 4 piani fuori terra con cortile interno

Dati Catastali:

1. **Foglio 8, Particella 215 sub 1** - Abitazione di tipo civile A/2 (5 vani);
2. **Foglio 8, Particella 215 sub 2** – Abitazione di tipo civile A/2 (3 vani);
3. **Foglio 8, Particella 215 sub 3** – Abitazione di tipo civile A/2 (4 vani);

Nel concentrico dell'abitato storico del Comune di LERMA (AL), posto in via Calderoni al civico 12, si perizia casa su quattro piani completamente fuori terra, dotata di corte interna con locali accessori. L'accesso ai beni oggetto della presente avviene dalla strada pubblica (direttamente in cantina) per mezzo di portoncino pedonale e due ampi portoni carrai.

Quota e tipologia del diritto

Foglio 8, Particella 215 sub 1:

1/1 di Piena proprietà

Foglio 8, particella 215 sub 2:

1/1 di Piena proprietà

Foglio 8, particella 215 sub 3:

1/1 di Piena proprietà

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Planimetrie dell'immobile completamente mancanti agli atti catastali. L'immobile risulta diviso in tre alloggi ma mancando le planimetrie non è possibile determinare come. Per questo oltre che per altre ragioni di unitarietà dell'edificio, si individua un unico lotto. Inoltre la categoria catastale A/2 non è congrua in riferimento all'immobile che nello stato in cui si trova dovrebbe essere declassato come A/4 o meglio ancora immobile in corso di definizione F/3

Per quanto sopra **NON** si dichiara la conformità catastale-

La correzione delle irregolarità rilevate richiederà la presentazione di una nuova pratica di accatastamento DOCFA ad un costo stimato dalla scrivente in non meno di € 1.200,00 oltre IVA e contributi

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: semicentrale buona

Area urbanistica: residenziale a traffico scarso con parcheggi scarsi.

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

Servizi offerti dalla zona: scuole primarie (ordinaria), scuole secondarie (ordinaria)

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali - agricole

Importanti centri limitrofi: Genova, Alessandria.

Attrazioni paesaggistiche: Colline dell'Appennino Ligure

Attrazioni storiche: Castello di Lerma.

Principali collegamenti pubblici: AUTOBUS INTERURBANO 50 mt, stazione ferroviaria 8 km

3. STATO DI POSSESSO:

In stato di abbandono – fatiscente disabitato e non abitabile

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- Iscrizioni di ipoteca:

Ipoteca Giudiziale:

Iscrizione: NN. 2293/262 del 01/06/2017 Derivante da: Decreto ingiuntivo del 20/09/2016, Numero di repertorio 1429 emesso dal Tribunale di Alessandria A favore di:

€ 54.040,86 Totale: € 55.000,00;

Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione:

Iscrizione: NN. 3306/344 del 18/07/2018

Derivante da: Ruolo del 16/07/2018, Numero di repertorio 1569/118

€82.096,65 Totale: € 164.193,30

Trascrizioni:

Pignoramento:

Trascrizione: NN 14583/11328 del 20/05/2024 Tipo: Verbale di pignoramento immobili del 28/04/2024 Numero di repertorio: 1706/2024 Notificato dall'Ufficiale Giudiziario di Alessandria A favore di

Dati precedenti relativi ai corpi: casa indipendente da terra a tetto di 4 piani fuori terra con cortile interno

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**Spese di gestione condominiale:**

non è condominio la divisione in alloggi risulta ad oggi fittizia, l'immobile nei suoi 3 subalterni è di unica proprietà;

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: non è condominio

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: non è condominio

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

Millesimi di proprietà: non è condominio

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - L'immobile non presenta un accesso a norma portatori di handicap, non vi sono accessi a raso, tutti i piani sono connessi da scale

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato ipotizzabile un NC (non classificato)

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: pur in assenza della certificazione energetica, viste le caratteristiche dei tamponamenti, degli impianti, la mancanza di sistemi di isolamento e di risparmio energetico, si può tranquillamente ipotizzare una classe energetica per l'immobile in esame, pari a "non classificabile" vista anche la attuale assenza di impianto di riscaldamento .

