
Tribunale di Alessandria
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **355/2017**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 09-10-2024 ore 10:00

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - Casa Unifamiliare,
Lotto 002 - Cascina La Cattanea

Esperto alla stima: **Arch. Federico Morchio**

Codice fiscale: MRCFRC62E14G197T

Partita IVA: 01523220067

Studio in: loc. Annunziata, 230 - 15078 Rocca Grimalda

Telefono: 014380233

Email: f.morchio@iperpiano.eu

Pec: federico.morchio@archiworldpec.it



SINTESI ELABORATO

I. Dati Catastali

Bene: via XXV Aprile 18/1 - Tassarolo (AL) - 15060

Lotto: 001 - Casa Unifamiliare

Corpo: A - casa unifamiliare

Categoria: Abitazione in villini [A7]

[REDACTED], foglio 4, particella 751, subalterno 1, indirizzo via XXV Aprile, piano S1, comune Tassarolo, categoria C/6, classe 2, consistenza 15, superficie 20, rendita € 27,89

foglio 4, particella 751, subalterno 2, indirizzo via XXV Aprile 18/1, comune Tassarolo, categoria A/7, classe 1, consistenza 8,5 vani, superficie 201 tot., rendita € 614,58

Bene: via Bosco Marengo n. 52 - Novi Ligure (AL) - 15067

Lotto: 002 - Cascina La Cattanea

Corpo: B: Cascina La Cattanea

Categoria: Abitazione di tipo popolare [A4]

[REDACTED] foglio 3, particella 80, subalterno 1, indirizzo STRADA DI BOSCOMARENGO n. 52, piano T - 2, comune Novi Ligure, categoria A/4, classe 2, consistenza 14, superficie 371, rendita € 621,81

foglio 3, particella 80, subalterno 2, indirizzo STRADA DI BOSCOMARENGO n. 52, piano T-1, comune Novi Ligure, categoria A/4, classe 2, consistenza 4, superficie 102, rendita € 177,66

foglio 3, particella 80, subalterno 3, indirizzo STRADA DI BOSCOMARENGO n. 52, piano T, comune Novi Ligure

2. Stato di possesso

Bene: via XXV Aprile 18/1 - Tassarolo (AL) - 15060

Lotto: 001 - Casa Unifamiliare

Corpo: A - casa unifamiliare

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Bene: via Bosco Marengo n. 52 - Novi Ligure (AL) - 15067

Lotto: 002 - Cascina La Cattanea

Corpo: B: Cascina La Cattanea

Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: via XXV Aprile 18/1 - Tassarolo (AL) - 15060

Lotto: 001 - Casa Unifamiliare

Corpo: A - casa unifamiliare

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Bene: via Bosco Marengo n. 52 - Novi Ligure (AL) - 15067

Lotto: 002 - Cascina La Cattanea

Corpo: B: Cascina La Cattanea

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: via XXV Aprile 18/I - Tassarolo (AL) - 15060

Lotto: 001 - Casa Unifamiliare

Corpo: A - casa unifamiliare

Creditori Iscritti: [REDACTED]

Bene: via Bosco Marengo n. 52 - Novi Ligure (AL) - 15067

Lotto: 002 - Cascina La Cattanea

Corpo: B: Cascina La Cattanea

Creditori Iscritti: [REDACTED]

5. Comproprietari

Beni: via XXV Aprile 18/I - Tassarolo (AL) - 15060

Lotto: 001 - Casa Unifamiliare

Corpo: A - casa unifamiliare

Regime Patrimoniale: comunione dei beni

Comproprietari: [REDACTED]

Beni: via Bosco Marengo n. 52 - Novi Ligure (AL) - 15067

Lotto: 002 - Cascina La Cattanea

Corpo: B: Cascina La Cattanea

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: via XXV Aprile 18/I - Tassarolo (AL) - 15060

Lotto: 001 - Casa Unifamiliare

Corpo: A - casa unifamiliare

Misure Penali: NO

Beni: via Bosco Marengo n. 52 - Novi Ligure (AL) - 15067

Lotto: 002 - Cascina La Cattanea
Corpo: B: Cascina La Cattanea
Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: via XXV Aprile 18/1 - Tassarolo (AL) - 15060

