
Tribunale di Alessandria
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **OMISSIS**

contro: **OMISSIS**

N° Gen. Rep. **80/2023**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 24-10-2023

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

**RAPPORTO DI
VALUTAZIONE
Lotti 001 - Villa
Monofamiliare sulle
alture di Stazzano, 003 -
Fabbricato
monofamiliare a 2 piani
fuori terra con area di
pertinenza comune ad
altro fabbricato, 002 -
Parte di palazzina di 3
piani fuori terra (Piano
rialzato e seminterrato)**

Esperto alla stima: **Arch. Alessandro Rossi**

Codice fiscale: RSSLN56P28G197T

Studio in: Via Figini 7 - Novi Ligure

Telefono: 01432800

Email: arc.alessandrorossi@gmail.com

Pec: alessandro.rossi@archiworldpec.it

SINTESI ELABORATO

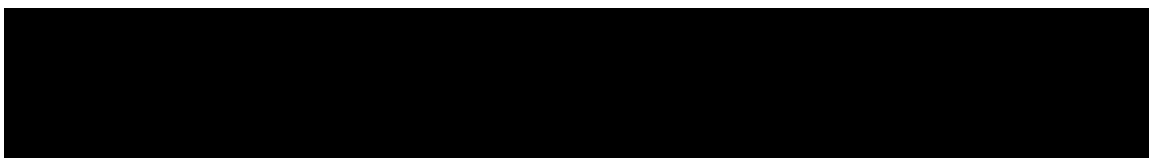
1. Dati Catastali

Bene: LOCALITA' VILLA MONTEROSSO 53 - LOCALITA' VILLA MONTEROSSO 53 - Stazzano (AL) - 15060

Lotto: 001 - Villa Monofamiliare sulle alture di Stazzano

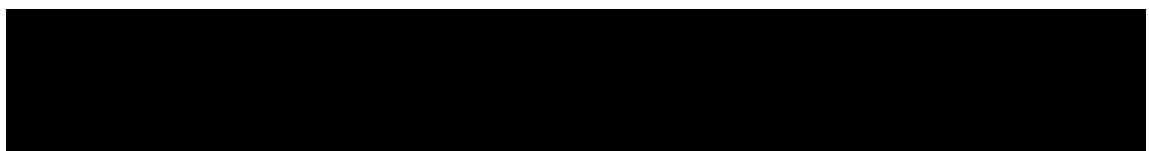
Corpo: A

Categoria: Abitazione in ville [A8]



Corpo: B

Categoria: Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]



Bene: VIA GIUSEPPE GARIBALDI - Novi Ligure (AL) - 15067

Lotto: 002 - Parte di palazzina di 3 piani fuori terra (Piano rialzato e seminterrato)

Corpo: A

Categoria: Abitazione in villini [A7]

OMISSIS...I, foglio 31, particella 11, subalterno 4, indirizzo VIA GIUSEPPE GARIBALDI n. 41BIS, piano T-S1, comune Novi Ligure, categoria A/7, classe 3, consistenza 15,5, superficie Totale: 501m² Totale:escluse aree scoperte**: m²501 , rendita € Euro 2.601,65

Lotto: 003 - Fabbricato monofamiliare a 2 piani fuori terra con area di pertinenza comune ad altro fabbricato

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

Omissis... foglio 31, particella 11, subalterno 7, indirizzo VIA GIUSEPPE GARIBALDI n. 99, piano T-S1, comune Novi Ligure, categoria A/2, classe 1, consistenza 6 Vani, superficie Totale: 141 m² Totale: escluse aree scoperte**: 140 m², rendita € Euro 495,80

2. Stato di possesso

Bene: LOCALITA' VILLA MONTEROSSO 53 - LOCALITA' VILLA MONTEROSSO 53 - Stazzano (AL) - 15060

Lotto: 001 - Villa Monofamiliare sulle alture di Stazzano

Corpo: A

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Corpo: B

Bene: VIA GIUSEPPE GARIBALDI - Novi Ligure (AL) - 15067

Lotto: 002 - Parte di palazzina di 3 piani fuori terra (Piano rialzato e seminterrato)

