

Tribunale di Alessandria
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **CONDOMINIO RESIDENZE DEL GOLF**

contro: [REDACTED] .

N° Gen. Rep. **119/2023**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 13-02-2024

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

**RAPPORTO DI
VALUTAZIONE
Lotto 001**

Esperto alla stima: **Arch. Guido Gozzoli**
Codice fiscale: GZZGDU51B21F965B
Studio in: Via Roma 68 - 15067 Novi Ligure
Email: ggozzoli@tiscali.it
Pec: guido.gozzoli@archiworldpec.it



SINTESI ELABORATO

1. Dati Catastali

Bene: - Località Fara Nuova - Tassarolo (AL) - 15060

Lotto: 001

Corpo: residenza n.898

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

OMISSIS, foglio 2, particella 898, indirizzo località Fara Nuova, comune Tassarolo, categoria A2, classe 3, consistenza vani 4,5, superficie mq 59, rendita € 325,37

Corpo: terreno n.1044

Categoria: residenziale

OMISSIS 9,33/1000, sezione censuaria Tassarolo foglio 2, particella 1044, qualità Bosco Ceduo, classe 2, superficie catastale mq 110, reddito dominicale: € 0,11, reddito agrario: € 0,02,

Corpo: terreno n.1047

Categoria: residenziale

OMISSIS 9,33/1000, sezione censuaria Tassarolo foglio 2, particella 1047, qualità vigneto, classe 3, superficie catastale mq 2, reddito dominicale: € 0,01, reddito agrario: € 0,01,

Corpo: fabbricato condominiale n.880 sub.11

Categoria: Fabbricati, locali sportivi con fini di lucro [D6]

OMISSIS 10,34, foglio 2, particella 880, subalterno 11, comune Tassarolo, categoria D/6, rendita € € 794,00

Corpo: fabbricato condominiale n.880 sub.10

Categoria: Magazzini e locali di deposito [C2]

OMISSIS 10,34/1000, foglio 2, particella 880, subalterno 10, comune Tassarolo, categoria C/2, classe U, superficie mq 50, rendita € € 67,14

2. Stato di possesso

Bene: - Località Fara Nuova - Tassarolo (AL) - 15060

Lotto: 001

Corpo: residenza n.898

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Corpi: terreno n.1044 e terreno n.1047

viabilità condominiale in uso corrente

Corpi: fabbricato condominiale n.880 sub.11 e n.880 sub.10

attrezzature sportive di corrente uso condominiale e locali tecnici condominiali

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: - Località Fara Nuova - Tassarolo (AL) - 15060

Lotto: 001

Corpi: residenza n.898, terreno n.1044, terreno n.1047

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Corpi: fabbricato condominiale n.880 sub.11 e n.880 sub.10

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: - Località Fara Nuova - Tassarolo (AL) - 15060

Lotto: 001

Corpo: residenza n.898

Creditori Iscritti: CONDOMINIO RESIDENZE DEL GOLF, Intesa SanPaolo Spa

Corpi: terreno n.1044, terreno n.1047, fabbricato condominiale n.880 sub.11, fabbricato condominiale n.880 sub.10

Creditori Iscritti: CONDOMINIO RESIDENZE DEL GOLF

5. Comproprietari

Beni: - Località Fara Nuova - Tassarolo (AL) - 15060

Lotto: 001

Corpo: residenza n.898

Comproprietari: Nessuno

Corpi: terreno n.1044, terreno n.1047, fabbricato condominiale n.880 sub.11, fabbricato condominiale n.880 sub.10

Comproprietari: i condomini del Condominio Residenze del Golf

6. Misure Penali

Beni: - Località Fara Nuova - Tassarolo (AL) - 15060

Lotto: 001

Corpi: residenza n.898, terreno n.1044, terreno n.1047, fabbricato condominiale n.880 sub.11, fabbricato condominiale n.880 sub.10

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: - Località Fara Nuova - Tassarolo (AL) - 15060

Lotto: 001

Corpo: residenza n.898, fabbricato condominiale n.880 sub.11, fabbricato condominiale n.880 sub.10