Lotto: 001 - Casa Unifamiliare

Corpo: A - casa unifamiliare

Continuità delle trascrizioni: SI

Bene: via Bosco Marengo n. 52 - Novi Ligure (AL) - 15067

Lotto: 002 - Cascina La Cattanea

Corpo: B: Cascina La Cattanea

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: via XXV Aprile 18/1 - Tassarolo (AL) - 15060

Lotto: 001 - Casa Unifamiliare

Valore complessivo intero: 149.872,00

Bene: via Bosco Marengo n. 52 - Novi Ligure (AL) - 15067

Lotto: 002 - Cascina La Cattanea

Valore complessivo intero: 72.453,00

9. Quesiti aggiuntivi

9.1 Quesito aggiuntivo n. 1

Precisare se il sub 3 p. 80 F3 costituisca pertinenza esclusiva (escludendo ogni diritto a favore di terzi) dei sub 1 e 2 pignorati:

- Si precisa il sub 3 non è più categoria F3 ma BCNC
- il sub 3 costituisce pertinenza esclusiva dei sub 1 e 2
- la presenza servitù pedonale e carraia non esclude diritti in favore di terzi. Ciò si desume da due atti di compravendita avvenuti in data 31/07/1998 (Notaio Chiappuzzo) e in data 28/02/2002 (Notaio De Palma). La servitù risulta attiva per i signori [REDACTED] e/o aventi causa, dei signori [REDACTED] e/o aventi causa.

9.2 Quesito aggiuntivo n. 2

Dare atto se l'accesso ai sub 1 e 2 avvenga necessariamente attraverso tale sub, essendo ciò necessario nella descrizione del bene pignorato:

- Sì l'accesso ai sub 1 e 2 avviene attraverso il sub 3.

Dalla visione dell'elaborato planimetrico catastale non si può evincere la perimetrazione effettiva del sub 3. Quanto nel documento di accertamento della proprietà immobiliare urbana - elenco dei subalterni assegnati è descritto come Bene Comune Non Censibile (BCNC).

L'elaborato planimetrico relativo al mappale 80 è privo dell'indicazione dei vari subalterni e pertanto non c'è modo di individuarli univocamente. Dall'osservazione delle planimetrie catastali si evincono le consistenze solo dei sub 1 e 2 (non essendo prevista una planimetria per il sub 3 in quanto BCNC).

Considerato che per l'agenzia delle entrate i BCNC sono costituiti da quelle porzioni che forniscono servizi comuni ad altre UIU, ma sono prive di autonoma capacità reddituale sia per destinazione (es. androne, scale, ascensore, locali tecnici, ecc.), caratterizzati da specifica funzione indivisa, si ritiene che il sub 3 non vada individuato come la sola corte interna racchiusa dai fabbricati e dalle mura ma vada inteso come costituito da ogni area scoperta diversa dai sub 1 e 2.

Beni in **Tassarolo (AL)**
Località/Frazione
via XXV Aprile 18/I

Lotto: 001 - Casa Unifamiliare

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si
Data di presentazione: 21-04-2017

I. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A - casa unifamiliare.

Abitazione in villini [A7] sito in Tassarolo (AL), via XXV Aprile 18/I

Quota e tipologia del diritto

500/1000 Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: [REDACTED] - Stato Civile: coniugato - Regime

Patrimoniale: comunione dei beni

Eventuali comproprietari:

P [REDACTED] - Quota: 500/1000 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: L [REDACTED] a, foglio 4, particella 751, subalterno 1, indirizzo via XXV Aprile, piano S1, comune Tassarolo, categoria C/6, classe 2, consistenza 15, superficie 20, rendita € 27,89

Confini: (in senso orario) = nord: partt. 761 - est 748, sud 752, ovest 644

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: L [REDACTED] foglio 4, particella 751, subalterno 2, indirizzo via XXV Aprile 18/I, comune Tassarolo, categoria A/7, classe 1, consistenza 8,5 vani, superficie 201 tot., rendita € 614,58

Confini: (in senso orario) = nord: partt. 761 - est 748, sud 752, ovest 644

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale;

note: Si rilevano difformità rispetto alla planimetria catastale conseguenti ad opere non autorizzate sotto il profilo urbanistico-edilizio. La planimetria catastale corrisponde alla documentazione del progetto autorizzato e pertanto si attesta la regolarità catastale.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Il lotto 1 riguarda una villetta unifamiliare che si trova nel piccolo paese di Tassarolo, animato da poco meno di 600 abitanti (al 01.01.224). Il bene oggetto della stima è posizionato lungo il margine orientale del paese in zona principalmente caratterizzata da tipologia edilizia "isolata" con epoca costruzione più recente rispetto al tessuto urbano.