Corpo: A

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Lotto: 003 - Fabbricato monofamiliare a 2 piani fuori terra con area di pertinenza comune ad altro fabbricato

Corpo: A

Occupato da OMISSIS, con contratto di locazione stipulato in data 24/10/2024 per l'importo di euro 15,30 con cadenza mensile

Registrato a Novi Ligure il 27/11/2024

Tipologia contratto: uso transitorio, scadenza 30/04/2026

Data di rilascio: 30/04/2026

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: LOCALITA' VILLA MONTEROSSO 53 - LOCALITA' VILLA MONTEROSSO 53 - Stazzano (AL) - 15060

Lotto: 001 - Villa Monofamiliare sulle alture di Stazzano

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: B

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Bene: VIA GIUSEPPE GARIBALDI - Novi Ligure (AL) - 15067

Lotto: 002 - Parte di palazzina di 3 piani fuori terra (Piano rialzato e seminterrato)

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Lotto: 003 - Fabbricato monofamiliare a 2 piani fuori terra con area di pertinenza comune ad altro fabbricato

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: LOCALITA' VILLA MONTEROSSO 53 - LOCALITA' VILLA MONTEROSSO 53 - Stazzano (AL) - 15060

Lotto: 001 - Villa Monofamiliare sulle alture di Stazzano

Corpo: A

Creditori Iscritti: OMISSIS

Corpo: B

Creditori Iscritti: OMISSIS

Bene: VIA GIUSEPPE GARIBALDI - Novi Ligure (AL) - 15067

Lotto: 002 - Parte di palazzina di 3 piani fuori terra (Piano rialzato e seminterrato)

Corpo: A

Creditori Iscritti: OMISSIS

Lotto: 003 - Fabbricato monofamiliare a 2 piani fuori terra con area di pertinenza comune ad altro fabbricato

Corpo: A

Creditori Iscritti: OMISSIS

5. Comproprietari

Beni: LOCALITA' VILLA MONTEROSSO 53 - LOCALITA' VILLA MONTEROSSO 53 - Stazzano (AL) - 15060

Lotto: 001 - Villa Monofamiliare sulle alture di Stazzano

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

Corpo: B

Comproprietari: Nessuno

Beni: VIA GIUSEPPE GARIBALDI - Novi Ligure (AL) - 15067

Lotto: 002 - Parte di palazzina di 3 piani fuori terra (Piano rialzato e seminterrato)

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

Lotto: 003 - Fabbricato monofamiliare a 2 piani fuori terra con area di pertinenza comune ad altro fabbricato

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: LOCALITA' VILLA MONTEROSSO 53 - LOCALITA' VILLA MONTEROSSO 53 - Stazzano (AL) - 15060

Lotto: 001 - Villa Monofamiliare sulle alture di Stazzano

Corpo: A

Misure Penali: NO

Corpo: B

Misure Penali: NO

Beni: VIA GIUSEPPE GARIBALDI - Novi Ligure (AL) - 15067

Lotto: 002 - Parte di palazzina di 3 piani fuori terra (Piano rialzato e seminterrato)

Corpo: A

Misure Penali: NO

Lotto: 003 - Fabbricato monofamiliare a 2 piani fuori terra con area di pertinenza comune ad altro fabbricato

Corpo: A

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: LOCALITA' VILLA MONTEROSSO 53 - LOCALITA' VILLA MONTEROSSO 53 - Stazzano (AL) - 15060

Lotto: 001 - Villa Monofamiliare sulle alture di Stazzano

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

Bene: VIA GIUSEPPE GARIBALDI - Novi Ligure (AL) - 15067

Lotto: 002 - Parte di palazzina di 3 piani fuori terra (Piano rialzato e seminterrato)

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 003 - Fabbricato monofamiliare a 2 piani fuori terra con area di pertinenza comune ad altro fabbricato

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: LOCALITA' VILLA MONTEROSSO 53 - LOCALITA' VILLA MONTEROSSO 53 - Stazzano (AL) - 15060