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpi: terreno n.1044, terreno n.1047

Continuità delle trascrizioni: NO

8. Prezzo

Bene: - Località Fara Nuova - Tassarolo (AL) - 15060

Lotto: 001

Prezzo base d'asta del lotto: € 63.404,06

Beni in Tassarolo (AL)
Località/Frazione Località Fara Nuova

Lotto: 001

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

Data di presentazione: **12-06-2023**

per i terreni fg.2 n.1044 e 1047 non sono state trascritte le accettazioni tacite di eredità da parte della sig.ra OMISSIS (venditrice all'esecutato) relative alle successioni del padre, nel 1992, e della madre, nel 1998. Della seconda successione presentata a Voghera al.n.66, vol.591 sono stati, per errore dell'Ufficio, trascritti i beni in Voghera ma non quelli in procedura a Novi Ligure.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: residenza n.898.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Tassarolo (AL) CAP: 15060 frazione:

Località Fara Nuova

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: **OMISSIS**

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: **OMISSIS**, foglio 2, particella 898, indirizzo località Fara Nuova, comune Tassarolo, categoria A2, classe 3, consistenza vani 4,5, superficie mq 59, rendita € 325,37
Confini: nord: fabbricato di altra proprietà su mappale 897; est: mappale 673; sud: mappale 899; ovest: mappale 866 (viabilità)

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: terreno n.1044.

residenziale sito in frazione: Località Fara Nuova

Note: porzione di viabilità condominiale

Quota e tipologia del diritto

9/1000 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: **OMISSIS**

Eventuali comproprietari:

i condomini del Condominio Residenze del Golf

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: **OMISSIS** 9,33/1000, sezione censuaria Tassarolo, foglio 2, particella 1044, qualità Bosco Ceduo, classe 2, superficie catastale mq 110, reddito dominicale: € 0,11, reddito agrario: € 0,02

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: terreno n.1047.

residenziale sito in frazione: Località Fara Nuova

Note: porzione di viabilità condominiale

Quota e tipologia del diritto

9/1000 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: **OMISSIS**

Eventuali comproprietari:

i condomini del Condominio Residenze del Golf

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: **OMISSIS** 9,33/1000 , sezione censuaria tassarolo, foglio 2, particella 1047, qualità vigneto, classe 3, superficie catastale mq 2, reddito dominicale: € 0,01, reddito agrario: € 0,01

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: fabbricato condominiale n.880 sub.11.

Fabbricati, locali sportivi con fini di lucro [D6] sito in frazione: Località Fara Nuova

Quota e tipologia del diritto

10/1000 di OMISSIS Piena proprietà

Cod. Fiscale: **OMISSIS**

Eventuali comproprietari:

i condomini del Condominio Residenze del Golf

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: **OMISSIS** 10,34/1000 foglio 2, particella 880, subalterno 11, comune Tassarolo, categoria D/6, rendita € € 794,00

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: fabbricato condominiale n.880 sub.10.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in frazione: Località Fara Nuova

Quota e tipologia del diritto

10/1000 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: **OMISSIS**

Eventuali comproprietari:

i condomini del Condominio Residenze del Golf

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: **OMISSIS** 10,34/1000, foglio 2, particella 880, subalterno 10, comune Tassarolo, categoria C/2, classe U, superficie mq 50, rendita € € 67,14

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: borgo frazionale - zona esclusiva
Area urbanistica: a destinazione speciale a traffico locale con parcheggi riservati ai residenti.
Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria.
Servizi offerti dalla zona: attrezzature sportive riservate ai residenti
Caratteristiche zone limitrofe: agricole
Importanti centri limitrofi: Novi Ligure, Gavi.
Attrazioni paesaggistiche: colline del Gavi.
Attrazioni storiche: scavi di Libarna romana.
Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: residenza n.898
Abitazione di tipo civile [A2] sito in Tassarolo (AL),
Occupato dal debitore e dai suoi familiari
Opponibilità ai terzi: NO

Identificativo corpi: terreno n.1044 e terreno n.1047
residenziale sito in Tassarolo (AL),
Altro area condominiale in uso corrente
Opponibilità ai terzi: NO