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

DAL 29/11/1995 alla data del pignoramento:

All'esecutato [redacted] gli immobili per la quota di 1/1 sono pervenuti in regime di separazione dei beni:

- in parte per atto di compravendita del 01/04/1987 notaio Stefano Unia di Nizza Monferrato rep. 25539 trascritto il 28/04/1987 ai nn. 1868/1391 da potere [redacted]
[redacted]
- in parte per atto di compravendita del 18/03/1987 notaio Stefano Unia di Nizza Monferrato rep. 25294 trascritto il 16/04/1987 ai nn. 1730/1289 da potere di [redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]

CONTINUITA' DELLE TRASCRIZIONI

Sì sussiste in quanto il bene entrava in possesso del debitore a seguito di atto di compravendita

7. PRATICHE EDILIZIE:

Immobile edificato ante 1939

Pratiche successive reperite presso i competenti Uffici del Comune di Lerma

- Autorizzazione numero 02003A del 04/05/2002 Per ampliamento di apertura carrabile in fabbricato sito in via Calderoni n 12. Trattasi della autorizzazione all'ampliamento del portone del box dell'abitazione sita in via Calderoni n 12.

L'opera è stata eseguita ma non ne è stata comunicata fine lavori nel periodo di validità della pratica edilizia.

Non risulta presente certificato di agibilità – l'immobile ad oggi non dispone delle caratteristiche tecniche e di salubrità tali da poter essere definito agibile.

7.1 Conformità edilizia:

L'edificio appare di vetusta edificazione, realizzato in pietra e mattoni. La data di costruzione non è certa, comunque riferibile al periodo compreso tra la seconda metà del XIX secolo ed i primi anni del '900. Infatti le solette impiegano già putrelle metalliche e sono presenti per i voltini degli orizzontamenti mattoni di produzione industriale. Quindi la sua originale legittimità è fuori discussione. Sullo stato degli interni invece ci troviamo di fronte ad una situazione di difformità edilizia in quanto lo stato originario è stato in parte modificato con opere di ristrutturazione lasciate incompiute senza che risulti presso gli archivi comunali alcuna pratica edilizia. L'immobile, infatti, edificato come detto tra la fine dell'ottocento ed i primi del '900 appariva in parte ancora allo stato originario dell'epoca della costruzione, ma vi sono segni di successivi interventi di ristrutturazione mai portati a termine. Risultavano al grezzo in particolare l'ingresso, la scala, la quale in parte (in particolare le rampe per l'accesso ai piani superiori) risultava assente, risultando in opera scale provvisorie in legno.

Viene inoltre segnalato che molte delle camere dell'edificio, soprattutto quelle ubicate all'ultimo piano, apparivano non essere mai state completate fin dal momento della loro originaria realizzazione. L'immobile risultava privo di agibilità di certificazioni e appariva più come un magazzino pieno di materiale vario, vecchi arredi e spazzatura, con resti di mobili e di una cucina.

Abitazione di tipo civile [A2] e annesso cortile interno

Per quanto sopra non si dichiara la conformità edilizia

Per sanare la situazione dell'immobile sottoscritto stima un importo indicativo e non vincolante pari a circa € 5.700,00 € comprendente sanzione minima (salvo diverse disposizioni da parte delle pubbliche autorità) e pratiche necessarie per la regolarizzazione della situazione interna dello stabile.

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

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
Zona omogenea:	aree ed edifici di interesse storico

Note sulla conformità:

Non sono state riscontrate irregolarità: immobile conforme al prg del Comune di Lerma

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica.