Lotto: 001 - Villa Monofamiliare sulle alture di Stazzano

Valore complessivo intero: 317.557,92

Bene: VIA GIUSEPPE GARIBALDI - Novi Ligure (AL) - 15067

Lotto: 002 - Parte di palazzina di 3 piani fuori terra (Piano rialzato e seminterrato)

Valore complessivo intero: 116.996,60

Lotto: 003 - Fabbricato monofamiliare a 2 piani fuori terra con area di pertinenza comune ad altro fabbricato

Valore complessivo intero: 91.362,25

Beni in **Stazzano (AL)**
Località/Frazione **LOCALITA' VILLA MONTEROSSO 53**
LOCALITA' VILLA MONTEROSSO 53

Lotto: 001 - Villa Monofamiliare sulle alture di Stazzano

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

Data di presentazione: 26-04-2023

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

**Abitazione in ville [A8] sito in frazione: LOCALITA' VILLA MONTEROSSO 53,
LOCALITA' VILLA MONTEROSSO 53**

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: coniugato

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: B [REDACTED]
foglio 9, particella 17, subalterno 1, indirizzo LOCALITA' VILLA MONTEROSSO n. 56,
comune Stazzano, categoria A/8, classe U, consistenza 28 vani, superficie Totale: 735
m² Totale: escluse aree scoperte*: 719 m², rendita € Euro 3.615,20

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Si rileva la mancanza
dell'accatastamento della piscina ed ella annessa club house edificata abusivamente
Regolarizzabili mediante: tipo mappale relativo docfa previa regolarizzazione edilizia
Descrizione delle opere da sanare: piscina e manufatto adibito a deposito spogliatoio
piscina e manufatto adibito a deposito spogliatoio: € 3.000,00

Oneri Totali: **€ 3.000,00**

Note: NONOSTANTE la piscina sia edificata su terreno NON oggetto di relazione si
considerano i costi di regolarizzazione in quanto collegata all'immobile in oggetto

**Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: Si rileva la mancanza
dell'accatastamento della piscina ed alla annessa club house edificata abusivamente
che per quanto edificata su mappale NON oggetto di pignoramento risulta collegata
all'immobile in oggetto**

Identificativo corpo: B.

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in frazione: LOCALITA' VILLA
MONTEROSSO 53, LOCALITA' VILLA MONTEROSSO 53**

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: coniugato

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS...., foglio 9, particella 17, subalterno 2, indirizzo LOCALITA' VILLA MONTEROSSO n. 56, comune Stazzano, categoria C/6, classe 1, consistenza 64 mq., superficie 71 Mq., rendita € Euro 118,99

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: per questa unità immobiliare si rileva conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: agricola a traffico locale con parcheggi sufficienti.

Servizi presenti nella zona: Non specificato

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Serravalle Scrivia.

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A

Abitazione in ville [A8] sito in Stazzano (AL), LOCALITA' VILLA MONTEROSSO 53

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Opponibilità ai terzi:

Identificativo corpo: B

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Stazzano (AL), LOCALITA' VILLA MONTEROSSO 53

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 07/06/2011 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Alessandria ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 800.000; Importo capitale: € 400.000; Note: [REDACTED], Debitore NON datore di Ipoteca.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Garanzia di mutuo fondiario; A rogito di OMISSIS in data 10/07/2014 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Alessandria ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 600.000; Importo capitale: € 300.000; Note: [REDACTED] Debitore NON datore di Ipoteca.

- Trascrizione pregiudizievole:

atto esecutivo Cautelare , Verbale di Pignoramento immobili a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Atto Giudiziario; A rogito di OMISSIS in data 15/03/2023 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Alessandria in data 06/04/2023 ai nn. OMISSIS; in data 10.12.2024, il Credito è stato ceduto a: LUZZATTI POP NPLs 2024 SRL con sede in Milano , Corso Vittorio Emanuele 24/28- C.F. : 13808670965.

Dati precedenti relativi ai corpi: A**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Garanzia di mutuo fondiario; A rogito di OMISSIS in data 07/06/2011 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Alessandria ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 800.000; Importo capitale: € 400.000; Note: [REDACTED] Debitore NON datore di Ipoteca.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Garanzia di mutuo fondiario; A rogito di OMISSIS in data 10/07/2014 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Alessandria ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 600.000; Importo capitale: € 300.000; Note: [REDACTED], Debitore NON datore di Ipoteca.