Identificativo corpo: fabbricato condominiale n.880 sub.11
Fabbricati, locali sportivi con fini di lucro [D6] sito in Tassarolo (AL),
Altro attrezzature sportive di corrente uso condominiale
Opponibilità ai terzi: NO

Identificativo corpo: fabbricato condominiale n.880 sub.10
Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Tassarolo (AL),
Altro locali tecnici a servizio condominiale
Opponibilità ai terzi: NO

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di **OMISSIS** contro **OMISSIS** ; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo; A rogito di notaio Edmondo Ansaldo Genova in data 25/10/2007 ai nn. 53859/19645; Iscritto/trascritto a Novi Ligure in data 05/11/2007 ai nn. 6108/1264; Importo ipoteca: € 187.000,00; Importo capitale: € 125.000,00.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di **OMISSIS** contro **OMISSIS** ; Derivante da: decreto ingiuntivo; Iscritto/trascritto a Novi ligure in data 06/02/2019 ai nn. 436/54; Importo capitale: € 1.998,17.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di **OMISSIS** contro **OMISSIS** iscritto/trascritto a Novi ligure in data 08/05/2023 ai nn. 2148/1794.

Dati precedenti relativi ai corpi: residenza n.898

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di **OMISSIS** contro **OMISSIS** iscritto/trascritto a Novi ligure in data 08/05/2023 ai nn. 2148/1794.

Dati precedenti relativi ai corpi: terreno n.1044, terreno n.1047,
fabbricato condominiale n.880 sub.11, fabbricato condominiale n.880 sub.10

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: residenza n.898

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Tassarolo (AL),

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 1.500,00

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: € 3.218,79

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Piscina e relativi servizi

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: No

Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpi: terreno n.1044 e terreno n.1047

sito in Tassarolo (AL),

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: definite dal bilancio condominiale

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: NO

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: No

Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: fabbricato condominiale n.880 sub.11

Fabbricati, locali sportivi con fini di lucro [D6] sito in Tassarolo (AL),

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: definite dal bilancio condominiale

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: NO

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: No

Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: fabbricato condominiale n.880 sub.10

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Tassarolo (AL),

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: definite dal bilancio condominiale

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: NO

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: No

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PREC.TI PROPRIETARI NEL VENTENNIO ANTECEDENTE IL PIGNORAMENTO:

Titolare/Proprietario: OMISSIS 1/1 proprietario/i ante ventennio al **03/11/2005**. In forza di ante ventennio.

Note: la particella fg.2 n.898 è stata generata dalla successiva soppressione delle particelle fg.2 nn. 869, 807, 740

Titolare/Proprietario: OMISSIS - 1/1 dal 03/11/2005 al 25/10/2007. In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Luciano Mariano - Alessandria, in data 03/11/2005, ai nn. 123648/14252; trascritto a Novi Ligure, in data 10/11/2005, ai nn. 6183/4129.

Note: la particella fg.2 n.898 è stata generata dalla successiva soppressione delle particelle fg.2 nn. 869, 807, 740

Titolare/Proprietario: OMISSIS 1/1 dal 25/10/2007 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Edmondo Ansaldo - Genova, in data 25/10/2007, ai nn. 53858/19644; trascritto a Novi Ligure, in data 05/11/2007, ai nn. 6107/4052.

Note: la particella fg.2 n.898 è stata generata dalla successiva soppressione delle particelle fg.2 nn. 869, 807, 740

Continuità delle trascrizioni: Si

Dati precedenti relativi ai corpi: residenza n.898

Titolare/Proprietario: OMISSIS quota 1/1 dal 11/03/1998 al 11/07/2018. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO, dell'atto di successione, presentato a Voghera e li trascritto il 29-07-1998 n.66 serie 591 per gli immobili in Voghera stessa manca la trascrizione a Novi Ligure degli immobili siti in Tassarolo e compresi in questa procedura.

Titolare/Proprietario: OMISSIS quota di 9,33/1000 dal 11/07/2018 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Franco Borghero - Novi Ligure, in data 11/07/2018, ai nn. 64057/24186; trascritto a Novi Ligure, in data 31/07/2018, ai nn. 3522/2713.