**LOTTO 04 Descrizione:
Abitazione di tipo civile [A2]****Descrizione generale**

Si tratta di un'abitazione da terra a tetto, priva di cantina, disposta su quattro piani fuori terra, ubicata al margine dell'abitato storico del paese di Lerma sul lato Sud del concentrico urbano, in prossimità del punto in cui il versante collinare accentua la propria pendenza scendendo bruscamente verso valle. Essa appare essere stata edificata tra la fine dell'Ottocento ed i primi del Novecento, avendo tutte le caratteristiche architettoniche strutturali e impiantistiche degli immobili risalenti a quel periodo storico. Si tratta di un corpo di fabbrica avente pianta rettangolare, privo di cantina, affacciato su via Calderone e contraddistinto dal civ 12. Su questo lato la casa presenta un ingresso pedonale di tipo condominiale con portone a due ante sovrastato da archetto e due portoni di cui uno, carraio (uno a dx ampio ma non carraio e l'altro a sx dell'ingresso pedonale, questo abbastanza largo da permettere l'ingresso di veicoli) che danno accesso a due retrostanti locali di sgombero. Entrando in quello di destra rispetto all'ingresso, che è, come detto accesso carraio, sul fondo del medesimo per mezzo di un arcone aperto si ha accesso alla corte retrostante il caseggiato, la quale all'atto del sopralluogo risultava invasa da arbusti e vegetazione anche di alto fusto, risultando di fatto inagibile. In mezzo a detta boscaglia si intravedevano le rovine di un edificio accessorio inaccessibile in quanto pericolante ed invaso dalla vegetazione stessa. I due locali ubicati al piano terreno, come detto, risultavano essere locali di sgombero, di cui quello di destra atto comunque all'ingresso di veicoli. L'atrio pedonale presentava una scala a doppia rampa che conduceva al piano superiore ove la stessa si interrompeva. Nella tromba delle scale, per l'accesso ai piani superiori risultavano quindi installate da qui in poi scale in legno di tipo provvisorio. L'alloggio al piano primo appariva essere stato completato in epoca coeva all'edificazione della struttura dell'edificio e presentava finiture compatibili con gli anni compresi tra la fine dell'ottocento ed i primi del '900. Gli altri piani presentavano finiture in diversi stadi di completamento, mancando a volte l'intonaco dalle pareti, a volte quello dai soffitti, (con le pareti quindi in pietra a vista). I serramenti apparivano anche essi di vecchio tipo, probabilmente risalenti agli anni '10 – '20 del '900 ed in condizioni fatiscenti, anche con vetri rotti, mentre al quarto piano risultavano in parte assenti e sostituiti da tavolame, ed in parte in opera in maniera posticcia. Le scale per salire ai piani superiori, non solo erano di tipo provvisorio, ma non erano in sicurezza in quanto prive di parapetti. Non risultano presenti bagni o gabinetti di alcun tipo. Esisteva un impianto elettrico di tipo rudimentale che tuttavia appariva essere stato disabilitato ed in parte distrutto durante i lavori di ristrutturazione.

Le finiture dell'immobile

Si tratta di un edificio che già all'epoca della sua costruzione presentava caratteristiche prive di qualsiasi pregio architettonico, una abitazione molto povera e funzionale concepita per essere suddivisa in alloggi: le facciate esterne si presentano al grezzo in pietra e mattoni, il cornicione è costituito sostanzialmente dal semplice sporto in legno del tetto. Non sono presenti balconi o altre rifiniture di pregio architettonico. Anche i davanzali e pietre che costituiscono le soglie e i pavimenti denotano estrema semplicità esecutiva. L'edificio è rimasto sostanzialmente congelato all'epoca della sua realizzazione, e come detto è rimasto da

allora abbondantemente incompiuto senza alcun intervento di rinnovamento delle sue finiture e part im-
piantistiche realizzato in anni recenti. In particolare la pavimentazione delle camere risultava essere in pia-
strelle di cemento risalente ai primi del '900. I soffitti apparivano piani in putrelle e voltini, in molti locali al
grezzo, non intonacati, come anche le pareti del vano scala. Le facciate esterne risultavano al grezzo com-
poste da un misto di pietra locale e mattoni e mancavano di rifinitura, di zoccolatura ed i giunti tra le pietre
risultavano non sigillati con malta. Erano presenti persiane, non su tutte le finestre ed in condizioni fatiscenti
e pericolanti.