- Trascrizione pregiudizievole:

atto esecutivo Cautelare , Verbale di Pignoramento immobili a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Atto Giudiziario; A rogito di OMISSIS in data 15/03/2023 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Alessandria in data 06/04/2023 ai nn. OMISSIS; in data 10.12.2024, il Credito è stato ceduto Omissis....

Dati precedenti relativi ai corpi: B**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:****Spese di gestione condominiale:****Identificativo corpo: A**

Abitazione in ville [A8] sito in Stazzano (AL), LOCALITA' VILLA MONTEROSSO 53

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Spese condominiali scadute ed insolute negli ultimi due anni anteriori al pignoramento:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

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 rilevato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: B

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Stazzano (AL), LOCALITA' VILLA MONTEROSSO 53

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al

momento della perizia: Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Spese condominiali scadute ed insolute negli ultimi due anni anteriori al pignoramento:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

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 **proprietario/i ante ventennio ad oggi** . In forza di ante ventennio - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: a Omissis... l'immobile è pervenuto : (per la nuda Proprietà) anche con nome [REDACTED]

[REDACTED] (per usufrutto di 2/3) , Atto di divisione del 29/06/1992 Notaio Gianluigi Bailo di Novi Ligure Trascritto il 22/07/1992 3544/2877 Cedenti : Bottazzi Italo , nato a Novi Ligure il 17/12/1911 - Bottazzi Edoardo , nato a Novi Ligure il 20/02/1951 Ricongiungimento di usufrutto in data 06/09/2000 Certificato di morte Voltura n.ro 447.1 del 2011, pratica n.ro AL0168148 In atti dal 20/04/2011.

Continuità delle trascrizioni: Si

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio ad oggi** . In forza di ante ventennio - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: a OMISSIS.... l'immobile è pervenuto : (per la nuda Proprietà) anche con nome [REDACTED]

[REDACTED] (per usufrutto di 2/3) , Atto di divisione del 29/06/1992 Notaio Gianluigi Bailo di Novi Ligure Trascritto il 22/07/1992 3544/2877 Cedenti : Bottazzi Italo , nato a Novi Ligure il 17/12/1911 - [REDACTED]

Continuità delle trascrizioni: Si

Dati precedenti relativi ai corpi: B

7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione in ville [A8]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Risultano da definire le seguenti pratiche edilizie: Pratica nr. 497 del 1994 – prot. 258 del 17/01/1994 per "Concessione edilizia a sanatoria a seguito di ordinanza sindacale nr. 34/1993". CONCESSIONE A SANATORIA N.

547 del 09/09/1994. – Pratica nr. 553 del 1994 – prot. 3634 del 13/07/1994 per "Opere di urbanizzazione primaria di pertinenza al fabbricato". PRATICA MAI RILASCIATA. PRATICA SCADUTA E ARCHIVIATA. – Pratica nr. 554 del 1994 – prot. 3635 del 13/07/1994 per "Opere di completamento del fabbricato residenziale". CONCESSIONE EDILIZIA N. 554 del 01/08/1992. Inizio lavori in data 03/11/1994. – Pratica nr. 597 del 1995 – prot. 153 del 10/01/1995 per "Costruzione vasca interrata". PRATICA MAI RILASCIATA. PRATICA SCADUTA E ARCHIVIATA. – Pratica nr. 671 del 1995 – prot. 5266 del 21/09/1995 per "Costruzione piscina, muri di contenimento e canile". PRATICA MAI RILASCIATA. PRATICA SCADUTA E ARCHIVIATA. – Pratica Nr. 685 del 1995 DENUNCIA INIZIO ATTIVITA' in data 04/12/1995 prot. 6772 per OPERE DI "VARIANTE ALLA CONCESSIONE EDILIZIA NR. 554/1994". Mancano fine lavori e agibilità. IL FABBRICATO NON RISULTA AGIBILE e/o abitabile. Regularizzabili mediante: Verifica con Gli uffici tecnici Comunale delle modalità e dei costi da sostenere per sanzioni o oneri , valutabili solo a seguito di presentazione nuova istanza. Descrizione delle opere da sanare: Costruzione piscina e accessori , e sanatorie varie pratiche edilizie relative alla costruzione piscina e a varianti sul fabbricato principale: € 10.000,00