Note: il mappale fg.2 n.1044 è stato originato con la soppressione del mappale fg2 n.105 il mappale fg.2 n.1047 è stato originato con la soppressione del mappale fg2 n.106

Continuità delle trascrizioni: No

Dati precedenti relativi ai corpi: terreno n.1044 e terreno n.1047

Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio al **09/07/2012**. In forza di ante ventennio.

Note: il mappale fg.2 sub.10 deriva dalla successiva modifica o soppressione dei mappali 880 sub.2, 880, 866, 807,740 il mappale fg.2 sub.11 deriva dalla successiva modifica o soppressione dei mappali 880 sub.3, 880, 866, 807,740

Titolare/Proprietario: OMISSIS quota di 10,34/1000 dal 09/07/2012 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di scrittura privata autenticata - a rogito di notaio Givri Paolo - Lavagna , in data 09/07/2012, ai nn. 10393/4173; trascritto a Novi Ligure, in data 03/08/2012, ai nn. 3012/2403. Note: il mappale n.880 sub.11 è stato generato dalla soppressione del n.880 sub.3 il mappale n.880 sub.10 è stato generato dalla soppressione del n.880 sub.2

Continuità delle trascrizioni: Si

Dati precedenti relativi ai corpi: fabbricato condominiale n.880 sub.11 e n.880 sub.10

7. PRATICHE EDILIZIE:

Abitazione di tipo civile [A2] sito in **Tassarolo (AL) CAP: 15060 frazione: Località Fara Nuova**,
Numero pratica: 614
Intestazione: **OMISSIS**
Tipo pratica: Permesso a costruire
Per lavori: realizzazione abitazioni golf comparto 2
Oggetto: nuova costruzione
Rilascio in data 02/08/2006 al n. di prot.
Abitabilità/agibilità in data 12/09/2007 al n. di prot.
Dati precedenti relativi ai corpi: residenza n.898

Fabbricati, locali sportivi con fini di lucro [D6] e Magazzini e locali di deposito [C2] sito in
frazione: Località Fara Nuova
Numero pratica: 539 e successive varianti.
Intestazione: **OMISSIS**
Tipo pratica: Permesso a costruire
Per lavori: realizzazione piscina e relativi servizi
Oggetto: nuova costruzione
Rilascio in data 04/02/2004 al n. di prot.
NOTE: fine lavori 12-06-2007
Dati precedenti relativi ai corpi: fabbricato condominiale n.880 sub.11 e n.880 sub.10

Fabbricati, locali sportivi con fini di lucro [D6] e Magazzini e locali di deposito [C2] sito in
frazione: Località Fara Nuova
Numero pratica: 607
Intestazione: **OMISSIS**
Tipo pratica: Permesso a costruire
Per lavori: variante a PdC 539/2004
Oggetto: variante
Dati precedenti relativi ai corpi: fabbricato condominiale n.880 sub.11 e n.880 sub.10

Fabbricati, locali sportivi con fini di lucro [D6] e Magazzini e locali di deposito [C2] sito in
frazione: Località Fara Nuova
Numero pratica: 511/2007
Intestazione: **OMISSIS**
Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)
Per lavori: variante a PdC 539/2004
Oggetto: variante
Presentazione in data 30/05/2007 al n. di prot. 511/2007
Dati precedenti relativi ai corpi: fabbricato condominiale n.880 sub.11 e n.880 sub.10

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia; note: In difformità dal PdC 614/2006 sono state unicamente eliminate le porte ed abbassate le tramezzature tra soggiorno, cucina ed angolo cottura, con modifiche rientranti nelle attività di edilizia libera che non richiedono formalità autorizzative

Dati precedenti relativi ai corpi: residenza n.898

Terreni, Fabbricati, locali sportivi con fini di lucro [D6] e Magazzini e locali di deposito [C2]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: terreno n.1044, terreno n.1047, fabbricato condominiale n.880 sub.11 e n.880 sub.10