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

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

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Novi Ligure, Gavi, Ovada, Alessandria.

Attrazioni paesaggistiche: Gavi, Alto Monferrato .

Attrazioni storiche: Forte di Gavi, centri storici di Novi Ligure, Ovada.

Principali collegamenti pubblici: trasporti pubblici su gomma 1 km

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di [REDACTED] contro L [REDACTED]

Derivante da: decreto ingiuntivo ; A rogito di [REDACTED] in data 09/11/1999 ai nn.

[REDACTED] Iscritto/trascritto a [REDACTED] in data 0 [REDACTED] ai nn. I [REDACTED]; Importo ipoteca: L. 54000000; Importo capitale: L. 42124954; Note: relativo ai soli immobili localizzati in Tassarolo (lotto 1) .

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]

V [REDACTED] Derivante da: verbale di pignoramento; A rogito [REDACTED] in data

01/06/2002 ai [REDACTED] iscritto/trascritto a [REDACTED] in data 1 [REDACTED] 2 ai nn. [REDACTED]

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]

Derivante da: verbale di pignoramento; A rogito di [REDACTED] in data 04/06/2005 ai nn.

[REDACTED] iscritto/trascritto a [REDACTED] in data [REDACTED] ai nn. [REDACTED]; relativo ai soli immobili localizzati in Tassarolo (lotto 1) .

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]

Derivante da: decreto ingiuntivo; A rogito di [REDACTED] in data 26/02/2008 ai nn.

[REDACTED] Iscritto/trascritto a [REDACTED] in data [REDACTED] ai nn. I [REDACTED]; Importo ipoteca: € 90000; Importo capitale: € 56295,39.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore [REDACTED] contro [REDACTED]

Derivante da: decreto ingiuntivo; A rogito di [REDACTED] in data [REDACTED] ai nn. [REDACTED]

Iscritto/trascritto a [REDACTED] in data [REDACTED] ai nn. 5 [REDACTED]

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]

Derivante da: verbale di pignoramento ; A rogito [REDACTED] in data [REDACTED] ai nn. [REDACTED]

7 [REDACTED] 8 iscritto/trascritto a [REDACTED] e in data [REDACTED] ai nn. [REDACTED]

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di B [REDACTED] contro L [REDACTED]

Derivante da: verbale di pignoramento; A rogito di [REDACTED] in data [REDACTED] ai nn. [REDACTED]

iscritto/trascritto a [REDACTED] e in data 2 [REDACTED] 9 ai nn. 7 [REDACTED] 4.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di [REDACTED] A contro [REDACTED]

Derivante da: verbale di pignoramento; A rogito [REDACTED] in data [REDACTED] ai nn. [REDACTED]

iscritto/trascritto a N [REDACTED] in data 3 [REDACTED] ai nn. 3 [REDACTED]

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]

Derivante da: verbale di pignoramento; A rogito [REDACTED] in data 2 [REDACTED] ai

nn. [REDACTED] iscritto/trascritto a [REDACTED] E in data [REDACTED] ai nn. [REDACTED] 0; relativo ai

soli immobili localizzati in Tassarolo (lotto 1) .

Dati precedenti relativi ai corpi: A - casa unifamiliare

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: non esiste condominio

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO ANTECEDENTE

IL PIGNORAMENTO:

Titolare/Proprietario: [REDACTED] proprietario/i ante ventennio al 12/11/1999. In forza di atto di compravendita - a rogito di [REDACTED] o, in data 16 [REDACTED] ai nn. ; trascritto [REDACTED] in data [REDACTED] ai nn. 4 [REDACTED]

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 12/11/1999 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di assegnazione - a rogito di [REDACTED] in data [REDACTED] ai nn. [REDACTED] ; trascritto a N [REDACTED] in data 1 [REDACTED] ai nn. 5 [REDACTED]

Continuità delle trascrizioni: Si

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 230

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 24/11/1993

NOTE: La concessione originale riguarda la costruzione di due villette sostanzialmente simili (specchiate). In sede di accesso agli atti si è riscontrata la presenza di una sola attestazione di agibilità.