Gli impianti

L'immobile risultava privo di impianto elettrico idrico e di riscaldamento. Esiste traccia di un vecchio impian-
to elettrico in parte distrutto e comunque non funzionante.

Quota e tipologia del diritto

Foglio 8, Particella 215 sub 1:

1/1 di Piena proprietà

Foglio 8, particella 215 sub 2:

1/1 di Piena proprietà

Foglio 8, particella 215 sub 3:

1/1 di Piena proprietà

Superficie complessiva lorda di circa **115,00 mq per piano x 4 piani = 460,00 mq di abitazione e sgomberi al
pt lordi più area di corte di mq 102 (solo area scoperta esclusa abitazione) ed edificio accessorio di 39,00
mq;**

E' posto al piano: da terra a tetto; 4 piani privo di cantina;

L'edificio è stato costruito nel: fine secolo XIX Secolo – l'agibilità non è presente;

L'edificio è stato ristrutturato: opere di ristrutturazione interna incompiute, forse anni '90 del '900;

L'unità immobiliare è identificata con il numero civ 12; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,60;

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: pessimo/fatiscente;

Condizioni generali dell'immobile:

Lo stato di conservazione dell'immobile

Purtroppo lo stato di conservazione non risultava essere per nulla buono: partendo dal tetto erano evidenti
perdite dello stesso che generavano ammaloramenti nei soffitti del 3° piano (quarto fuori terra), inoltre
tutto l'immobile risultava essere estremamente poco mantenuto, probabilmente da molti anni visto lo stato
fatiscente delle finiture, delle persiane, dei serramenti, delle porte interne e dei pavimenti. Inoltre l'inizio
delle opere di ristrutturazione interna, mai completate, avevano lasciato l'immobile in uno stato quasi di
"cantier", con presenza di calcinacci e abbondante polvere ovunque. L'edificio, ai piani superiori presenta-

va evidenti problemi di infiltrazioni idriche che in questo caso avevano portato a parziale danneggiamento delle strutture portanti delle solette, con ossidazione delle putrelle metalliche delle stesse. Le solette di copertura presentavano infatti le travi metalliche portanti fortemente arrugginite dalla continua infiltrazione dell'acqua piovana. Al piano terreno era inoltre presente evidente umidità di risalita nelle murature le quali causavano distacchi di intonaco ed efflorescenze saline sulle pareti.

In generale inoltre tutti gli spazi della casa a partire dal cortile e fino arrivare alle camere presentavano un grande disordine ed un accumulo di masserizie ammalorate, le quali, invece di essere smaltite, erano state nel tempo accumulate un po' ovunque dentro all'edificio, ingombrandone gli ambienti, i passaggi e le scale.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Balconi	materiale: assenti
Copertura	tipologia: a falde materiale: legno condizioni: pessime
Fondazioni	tipologia: murature in pietra e mattoni, condizioni: buone
Scale	tipologia: a rampa unica materiale: muratura e legno. ubicazione: interna servoscala: assente condizioni: pessime
Solai	tipologia: solaio misto con putrelle e laterizi , condizioni: sufficienti
Strutture verticali	materiale: muratura condizioni: discrete
Travi	materiale: acciaio . condizioni: sufficiente

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: scuri materiale protezione: legno condizioni: pessime
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: scarse
Manto di copertura	materiale: coppi in laterizio coibentazione: inesistente condizioni: difettosa e fatiscente con perdite
Pareti esterne	materiale: muratura in pietra e mattoni pieni coibentazione: assente rivestimento: assente condizioni: scarse
Pavim. Esterna	materiale: assente
Pavim. Interna	materiale: piastrelle condizioni: scarse
Plafoni	materiale: stabilitura condizioni: insufficienti