Oneri Totali: **€ 10.000,00**

Note: Gli importi sono da ritenersi a titolo indicativo , in quanto la complessità ed il numero di istanze presentate e da definire NON consente una esatta quantificazione prima della presentazione delle pratiche , in particolare per quanto concerne oneri e sanzioni.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: da accesso agli atti effettuato ,si rileva che per questo immobile sono stati presentata negli anni le seguenti istanze:

Pratica nr. 497 del 1994 – prot. 258 del 17/01/1994 per "Concessione edilizia a sanatoria a seguito di ordinanza sindacale nr. 34/1993". CONCESSIONE A SANATORIA N. 547 del 09/09/1994. – Pratica nr. 553 del 1994 – prot. 3634 del 13/07/1994 per "Opere di urbanizzazione primaria di pertinenza al fabbricato". PRATICA MAI RILASCIATA. PRATICA SCADUTA E ARCHIVIATA.
– Pratica nr. 554 del 1994 – prot. 3635 del 13/07/1994 per "Opere di completamento del fabbricato residenziale". CONCESSIONE EDILIZIA N. 554 del 01/08/1992. Inizio lavori in data 03/11/1994.
– Pratica nr. 597 del 1995 – prot. 153 del 10/01/1995 per "Costruzione vasca interrata". PRATICA MAI RILASCIATA. PRATICA SCADUTA E ARCHIVIATA.
– Pratica nr. 671 del 1995 – prot. 5266 del 21/09/1995 per "Costruzione piscina, muri di contenimento e canile". PRATICA MAI RILASCIATA. PRATICA SCADUTA E ARCHIVIATA.
– Pratica Nr. 685 del 1995 DENUNCIA INIZIO ATTIVITA' in data 04/12/1995 prot. 6772 per OPERE DI "VARIANTE ALLA CONCESSIONE EDILIZIA NR. 554/1994". Mancano fine lavori e agibilità. IL FABBRICATO NON RISULTA AGIBILE e/o abitabile.

Note generali sulla conformità: Alla luce di quanto rilevato vista la complessità ed il numero delle istanze presentate, risulta indispensabile prima dell'aggiudicazione verificare con L'ufficio tecnico Comunale le modalità ed i costi relativi alla regolarizzazione che vengono indicati a solo titolo indicativo.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia; note: per questa unità immobiliare si rileva conformità edilizia; tuttavia essendo correlata strettamente all'unità principale (abitazione Sub 1) deve essere considerata parte dell'intero complesso che presenta le difformità qui rilevate

Dati precedenti relativi ai corpi: B

7.2 Conformità urbanistica:**frazione: LOCALITA' VILLA MONTEROSSO 53, LOCALITA' VILLA MONTEROSSO 53****Note sulla conformità:**

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica; note: Da verificare la regolarità della piscina natatoria realizzata senza autorizzazione , per la quale era stata presentata istanza (pratica 597/95 prot. 5266 e pratica 671/95 prot. 5266); pratiche mai definite e scadute

Dati precedenti relativi ai corpi: A**frazione: LOCALITA' VILLA MONTEROSSO 53, LOCALITA' VILLA MONTEROSSO 53****Note sulla conformità:****Dati precedenti relativi ai corpi: B**Descrizione: **Abitazione in ville [A8]** di cui al punto **A**

Importante Villa con buone finiture generali posta sulle alture sulle alture tra i comuni di Stazzano e Serravalle Scrivia.

La situazione attuale deriva da una ristrutturazione generale negli anni 90 di un antico cascinale.