Numero pratica: 335

Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera

Oggetto: variante

Rilascio in data 13/05/1998

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione in villini [A7]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: una tettoia a PT (nel giardino a confine con altri proprietà) priva di autorizzazione urbanistico-edilizia.

Regolarizzabili mediante: non regolarizzabile

Descrizione delle opere da sanare: Detto manufatto evidenzia criticità rispetto alla eventuale sanabilità ex art. 36 dpr 380/2001. Pertanto allo stato attuale si ritiene più coerente considerare la non sanabilità.

demolizione del manufatto abusivo compreso: spese professionali, sicurezza, trasporto a discarica e oneri connessi, ripristino dei luoghi.: € 12.000,00

Oneri Totali: € 12.000,00

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: chiusura loggia al piano primo.

Regolarizzabili mediante: accertamento doppia conformità (PdC in sanatoria)

Descrizione delle opere da sanare: tamponamento con vetrate della loggia al piano primo.

progetto di sanatoria: € 2.000,00

obblazione: € 3.000,00

Oneri Totali: € 5.000,00

Note:

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia**7.2 Conformità urbanistica:****Tassarolo (AL),**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	n. 08 del 23/05/2014 (var. Parziale n. 01)
Zona omogenea:	BI (aree residenziali di completamento sature o pressoché totalmente edificate)
Norme tecniche di attuazione:	art. 24
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	esistente (+ ampliamenti una tantum ex art. 24 NTA)
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Se sì, quanto:	ampliamenti una tantum disciplinati dall'art. 24 delle NTA
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**Descrizione: Abitazione in villini [A7] di cui al punto A - casa unifamiliare**

Villa unifamiliare disposta su due piani residenziali (zona giorno e zona notte) e box interrato caratterizzata, sul lato nord da un portico in aderenza con la edificio confinante (altra proprietà).

Sui restanti tre lati si trova il giardino pertinenziale scoperto, recintato, dove è ubicato l'accesso diretto dalla pubblica via.

Il piano seminterrato è caratterizzato da un locale autorimessa ed altri tre locali adibiti a cantina ed un locale caldaia/bagno/lavanderia con annessa scala interna di comunicazione diretta alla soprastante zona giorno; il piano seminterrato è completato da una intercapedine con pareti in C.A. sui lati nord, ovest ed est.

Il piano terra, che si configura come zona giorno, è composto da scala di collegamento verticale dei tre piani, soggiorno (vano unico con ingresso e cucina), dispensa, un servizio igienico, una camera oltre a due porticati ed un balcone.

Il piano primo, che si configura come zona notte, è composto due camere da letto, bagno corridoi e la loggia (con tamponamento vetrato privo di autorizzazione)

Piano seminterrato, accessibile anche dall'esterno con autorimessa, tre vani cantina, vano caldaia e spazi di disimpegno.

All'esterno si rilevano due rampe scale che forniscono accesso all'area cortile posta alla quota del seminterrato.

Il piano primo, che si configura come zona notte, è caratterizzato da due camere, un servizio igienico completo, una terrazza scoperta e terrazza trasformata in veranda mediante chiusura di due lati con

vetrate poggiante sul parapetto in muratura. Nel lato est del giardino si rileva la presenza di una tettoia non autorizzata che si ritiene insanabile (da demolire)

I. Quota e tipologia del diritto

500/1000 di **Piena proprietà**
Cod. Fiscale: [REDACTED] - **Residenza:** [REDACTED] - **Stato Civile:** coniugato - **Regime Patrimoniale:** comune dei beni
Eventuali comproprietari: [REDACTED] - **Quota:** 500/1000 - **Tipologia del diritto:** piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq **221,00**

È posto al piano: seminterrato, terra e primo

L'edificio è stato costruito nel: 1995

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 18/1; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70

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: normale

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	1998
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	caldaia murale a metano con produzione acqua calda
Stato impianto	normale
Epoca di realizzazione/adeguamento	1998
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	SI
Note	caldaia non più adeguata alle normative oggi vigenti.