Impianti:

Ascensore

tipologia: **assente**

Citofonico

tipologia: **assente**

Elettrico

tipologia: **assente**

Fognatura

tipologia: **assente**

Gas

tipologia: **assente**

Termico

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

Esiste impianto elettrico	NO
Epoca di realizzazione/adeguamento	---
Impianto a norma	---
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	Vi fu un impianto rudimentale ma venne distrutto durante le opere di ristrutturazione citate

Riscaldamento:

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

Tipologia di impianto	---
Stato impianto	---
Epoca di realizzazione/adeguamento	---
Impianto a norma	---
Esiste la dichiarazione di conformità	no
Note	Non risultava esservi mai stato impianto di riscaldamento

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
Contratto manutenzione	---
Note ascensori montacarichi	---
Esistenza carri ponte	NO

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per Superficie Commerciale Vendibile (SCV) deve intendersi una superficie basata sulla somma delle "superfici ponderate" che compongono l'immobile. Rappresenta un parametro di mercato oggettivo al quale attenersi per le valutazioni patrimoniali; Viene applicata una precisa percentuale di incidenza di riduzione per le diverse destinazioni abitative secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliare

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
abitazione	sup lorda di pavimento	460,00	1,00	460,00
area di corte	Sup lorda	102,00	1,00	102,00
TOTALI mq		562,00		562,00

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 - 2023

Zona: Lerma

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: abitazione indipendente

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: normale

Valore di mercato min (€/mq): 570,00

Valore di mercato max (€/mq): 760,00

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

La valutazione del bene indicata in perizia tiene conto come riferimento di base dei valori tabellati dall'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, i quali tuttavia sono valori medi statistici generati dalla aggregazione e rielaborazione di una grande mole di dati. La valutazione dalla sottoscritta espressa, ovviamente tiene conto di detti valori, a cui applica tuttavia una serie di correttivi dipendenti sia da fattori di natura geografica, di condizione di accessibilità e manutenzione dei beni nonché da elementi desunti dai reali prezzi di mercato della piazza locale.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Alessandria; Conservatoria dei Registri Immobiliari di Novi Ligure; Uffici del registro di Novi Ligure; Ufficio tecnico di Lerma; Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: si esegue esame del mercato in relazione ai prezzi praticati per omologhe unità sul mercato locale di Ovada, non bastando il semplice riferimento a valori medi di mercato, utilizzando il metodo della stima sintetica comparativa parametrica (semplificata).

8.3 Valutazione corpi:**Casa da terra a tetto. Abitazione di tipo civile [A2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Part e</i>	<i>Superficie Equivalent e</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
alloggio	1,00	345,00	€ 220,00	€ 75.900,00
Area di corte	1,00	202,00	€ 1,50	€ 303,00
Locali di sgombero pt	1,00	115,00	€ 100,00	€ 11.500,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo				€ 87.703,00
Valore corpo				€ 87.703,00
Valore Pertinenze				
Valore complessivo intero				€ 87.703,00
Valore complessivo diritto e quota				

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Impero lotto	Abitazione di tipo civile A2 e terreni annessi	1640,00 mq	€ 87.703,00	€ 87.703,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 6.900,00
Riduzione del 15% per vendita coatta	€ 13.155,45

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 67.647,55
---	--------------------

Beni in Lerma (AL)
Località/Frazione
terreni sparsi in comune di Lerma- Lerma (AL) - 15070

Lotto: 05- terreni sparsi in comune di Lerma- (AL) - 15070

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Sì Data di presentazione: 22-05-2024

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: terreni sparsi in comune di Lerma- Lerma (AL) - 15070

Dati Catastali:

Comune di LERMA (E543) (AL)