7.2 Conformità urbanistica:**Tassarolo (AL) CAP: 15060 frazione: Località Fara Nuova,**

| | |
|---|---|
| Strumento urbanistico Approvato: | PRGC - Piano Regolatore Generale Comunale |
| In forza della delibera: | DGR n.55-38639 del 13.11.1984 e successive varianti |
| Zona omogenea: | Aree per impianti privati finalizzati al gioco del golf |
| Norme tecniche di attuazione: | vedi allegato c - estratto Norme di Attuazione PRGC - art.30 lettera D |
| Immobile soggetto a convenzione: | SI |
| Se sì, di che tipo? | Costitutiva di Piano Particolareggiato |
| Estremi delle convenzioni: | delib.CC 2/94 del 31.01.1994 atto notaio Borghero 31.03.1994 rep. 29865/6370; successive modifiche 05.06.1999 - 23.02.2001 - 21.07.2006; specifica convenzione alloggi golf 21.07.2006 scaduta 21.07.2011 |
| Obblighi derivanti: | in origine cessione residenze ammessa a soli iscritti a federazioni golfistiche - clausola scaduta con la valenza delle relative convenzioni |
| Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico: | SI |
| Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità? | NO |
| Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari? | NO |
| Residua potenzialità edificatoria: | NO |
| Altro: | vedi allegato c - estratto Norme di Attuazione PRGC - art.30 lettera D |
| Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT: | SI |

Note sulla conformità:**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**

Dati precedenti relativi ai corpi: residenza n.898 terreno n.1044, terreno n.1047, fabbricato condominiale n.880 sub.11 e n.880 sub.10

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **residenza n.898**

bilocale destinato a praticanti il gioco del golf

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di **OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: **OMISSIS**

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq 42

E' posto al piano: T

L'edificio è stato costruito nel: 2006

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 30; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,95

L'intero fabbricato è composto da n. 1 piani complessivi di cui fuori terra n. 1 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: ottimo

Varie:

Il bene è una delle abitazioni costituenti il secondo comparto (corrispondente ai lotti 13-15) della fase II del Piano Particolareggiato attuativo della specifica variante di PRG approvata con DGR 70-23230 del 01.03.1993, variante che norma la realizzazione delle strutture private finalizzate alla pratica del gioco del golf in regione/località Fara Nuova. La zona è raggiungibile deviando a destra dalla provinciale 159 da Novi Ligure prima di raggiungere l'abitato di Tassarolo. L'accesso al complesso residenziale è precluso da una cancellata posta al margine del villaggio. Realizzata nel 2006, l'abitazione in procedura è una delle due unità di un fabbricato di un unico piano terreno ed è dotata di una porzione di giardino sui tre lati liberi: il lato ovest confina con la viabilità interna al villaggio. Internamente si presenta come un ampio monolocale con bagno poi che la zona giorno, con angolo cottura, è separata dalla zona letto da un muretto di circa m 1,2. Dei tre affacci sul proprio giardino quello sul retro comunica con un ampio porticato. L'accesso al sottotetto (mansardato e privo dei requisiti di abitabilità) era originariamente assicurato da una botola, riportata nella planimetria catastale, ma è attualmente precluso dal rivestimento ligneo che controsoffitta il solaio piano. I fronti del fabbricato sono finiti ad intonaco tinteggiato, con le bucatore sottolineate da cornici in tinta bianca e con solo un basso zoccolo, realizzato con lo stesso materiale ceramico della pavimentazione esterna, a proteggere il contatto con il terreno. La struttura del fabbricato è in muratura portante sul perimetro integrata da pilstri e travi in c.a.; - la copertura è un tetto a due falde, con cornicioni in legno all'intradosso e con manto in tegole cementizie; - il portoncino blindato di ingresso dell'alloggio è in legno nella superficie esterna; - all'interno, le partizioni dei singoli locali sono realizzate in tavolati laterizi; - finestre e portefinestre sono quelle originarie, con vetri doppi ma non più a norma e sono protette da ante cieche in legno; - i pavimenti delle stanze, i pavimenti e rivestimenti di bagno e angolo cucina sono in ceramica; - l'impianto di riscaldamento e produzione di ACS è autonomo, con radiatori in acciaio di modello recente e generatore alimentato a gas metano collocato in nicchia esterna; - sono presenti le dotazioni impiantistiche correnti; l'adduzione all'impianto idrosanitario è indiretta, tramite il serbatoio di accumulo condominiale. Lo stato di conservazione dell'alloggio risente di uno scarso utilizzo ed è di conseguenza molto buono, mentre il giardino risente della mancata cura ed è in stato di abbandono.