Condizionamento e climatizzazione:

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

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

Scarichi:

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

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

per il calcolo della consistenza si utilizza la superficie linda catastale con verifica speditiva in fase di sopralluogo.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
appartamento	sup linda di pavimento	201,00	1,00	201,00
box	sup linda di pavimento	20,00	1,00	20,00
		221,00		221,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2-2023

Zona: Tassarolo

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: ville villini e box

Superficie di riferimento: Linda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): ville 740 - box 380

Valore di mercato max (€/mq): ville 920 - box 570

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

Per la stima dell'immobile si adotta il metodo Market Comparison Approach (MCA)

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Tassarolo

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Novi Ligure;

Uffici del registro di Novi Ligure;

Ufficio tecnico di Tassarolo;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€./mq.):

valori OMI per il comune di Tassarolo per zona B1 sem. 2023/2:

- box da 380 a 570

- ville e villini: da 740 a 920.

8.3 Valutazione corpi:**A - casa unifamiliare. Abitazione in villini [A7]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplicificata) € 196.320,00.

L'immobile si trova in normali condizioni di conservazione considerata la sua edificazione in tempi relativamente recenti. Le finiture e le dotazioni impiantistiche sono correlate alla tipologia a villino di pregio medio. Il giardino non produce valore dal punto di vista economico considerata la localizzazione dell'immobile in ambiente prevalentemente rurale. Il suo valore è considerato di tipo immateriale, come elemento in grado stimolare attrattivit  del bene complessivo all'interno di una trattativa di acquisto.

Sulla base di tali considerazioni preliminari si ritiene coerente applicare i valori OMI nella loro quantificazione massima con riferimento sia ai locali abitativi (920 €/m2) e sia per il box (570 €/m2).

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
appartamento	201,00	€ 920,00	€ 184.920,00
box	20,00	€ 570,00	€ 11.400,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 196.320,00
Valore Corpo			€ 196.320,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 196.320,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 98.160,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Linda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A - casa unifamiliare	Abitazione in villini [A7]	221,00	€ 196.320,00	€ 98.160,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 29.448,00
Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 17.000,00
Giudizio di comoda divisibilità: indivisibile	

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 149.872,00
---	--------------

Nel 2018 è stata pignorata anche la Quota della [REDACTED] (coniuge in comunione di bene, sebbene non debitrice) e pertanto l'importo a base d'asta è pari a:

€ 149.872,00

Beni in **Novi Ligure (AL)**
Località/Frazione
via Bosco Marengo n. 52

Lotto: 002 - Cascina La Cattanea

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

Data di presentazione: 21-04-2017

I. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: B: Cascina La Cattanea.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in via Bosco Marengo n. 52

Note: Nella precedente perizia predisposta dal geom. Enrico Riccardi il complesso fu denominato "VECCHIO INSEDIAMENTO EX RURALE". In questa fase si ritiene più coerente indicarlo con il suo toponimo storico

Quota e tipologia del diritto

I/I di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: [REDACTED] - Stato Civile: coniugato - Regime

Patrimoniale: comune

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] foglio 3, particella 80, subalterno 1, indirizzo STRADA DI BOSCOMARENGO n. 52, piano T - 2, comune Novi Ligure, categoria A/4, classe 2, consistenza 14, superficie 371, rendita € 621,81

Confini: (senso orario) Nord partt. 75, 9 - Est part. 17 -sud partt. 89, 18, 78 - Ovest part. 79, 75

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: L [REDACTED] foglio 3, particella 80, subalterno 2, indirizzo STRADA DI BOSCOMARENGO n. 52, piano T-1, comune Novi Ligure, categoria A/4, classe 2, consistenza 4, superficie 102, rendita € 177,66

Confini: (senso orario) Nord partt. 75, 9 - Est part. 17 -sud partt. 89, 18, 78 - Ovest part. 79, 75

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: L [REDACTED] o, foglio 3, particella 80, subalterno 3, indirizzo STRADA DI BOSCOMARENGO n. 52, piano T, comune Novi Ligure

Confini: (senso orario) Nord partt. 75, 9 - Est part. 17 -sud partt. 89, 18, 78 - Ovest part. 79, 75