•						
Foglio	Particella	Categoria	Superficie (mq)	Reddito Dominicale (Euro)	Reddito Agrario (Euro)	
5	103	SEMINATIVO	8.250,00	€ 8,10	€ 7,67	
6	121	SEMINATIVO	1.580,00	€ 5,71	€ 4,49	
7	96	SEMINATIVO	940,00	€ 3,40	€ 2,67	
7	97	VIGNETO	620,00	€ 6,88	€ 4,80	
8	39	PRATO	870,00	€ 2,70	€ 1,80	
8	265	PRATO	260,00	€ 0,81	€ 0,54	
10	107	INCOLT PROD	3.640,00	€ 0,38	€ 0,19	
10	109	VIGNETO	2.650,00	€ 9,58	€ 8,21	
10	110	SEMINATIVO	990,00	€ 0,97	€ 0,92	
TOTALE SUPERFICIE MQ			19.800,00			

Nel Comune di LERMA (AL), posti in diverse località individuate nella cartografia allegata alla presente, una serie di terreni agricoli, in stato di abbandono.

Quota e tipologia del diritto

PER TUTTE LE PARTICELLE COME SOPRA INDIVIDUATE:

1/1 di - Piena proprietà

Conformità catastale:

I terreni sono apparsi liberi da costruzioni
Per quanto sopra SI dichiara la conformità catastale-

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: semicentrale buona

Area urbanistica: agricola a traffico scarso con parcheggi scarsi.

Servizi presenti nella zona: La zona è area di campagna sprovvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi offerti dalla zona: scuole primarie (ordinaria), scuole secondarie (ordinaria)

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali - agricole

Importanti centri limitrofi: Genova, Alessandria.

Attrazioni paesaggistiche: Colline dell'Appennino Ligure

Attrazioni storiche: Castello di Lerma.

Principali collegamenti pubblici: nn

3. STATO DI POSSESSO:

In stato di abbandono inselvatichito

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- Iscrizioni di ipoteca:

Ipoteca Giudiziale:

Iscrizione: NN. 2293/262 del 01/06/2017 Derivante da: Decreto ingiuntivo del 20/09/2016, Numero di repertorio 1429 emesso dal Tribunale di Alessandria A favore di:

€ 54.040,86 Totale: € 55.000,00;

Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione:

Iscrizione: NN. 3306/344 del 18/07/2018

Derivante da: Ruolo del 16/07/2018, Numero di repertorio 1569/118 emesso

€82.096,65 Totale: € 164.193,30

Trascrizioni:

Pignoramento:

Trascrizione: NN 14583/11328 del 20/05/2024 Tipo: Verbale di pignoramento immobili del 28/04/2024 Numero di repertorio: 1706/2024 Notificato dall'Ufficiale Giudiziario di Alessandria A favore di:

Dati precedenti relativi ai corpi: terreni sparsi nelle campagne del comune di Lerma

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

non è condominio

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: non è condominio

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: non è condominio

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

Millesimi di proprietà: non è condominio

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO – si tratta di terreni agricole in zone collinari piuttosto impervie e mal servite da viabilità ordinaria

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non applicabile

Attestazione Prestazione Energetica: Non applicabile

Indice di prestazione energetica: Non applicabile

Note Indice di prestazione energetica: Non applicabile

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

Avvertenze ulteriori: nn

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO ANTECEDENTE IL PIGNORAMENTO: DAL 29/11/1995 alla data del pignoramento:

All'esecutato gli immobili per la quota di 1/1 sono pervenuti in regime di separazione dei beni:

1. Particelle 121, 96, 97: Compravendita del 18/03/1987 (notaio Stefano Unia)

- All' esecutato gli immobili per la quota di 1/1 sono pervenuti in regime di separazione dei beni:
- in parte per atto di compravendita del 01/04/1987 notaio Stefano Unia di Nizza Monferrato rep. 25539 trascritto il 28/04/1987 ai nn. 1868/1391 da potere di
- in parte per atto di compravendita del 18/03/1987 notaio Stefano Unia di Nizza Monferrato rep. 25294 trascritto il 16/04/1987 ai nn. 1730/1289 da potere di