| Destinazione | Parametro | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|----------------|-----------------|-----------------------------|--------|------------------------|
| residenza golf | sup reale lorda | 42,30 | 1,00 | 42,30 |
| porticato | sup reale lorda | 9,70 | 0,50 | 4,85 |

| | | | | |
|----------|-----------------|---------------|------|---------------|
| giardino | sup reale lorda | 342,00 | 1,00 | 342,00 |
| | | 394,00 | | 389,15 |

Descrizione: **residenziale** di cui al punto **terreno n.1044**

1. Quota e tipologia del diritto

9/1000 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: **OMISSIS**

comproprietari: i condomini del Condominio Residenze del Golf

Superficie complessiva di circa mq **110,00**

| Destinazione | Parametro | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|--------------|-----------------|-----------------------------|--------|------------------------|
| viabilità | sup reale lorda | 110,00 | 1,00 | 110,00 |
| | | 110,00 | | 110,00 |

Descrizione: **residenziale** di cui al punto **terreno n.1047**

terreno destinato a viabilità di accesso al villaggio

1. Quota e tipologia del diritto

9/1000 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: **OMISSIS**

Eventuali comproprietari: i condomini del Condominio Residenze del Golf

Superficie complessiva di circa mq **2,00**

| Destinazione | Parametro | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|--------------|-----------------|-----------------------------|--------|------------------------|
| viabilità | sup reale lorda | 2,00 | 1,00 | 2,00 |
| | | 2,00 | | 2,00 |

Descrizione: **Fabbricati, locali sportivi con fini di lucro [D6]** di cui al punto **fabbricato condominiale n.880 sub.11**

piscina all'aperto e relativi servizi

1. Quota e tipologia del diritto

10/1000 di OMISSIS Piena proprietà

Cod. Fiscale: **OMISSIS**

Eventuali comproprietari: i condomini del Condominio Residenze del Golf

Descrizione: **Magazzini e locali di deposito [C2]** di cui al punto **fabbricato condominiale n.880 sub.10**

locali tecnici condominiali

1. Quota e tipologia del diritto

10/1000 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: **OMISSIS**

Eventuali comproprietari: i condomini del Condominio Residenze del Golf

Varie:

Sono incluse nella procedura le modeste quote condominiali di una piccola superficie di terreno, all'ingresso del villaggio e quelle relative alla piscina e suoi annessi. La zona è costituita da una vasca all'aperto contornata da un discreto spazio in parte pavimentato e da un fabbricato con bagno, spogliatoio e un ampio porticato a piano rialzato cui sono sottostanti i locali tecnici per le pompe della piscina e per il serbatoio di accumulo idrico a servizio del complesso residenziale. La struttura, in funzione nel periodo estivo, è in ottimo stato per la manutenzione assicurata dalla amministrazione condominiale.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Tassarolo (AL);

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Novi Ligure;

Uffici del registro di Novi Ligure;

Ufficio tecnico di Tassarolo;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: agenzie immobiliari operanti in zona

Agenzia delle Entrate - Osservatorio del mercato immobiliare;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): edilizia residenziale corrente €/mq 695,00: non applicabile a gli immobili residenziali realizzati in area a destinazione speciale per le caratteristiche esclusive del complesso e della sua gestione

8.3 Valutazione corpi:**residenza n.898. Abitazione di tipo civile [A2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 74.145,00.