Note: Bene comune non censibile

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale;

note: Il complesso presenta difformità edilizie rispetto alle planimetrie catastali. Tali difformità derivano da opere prive di autorizzazione e pertanto non accatastabili. Alla luce di ciò non si rilevano difformità e pertanto si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

L'insediamento, denominato "Cascina La Cattanea", è localizzato in zona prevalentemente agricola nella parte nord occidentale del territorio comunale; nelle vicinanze (verso est, ovvero verso il centro cittadino) si trovano la sede e lo stoccaggio della società Gestione Ambiente^[^1] (raccolta riuti), il complesso industriale ex ILVA/ITALSIDER (acciaio), il Casello autostradale di Novi ligure sulla bretella Predosa-Bettolle che congiunge le autostrade A7 (Genova - Milano) e A26 (Genova - Gravellona Toce), una zona produttiva anche con attività artigianali diffuse ed alcune società dedite alla logistica. Il complesso, raggiungibile, dalla SP 154 per mezzo di una strada sterrata, si trova all'incrocio tra la bretella autostradale e la linea ferroviaria che attraverso Frugarolo raggiunge Alessandria. Sul lato est della cascina, in adiacenza diretta, sono presenti insediamenti edificati non dotati di particolare pregio su alcuni dei quali insiste un'attività di autodemolizioni.

Caratteristiche zona: periferica degradata

Area urbanistica: agricola a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Novi Ligure, Gavi, Ovada, Acqui Terme.

Attrazioni paesaggistiche: colline alto monferrato .

Attrazioni storiche: Llibarna, La Citadella di Alessandria .

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di [REDACTED] contro L [REDACTED] V [REDACTED] Derivante da: verbale di pignoramento; A rogito di [REDACTED] in data [REDACTED] ai nn. [REDACTED] Iscritto/trascritto a [REDACTED] in data [REDACTED] ai nn. [REDACTED]

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di P [REDACTED] Derivante da: decreto ingiuntivo; A rogito di [REDACTED] in data 2 [REDACTED] 8 ai nn. [REDACTED] Iscritto/trascritto a [REDACTED] in data 03 [REDACTED] ai nn. I [REDACTED]; Importo ipoteca: € 90000; Importo capitale: € 56295,39.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: decreto ingiuntivo; A rogito di [REDACTED] in data 30 [REDACTED] 8 ai nn. [REDACTED] Iscritto/trascritto a [REDACTED] in data [REDACTED] 8 ai nn. [REDACTED]

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: verbale di pignoramento ; A rogito di [REDACTED] in data [REDACTED] ai nn. [REDACTED] Iscritto/trascritto a Novi Ligure in data 1 [REDACTED] 8 ai nn. 63 [REDACTED]

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di B [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: verbale di pignoramento; A rogito di [REDACTED] in data 29/01/2009 ai nn. 274/2009 Iscritto/trascritto a Novi Ligure in data 20/02/2009 ai nn. 790/594.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di [REDACTED] contro L [REDACTED]; Derivante da: verbale di pignoramento; A rogito di [REDACTED] in data 2 [REDACTED] 7 ai nn. [REDACTED] Iscritto/trascritto a [REDACTED] in data [REDACTED] ai nn. [REDACTED]

- Altra limitazione:

Descrizione onere:

SERVITÙ di passaggio pedonale e carraio; Ciò si desume da due atti di compravendita avvenuti in data 3 [REDACTED] o Rep. 7 [REDACTED] (Notario [REDACTED] a Rep. 4 [REDACTED]). La servitù risulta attiva per i signori [REDACTED] e/o aventi causa, [REDACTED] e/o aventi causa.

Dati precedenti relativi ai corpi: B: Cascina La Cattanea

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: nessun condominio

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

Titolare/Proprietario: [REDACTED] proprietario/i ante ventennio al **28/02/2002**. In forza di atto di compravendita - a rogito di [REDACTED] o, in data 3 [REDACTED], ai nn. [REDACTED] 3; trascritto a [REDACTED] in data 2 [REDACTED], ai nn. 3 [REDACTED].

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 2 [REDACTED] ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio D. [REDACTED], in data 2 [REDACTED] nn. [REDACTED] trascritto a N. [REDACTED], in data 2 [REDACTED], ai nn. 1 [REDACTED].