Il compendio oggetto di relazione è riferito all'immobile che insiste sul mapp. 17 con un area scoperta (giardino) di circa 2.500 mq. area all'interno del mappale 440 NON oggetto di relazione. L'accesso a questo mappale (17) è garantito da diritto di accesso / recesso pedonale e carraio con costituzione ove d'uopo di reciproca servitù (atto di divisione del 29/6/92 Notaio Gianluigi Bailo rep. 34270 trascritto il 22/7/92 - 3544/2877

All'interno di questo mappale (440) NON interessato dal pignoramento , si rileva una piscina natatoria e Club House sul lato sud del fabbricato a circa 40 mt di distanza. La piscina è stata edificata senza regolare permesso di costruire , ed inoltre con impiantistica collegata all'immobile oggetto di pignoramento.

1. Quota e tipologia del diritto**1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: coniugato

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **965,00**

E' posto al piano: Terreno e primo

L'edificio è stato costruito nel: Non rilevabile - ristrutturazione importante negli anni 90

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1995

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 56; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70/3,50

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

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: l'immobile si presenta in Buone condizioni generali e con finiture adeguate alle caratteristiche architettoniche

Caratteristiche descrittive:
Caratteristiche strutturali:

Balconi	materiale: c.a. condizioni: buone
Copertura	tipologia: a falde materiale: coppi in laterizio condizioni: buone
Fondazioni	tipologia: NON rilevate
Scale	tipologia: a rampa unica materiale: c.a. ubicazione: interna condizioni: buone
Scale	tipologia: a rampa unica materiale: NON rilevato ubicazione: esterna condizioni: buone Riferito limitatamente a: scale esterne
Solai	tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera condizioni: buone Riferito limitatamente a: solo Prima soletta
Solai	tipologia: tetto avista condizioni: buone Riferito limitatamente a: solo ultima soletta Note: soletta inclinata : tavolame coibentato ed impermeabilizzato con guaina con al disopra il manto di copertura in coppi
Strutture verticali	materiale: c.a. e muratura condizioni: buone

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: doppia anta a battente materiale: acciaio apertura: elettrica condizioni: scarse
Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: alluminio protezione: inferriate materiale protezione: ferro condizioni: buone
Manto di copertura	materiale: tegole in cotto coibentazione: guaina bituminosa condizioni: buone Note: Coppi il laterizio
Pareti esterne	materiale: non rilevata coibentazione: non rilevata rivestimento: intonaco di cemento condizioni: buone
Pavim. Esterna	materiale: blocchetti di cemento condizioni: buone

Pavim. Interna materiale: **cotto** condizioni: **buone**

Pavim. Interna materiale: **parquet incollato** condizioni: **buone**
Riferito limitatamente a: SOLO PINO PRIMO

Portone di ingresso tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno massello**
condizioni: **buone**

Scale posizione: **a rampa unica** rivestimento: **cotto** condizioni: **buone**
Riferito limitatamente a: solo scala interna

Scale posizione: **esterna** rivestimento: **cotto** condizioni: **buone**
Riferito limitatamente a: solo scale esterne

Impianti:

Citofonico tipologia: **audio** condizioni: **scarse** conformità: **non rilevata**

Elettrico tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **buone**
conformità: **non rilevata**

Fognatura tipologia: **NON rilevata**

Termico tipologia: **autonomo** alimentazione: **GPL** rete di distribuzione: **non rilevata** diffusori: **termosifoni in ghisa**
condizioni: **buone** conformità: **non rilevata**
Note: Zona demetanizzata , alimentato da Bombolone

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	Non rilevabile
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Potenza nominale	Non rilevabile
Epoca di realizzazione/adeguamento	Non rilevabile
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

Condizionamento e climatizzazione:

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

climatizzazione	
-----------------	--

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	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 lorda di pavimento	785,00	1,00	785,00
residenziale terrazzi-	sup lorda di pavimento	45,00	0,33	14,85
Residenziale portici	sup lorda di pavimento	53,00	0,50	26,50
locali tecnici /cantina/tettoia	sup lorda di pavimento	82,00	0,25	20,50
		965,00		846,85

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

Pertinenze:

A

1. Giardino

Sviluppa una superficie complessiva di 2500 circa mq

Destinazione urbanistica: agricola

Valore a corpo: € **60000**

Note: si è individuato come giardino la quasi totalità del mappale 17 (tot. mq. 3.010)

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]** di cui al punto **B**

Fabbricato adiacente adibito a box e ripostiglio

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: coniugato

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **73,00****Impianti:****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
BOX	sup lorda di pavimento	73,00	0,25	18,25
		73,00		18,25

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,ecc..)