2. Particelle 103, 107, 109, 110: Compravendita del 19/12/1992 (notaio Giacomo Vexina)

All'esecutato [] gli immobili sono pervenuti per la quota di 1/1 per il diritto di piena proprietà in regime di separazione dei beni per atto di compravendita del 19/12/1992 notaio Giacomo Vexina di Novi Ligure rep. 40337 trascritto il 15/01/1993 ai nn. 217/188 da potere di

3. Particelle 39, 265: Compravendita del 28/11/2003 (notaio Giovanni Walter Balbiano)

All'esecutato [] gli immobili sono pervenuti per la quota di 1/1 per il diritto di piena proprietà in regime di separazione dei beni per atto di compravendita del 28/11/2003 Numero di repertorio 28873/15171 Notaio BALBIANO GIOVANNI WALTER DI NIZZA MON-FERRATO trascritto il 24/12/2003

ai nn. 6682/814 da potere di

CONTINUITA' DELLE TRASCRIZIONI

Sì, sussiste in quanto i beni entravano in possesso del debitore a seguito di atti di compravendita

7. PRATICHE EDILIZIE:

Non risultano edifici sui lotti in esame che sono terreni agricoli

7.1 Conformità edilizia:

Nulla da segnalare

Per quanto si dichiara la conformità edilizia

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

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
Zona omogenea:	aree agricole

Note sulla conformità:

Non sono state riscontrate irregolarità: immobili conformi al prg del Comune di Lerma

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica.

LOTTO 05 Descrizione:
Terreni sparsi nelle campagne intorno all'abitato di Lerma

Descrizione generale

Si tratta di un'insieme di terreni agricoli di tipo seminativo/boschivo alcuni dei quali coltivati (non è stato possibile individuare i soggetti che li utilizzano) altri in stato di abbandono, siti nelle aree collinali circostanti l'abitato come meglio individuati nella cartografia allegata alla presente perizia. Nessuno dei terreni risultavano sistemati a vigneto, anche se a catasto alcuni di essi risultavano ancora indicati come tali.

Quota e tipologia del diritto**Per tutti i terreni inseriti nel presente lotto**

1/1 di Piena proprietà

Superficie complessiva lorda di circa **19.800 mq**

E' posto al piano: tutti terreni posti al livello del suolo;

L'edificio è stato costruito nel: non si tratta di edificio

L'edificio è stato ristrutturato: non si tratta di edificio;

L'unità immobiliare è identificata con non si tratta di edificio;

L'intero fabbricato è composto da n. non si tratta di edificio;

Stato di manutenzione generale: non si tratta di edificio;

Condizioni generali dell'immobile:

Lo stato di conservazione dell'immobile

I campi in esame sono in parte coltivati, in parte

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

Balconi non si tratta di edificio

Copertura non si tratta di edificio

Fondazioni non si tratta di edificio

Scale non si tratta di edificio

Solai non si tratta di edificio

Strutture verticali non si tratta di edificio

Travi non si tratta di edificio

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni non si tratta di edificio

Infissi interni non si tratta di edificio

Manto di copertura non si tratta di edificio

Pareti esterne non si tratta di edificio

Pavim. Esterna non si tratta di edificio

Pavim. Interna non si tratta di edificio

Plafoni non si tratta di edificio

Impianti:

Ascensore non si tratta di edificio

Citofonico non si tratta di edificio

Elettrico non si tratta di edificio

Fognatura non si tratta di edificio

Gas non si tratta di edificio

Termico Tipologia: **assente**

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

Esiste impianto elettrico	NO
Epoca di realizzazione/adeguamento	---
Impianto a norma	---
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	non si tratta di edificio

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
Tipologia di impianto	---

Stato impianto	---
Epoca di realizzazione/adeguamento	---
Impianto a norma	---
Esiste la dichiarazione di conformità	no
Note	non si tratta di edificio