Continuità delle trascrizioni: Si

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: aut. [REDACTED]

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: Rifacimento e ripassatura coperture dei fabbricati facenti parte del compendio della cascina Cattanea in Strada Bosco Marengo n. 52

Oggetto: manutenzione straordinaria

Presentazione in data 01/10/1998 al n. di prot. 29475/9 8

Rilascio in data 09/11/1998 al n. di prot.

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo popolare [A4]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: si rileva un fabbricato in corrispondenza dell'accesso sull'angolo est della corte che non è riportato nella planimetria di accatastamento (rif. Blocco F)

Regolarizzabili mediante: **non regolarizzabile**

demolizione completa di fabbricato comprensiva di tutti i costi per sicurezza, trasposto a discarica e relativi oneri di smaltimento: € 5.000,00

Oneri Totali: **€ 5.000,00**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: PORTICO: inserimento di nuovo solaio in Igno e cemento, sopraelevazione muraria per formazione di un nuovo piano e nuovo volume, demolizione e rifacimento del tetto con altra forma (a capanna anziché con mezza testata di padiglione e uno spiovente verso la corte), apertura di 10 finestre

Regolarizzabili mediante: **non regolarizzabile**

demolizione del volume eccedente lo stato di fatto ricavabile dall'aut. n. 239/1998, compreso il solaio il legno e cls armato.: € 20.000,00

lavori per ripristino stato originario (nuovo tetto ad una falda e chiusura delle finestre: € 20.000,00
Oneri Totali: **€ 40.000,00**

**Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia;
note:**

Ai fini della valutazione le opere abusive si considerano NON SANABILI in applicazione:

1. dell'art. 45 della Norme di Attuazione del PRGC, considerato che l'immobile è elencato nell'art. 68 tra le cascine fortificate (art. 24 LR 56/77)
2. dell'art. 24 della LR 56/197 comma 3.

7.2 Conformità urbanistica:

via Bosco Marengo n. 52

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	AREA DESTINATA AD USI AGRICOLI DI PIANURA A COLTURA ESTENSIVA
Norme tecniche di attuazione:	art. 45, art. 68
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Note generali sulla conformità:

Il complesso è soggetto alla disciplina dell'art. 45 (I sistemi insediativi punto I - sistema delle cascine fortificate) e 68 (Vincolo ai sensi del D. Lgs. 22.01.2004, n. 42 (ex legge 1497/1939) ed edifici classificati tra i beni culturali del P.R.G.) delle norme di attuazione del P.R.G.C. Pertanto rientra tra gli immobili assoggettati all'art. 24 c.1 e 2 della LR 56/77 trattandosi di immobile di interesse storico artistico quale "Cascina fortificata".

Descrizione: **Abitazione di tipo popolare [A4]** di cui al punto **B: Cascina La Cattanea**

La stima si occupa di un complesso rurale denominato "Cascina La Cattanea". Si tratta di un antico complesso rurale che ha mantenuto, nel tempo, tracce della tipologia di "cascina fortificata", nonostante il precario stato di conservazione generale in cui versa attualmente.

Il complesso è costituito da un insieme di volumi racchiusi all'interno di una corte che mostra ancora la presenza di due torri di difesa sul lato ovest. I volumi, guardando in senso orario (partendo da nord) sono composti da:

- **Lato nord del perimetro** della corte (lato lungo):
- casa padronale (blocco A) disposta su su tre piani con scala centrale
- un primo portico (blocco B) oggi crollato (in origine disponeva di 2 piani)
- **Lato est del perimetro** (lato corto);
- casa del mezzadro con il proprio portico (blocco C) (due piani) interessato da crolli parziali

- fornice di accesso attraverso un portale "architettonico" disposto sullo spigolo di unione tra lato est e lato sud
- **lato sud del perimetro** (lato lungo)
- Porticato (blocco F) che non risulta in alcun atto (urbanistico o catastale) e pertanto da considerare abusivo
- portico (blocco D) che presenta quello che un tempo doveva essere l'accesso per i carri da lavoro (secondario) (oggetto di interventi che lo hanno reso difforme rispetto allo stato legittimo)
- **lato ovest del perimetro** (lato corto):
- un portico (blocco E) che sugli spigoli lascia intravvedere la presenza di due torri di difesa.

L'esposizione "al sole" del corpo residenziale è pregevole (sud-sudovest).