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Alessandria Coune di Stazzano;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Alessandria;

Uffici del registro di Alessandria;

Ufficio tecnico di Stazzano;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:
Tecnocasa ;

Altre fonti di informazione: e operatori immobiliari locali.

8.3 Valutazione corpi:

A. Abitazione in ville [A8] con annesso Giardino

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 403.100,60.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Residenziale	785,00	€ 700,00	€ 549.500,00
residenziale terrazzi-	14,85	€ 700,00	€ 10.395,00
Residenziale portici	26,50	€ 700,00	€ 18.550,00
locali tecnici /cantina/tettoia	20,50	€ 700,00	€ 14.350,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 592.795,00
Proprietà prestigiosa con poco terreno all'interno di altra			€ -118.559,00
Piscina natatoria adiacente su terreno NON oagetto di			€ -71.135,40
Valore Finale			€ 403.100,60
Valore Corpo			€ 403.100,60
Valore Pertinenze			€ 60.000,00
Valore complessivo intero			€ 463.100,60
Valore complessivo diritto e quota			€ 463.100,60

B. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 9.125,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
BOX	18,25	€ 500,00	€ 9.125,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 9.125,00
detrazione del 0.00%			€ 0,00
Valore Finale			€ 9.125,00
Valore Corpo			€ 9.125,00

Valore Pertinenze	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 9.125,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 9.125,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione in ville [A8] con annesso Giardino	846,85	€ 463.100,60	€ 463.100,60
B	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	18,25	€ 9.125,00	€ 9.125,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 30%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 141.667,68
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 13.000,00
Definizione delle pratiche sospese , sanatoria costruzione piscina	€ 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 317.557,92
---	---------------------

Beni in **Novi Ligure (AL)**
Località/Frazione
VIA GIUSEPPE GARIBALDI

Lotto: 002 - Parte di palazzina di 3 piani fuori terra (Piano rialzato e seminterrato)

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

Data di presentazione: 26-04-2023

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione in villini [A7] sito in Novi Ligure (AL) CAP: 15067, VIA GIUSEPPE GARIBALDI n. 41BIS

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: coniugato

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISS..., foglio 31, particella 11, subalterno 4, indirizzo VIA GIUSEPPE GARIBALDI n. 41BIS, piano T-S1, comune Novi Ligure, categoria A/7, classe 3, consistenza 15,5, superficie Totale: 501m² Totale: escluse aree scoperte**: m²501, rendita € Euro 2.601,65

Derivante da: TESTAMENTO OLOGRAFO del 13/03/2012 Pubblico ufficiale FRANCO BORGHERO Sede NOVI LIGURE (AL) Repertorio n. 58070 - UU Sede NOVI LIGURE (AL) Registrazione Volume 9990 n. 447 registrato in data 26/07/2013 - SUCCESSIONE [REDACTED]

[REDACTED] Voltura n. 8474.1/2013 - Pratica n. AL0136631 in atti dal 01/08/2013

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: Non specificato

Area urbanistica: Non specificato

Servizi presenti nella zona: Non specificato

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: Non specificato

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

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 07/06/2011 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Alessandria ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 800.000; Importo capitale: € 400.000; Note: [REDACTED] Debitore NON datore di Ipoteca.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 10/07/2014 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Alessandria ai nn. OMISSIS; Importo

ipoteca: € 600000; Importo capitale: € 300.000; Note: [REDACTED], nata a Torino il 19/06/1949, C.F.: FNTMNR49H59L219F, Debitore NON datore di Ipoteca.

- Trascrizione pregiudizievole:

atto esecutivo Cautelare , Verbale di Pignoramento immobili a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Atto Giudiziario; A rogito di OMISSIS in data 15/03/2023 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Alessandria in data 06/04/2023 ai nn. OMISSIS; in data 10.12.2024, il Credito è stato ceduto a: OMISIS....