| Destinazione | Superficie Equivalente | Valore Unitario | Valore Complessivo |
|---|-----------------------------------|------------------------|-------------------------------|
| residenza golf | 42,30 | € 1.500,00 | € 63.450,00 |
| porticato | 4,85 | € 1.500,00 | € 7.275,00 |
| giardino | 342,00 | € 10,00 | € 3.420,00 |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo | | | € 74.145,00 |
| Valore Corpo | | | € 74.145,00 |
| Valore Pertinenze | | | € 0,00 |
| Valore complessivo intero | | | € 74.145,00 |
| Valore complessivo diritto e quota | | | € 74.145,00 |

terreno n.1044. residenziale

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 1.100,00.

| Destinazione | Superficie Equivalente | Valore Unitario | Valore Complessivo |
|---|-----------------------------------|------------------------|-------------------------------|
| viabilità | 110,00 | € 10,00 | € 1.100,00 |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo | | | € 1.100,00 |
| Valore Corpo | | | € 1.100,00 |
| Valore Pertinenze | | | € 0,00 |
| Valore complessivo intero | | | € 1.100,00 |
| Valore complessivo diritto e quota | | | € 9,90 |

terreno n.1047. residenziale

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 20,00.

| Destinazione | Superficie Equivalente | Valore Unitario | Valore Complessivo |
|---|-----------------------------------|------------------------|-------------------------------|
| viabilità | 2,00 | € 10,00 | € 20,00 |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo | | | € 20,00 |
| Valore Corpo | | | € 20,00 |
| Valore Pertinenze | | | € 0,00 |
| Valore complessivo intero | | | € 20,00 |

Valore complessivo diritto e quota

€ 0,18

fabbricato condominiale n.880 sub.11. Fabbricati, locali sportivi con fini di lucro [D6]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 500.000,00.

| <i>Destinazione</i> | <i>Superficie Equivalente</i> | <i>Valore Unitario</i> | <i>Valore Complessivo</i> |
|---|--|-------------------------------|--------------------------------------|
| piscina e servizi | 1,00 | € 500.000,00 | € 500.000,00 |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo | | | € 500.000,00 |
| Valore Corpo | | | € 500.000,00 |
| Valore Pertinenze | | | € 0,00 |
| Valore complessivo intero | | | € 500.000,00 |
| Valore complessivo diritto e quota | | | € 5.000,00 |

fabbricato condominiale n.880 sub.10. Magazzini e locali di deposito [C2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 10.000,00.

| <i>Destinazione</i> | <i>Superficie Equivalente</i> | <i>Valore Unitario</i> | <i>Valore Complessivo</i> |
|---|--|-------------------------------|--------------------------------------|
| locali tecnici | 1,00 | € 10.000,00 | € 10.000,00 |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo | | | € 10.000,00 |
| Valore Corpo | | | € 10.000,00 |
| Valore Pertinenze | | | € 0,00 |
| Valore complessivo intero | | | € 10.000,00 |
| Valore complessivo diritto e quota | | | € 100,00 |

Riepilogo:

| ID | Immobile | Superficie Lorda | Valore intero medio ponderale | Valore diritto e quota |
|--------------------------------------|--|-------------------------|--------------------------------------|-------------------------------|
| residenza n.898 | Abitazione di tipo civile [A2] | 389,15 | € 74.145,00 | € 74.145,00 |
| terreno n.1044 | residenziale | 110,00 | € 1.100,00 | € 9,90 |
| terreno n.1047 | residenziale | 2,00 | € 20,00 | € 0,18 |
| fabbricato condominiale n.880 sub.11 | Fabbricati, locali sportivi con fini di lucro [D6] | | € 500.000,00 | € 5.000,00 |
| fabbricato condominiale n.880 sub.10 | Magazzini e locali di deposito [C2] | | € 10.000,00 | € 100,00 |

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 20%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)

€ 15.581,02

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:

€ 63.404,06**Allegati**

a - documentazione fotografica

b1 - planimetria catastale

b2 - planimetria residenza fg.2 n.898

b3 - planimetria fabbricati condominiali fg.2 n.880 sub 10 e 11

c - estratto Norme di Attuazione PRGC

Data generazione:

15-11-2023

L'Esperto alla stima
Arch. Guido Gozzoli