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
Contratto manutenzione	---
Note ascensori montacarichi	---
Esistenza carri ponte	NO

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per Superficie Commerciale Vendibile (SCV) deve intendersi una superficie basata sulla somma delle "superfici ponderate" che compongono l'immobile. Rappresenta un parametro di mercato oggettivo al quale attenersi per le valutazioni patrimoniali; Viene applicata una precisa percentuale di incidenza di riduzione per le diverse destinazioni abitative secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliare

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: terreni;

Sottocategoria: unità immobiliare parte di un edificio;

Foglio	Particella	Categoria	Superficie (mq)
5	103	SEMINATIVO	8.250,00
6	121	SEMINATIVO	1.580,00
7	96	SEMINATIVO	940,00
7	97	VIGNETO	620,00
8	39	PRATO	870,00
8	265	PRATO	260,00
10	107	INCOLT PROD	3.640,00
10	109	VIGNETO	2.650,00
10	110	SEMINATIVO	990,00
TOTALE SUPERFICIE MQ			19.800,00

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2 - 2023

Zona: Lerma

riferimento tabella valori medi terreni anno 2021 **REGIONE AGRARIA N°: 9**

N.7/A MEDIE VALLI SCRIVIA E ORBA

Comuni di: BELFORTE MONFERRATO, CAPRIATA D'ORBA,

CASALEGGIO BOIRO, CASTELLETTO D'ORBA, FRANCAVILLA BISIO,

GAVI, LERMA, MONTALDEO, MORNESE, OVADA, PARODI LIGURE,

PASTURANA, SAN CRISTOFORO, SERRAVALLE SCRIVIA, SILVANO

D'ORBA, TAGLIOLO MONFERRATO, TASSAROLO

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

La valutazione del bene indicata in perizia tiene conto come riferimento di base dei valori tabellati dall'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, i quali tuttavia sono valori medi statistici generati dalla aggregazione e rielaborazione di una grande mole di dati. La valutazione dalla sottoscritta espressa, ovviamente tiene conto di detti valori, a cui applica tuttavia una serie di correttivi dipendenti sia da fattori di natura geografica, di condizione di accessibilità e manutenzione dei beni nonché da elementi desunti dai reali prezzi di mercato della piazza locale.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Alessandria;Conservatoria dei Registri Immobiliari di Novi Ligure; Uffici del registro di Novi Ligure; Ufficio tecnico di Lerma; Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: si esegue esame del mercato in relazione ai prezzi praticati per omologhe unità sul mercato locale di Ovada, non bastando il semplice riferimento a valori medi di mercato, utilizzando il metodo della stima sintetica comparativa parametrica (semplificata).

8.3 Valutazione corpi:

Foglio	Particella	Categoria	Superficie (mq)	Valore Unitario	Valore Complessivo
5	103	SEMINATIVO	8.250,00	€ 1,30	10.725,00
6	121	SEMINATIVO	1.580,00	€ 1,30	2.054,00
7	96	SEMINATIVO	940,00	€ 1,30	1.222,00
7	97	VIGNETO	620,00	€ 1,30	806,00
8	39	PRATO	870,00	€ 0,94	817,80
8	265	PRATO	260,00	€ 0,94	244,40
10	107	INCOLT PROD	3.640,00	€ 0,03	120,12
10	109	VIGNETO	2.650,00	€ 1,30	3.445,00
10	110	SEMINATIVO	990,00	€ 1,30	1.287,00
VALORE COMPLESSIVO INTERO					20.721,32

Insieme di terreni agricoli ubicati nelle campagne intorno all'abitato di Lerma

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Intero lotto	Terreni	19.800 mq	€ 20.721,32	€ 20.721,32

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00
 Riduzione del 15% per vendita coatta € 3.108,20

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 17.613,12**

Data generazione:
03-10-2024

data aggiornamento

30-11-2024



L'Esperto alla stima

Arch Francesca Bellini