Dati precedenti relativi ai corpi: A

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Spese condominiali scadute ed insolute negli ultimi due anni anteriori al pignoramento:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

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 **proprietario/i ante ventennio** al **13/03/2012**. In forza di atto di divisione - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: in precedenza : [REDACTED]
[REDACTED]

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 13/03/2012 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Accettazione espressa di eredità del 01/08/2013 Rep. 58305/20854 Notaio Franco Borghero Di Novi Ligure, Trascritto a Novi Ligure il 03/08/2012 Rep. 3007/2398, a favore di [REDACTED] Si precisa che nella successione l'immobile F.31 part. 131 Sub 3 (ora a catasto Sub 4 , 1 e 3 soppressi) ora part . 11 Sub 7 , veniva assegnato a [REDACTED] per la quota di 1/2 , ma nell'accettazione la quota risulta essere di 1/1.

Continuità delle trascrizioni: Si

7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 Conformità edilizia:

Solai tipologia: **NON rilevata** condizioni: **buone**

Strutture verticali materiale: **c.a. e muratura** condizioni: **buone**

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **acciaio** apertura: **elettrica** condizioni: **buone**

Infissi esterni tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno** protezione: **persiane** materiale protezione: **legno** condizioni: **sufficienti**
Note: persiane scorrevoli- finestre vetro semplice

Infissi interni tipologia: **a battente** materiale: **legno massello** condizioni: **sufficienti**

Manto di copertura materiale: **tegole in cotto** coibentazione: **non rilevata** condizioni: **NON rilevate**

Pareti esterne materiale: **non rilevata** coibentazione: **non rilevata** condizioni: **buone**

Pavim. Esterna materiale: **ghiaia** condizioni: **buone**

Pavim. Interna materiale: **graniglia di marmo** condizioni: **buone**

Portone di ingresso tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno massello** condizioni: **buone**

Scale posizione: **a rampa unica** rivestimento: **marmo** condizioni: **buone**

Impianti:

Elettrico tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **scarse** conformità: **non rilevata**

Fognatura tipologia: **NON rilevata** rete di smaltimento: **non rilevata** recapito: **collettore o rete comunale** ispezionabilità : **non rilevata** condizioni: **buone** conformità: **non rilevata**

Gas tipologia: **con tubazioni a vista** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **non rilevata** condizioni: **sufficienti** conformità: **non rilevata**

Termico

tipologia: **centralizzato** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **non rilevata** diffusori: **termosifoni in ghisa** condizioni: **buone** conformità: **non rilevata**

Note: la caldaia serve anche l'unità al piano primo NON oggetto di relazione

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

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, ecc..)

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Residenziale	sup lorda di pavimento	327,00	1,00	327,00
cantina-deposito	sup lorda di pavimento	311,00	0,25	77,75
		638,00		404,75

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Pertinenze:

A

1. Corte di Pertinenza Valore a corpo: € **2000**
comune ad altri
fabbricati

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, ecc..)

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Alessandria;

Ufficio tecnico di Novi ligure;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Tecnocasa;

Altre fonti di informazione: operatori immobiliari di settore.

8.3 Valutazione corpi:

A. Abitazione in villini [A7] con annesso Corte di Pertinenza comune ad altri fabbricati

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 165.138,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Residenziale	327,00	€ 800,00	€ 261.600,00
cantina-deposito	77,75	€ 800,00	€ 62.200,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 323.800,00
Scala che attraversa l'alloggio per accedere al piano			€ -129.520,00
corte comune ad altro fabbricato detrazione del 15.00%			€ -29.142,00
Valore Finale			€ 165.138,00
Valore Corpo			€ 165.138,00
Valore Pertinenze			€ 2.000,00
Valore complessivo intero			€ 167.138,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 167.138,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota

A	Abitazione in villini [A7] con annesso Corte di Pertinenza comune ad altri fabbricati	404,75	€ 167.138,00	€ 167.138,00
---	---	--------	--------------	--------------

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 30%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)

€ 50.141,40

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:

€ 116.996,60