Si omette la descrizione degli spazi interni (principalmente per la casa padronale - blocco A) per via dello stato di conservazione precario in cui versa il complesso che genera l'assenza di caratteristiche di destinazioni connesse ai singoli locali. Per il numero dei locali e le destinazioni dei blocchi si è mantenuto il riferimento planimetrico descrittivo desumibile dalla documentazione catastale.

I. Quota e tipologia del diritto

I/I di [REDACTED] - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: [REDACTED] - Stato Civile: c [REDACTED] - Regime Patrimoniale: c [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **1.050,00**

E' posto al piano: T - I - 2

L'edificio è stato costruito nel: sec. XIX e prec.

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1998

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 52; ha un'altezza utile interna di circa m. varie

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: scarso

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	NO
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	NO

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO
Scarichi:	
Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

per il calcolo della consistenza si utilizza la superficie linda catastale con verifica speditiva in fase di sopralluogo.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
blocco A casa padronale residenziale	sup linda di pavimento	300,00	1,00	300,00
blocco B - Sgombero crollato	sup linda di pavimento	165,00	0,20	33,00
blocco C (parzialmente crollato) residenziale con portico (mezzadro)	sup linda di pavimento	130,00	0,75	97,50
blocco D (portico con difformità)	sup linda di pavimento	135,00	0,50	67,50
blocco E portico con torrette di difesa	sup linda di pavimento	320,00	0,50	160,00
		1.050,00		658,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2 - 2023

Zona: Novi Ligure

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: abitazioni civili

Superficie di riferimento: Linda

Stato conservativo: Scadente

Valore di mercato min (€/mq): 600

Valore di mercato max (€/mq): 800

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

Per la stima dell'immobile si adotta il metodo Market

Comparison Approach (MCA)

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Novi Ligure;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Novi Ligure;

Uffici del registro di Novi Ligure;
 Ufficio tecnico di Novi Ligure;
 Parametri medi di zona per destinazione principale (€./mq.):
 valori OMI per il comune di Novi Ligure per zona RI sem.
 2023/2:
 - box da 380 a 570
 - abitazioni civili: da 600 a 800.

8.3 Valutazione corpi:

B: Cascina La Cattanea. Abitazione di tipo popolare [A4]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 138.180,00.

Il calcolo del valore ordinario di partenza è prodotto utilizzando il valore OMI più basso applicabile alla destinazione residenziale (380 €/m²).

L'intero compendio è stato suddiviso in blocchi volumetrici omogenei (denominati con lettere da A ad E) al fine di facilitarne l'individuazione e differenziare l'applicazione degli indici mercantili correlandoli alla loro destinazione originale (diversa da quella residenziale) ed alla loro dimensione. Per gli indici mercantili valgono le seguenti considerazioni:

- residenza padronale (blocco A) = 1
- locale di sgombero crollato (blocco B) originariamente a 2 piani = 0,20 - lo sgombero è valutato al 50% della residenza; nel caso in esame, originariamente su due piani, si applica una ulteriore riduzione per effetto delle condizioni attuali conseguenti al crollo per vetustà ed incuria;
- residenza mezzadrile (2 piani) con sgombero parzialmente crollati (blocco C) = 0,75 - la riduzione è dovuta al fatto che parte del volume è sgombero e sono presenti crolli parziali;
- Portico (blocco D) - con abusi = 0,5 - il portico è valutato al 50% della residenza applicata alla superficie originaria antecedente agli interventi che hanno generato difformità
- Sgombero a un piano (blocco E) con torrette di difesa sugli spigoli = 0,5 - lo sgombero è valutato al 50% della residenza

La corte ed il terreno non producono valore dal punto di vista economico considerata la localizzazione del complesso in ambiente prevalentemente rurale. Il loro valore è considerato di tipo immateriale, come elemento in grado stimolare attrattività del bene complessivo all'interno di una trattativa di acquisto. Il carattere tipologico della cascina e la ridotta presenza sul territorio, non solo comunale, di complessi agricoli assimilabili conferiscono alla Cascina La Cattanea un valore aggiuntivo; valore che tuttavia viene meno per effetto dello stato di conservazione generale che comporta, per un potenziale riutilizzo antropico, importanti costi di ristrutturazione architettonica e statico/sismica.

Rappresentano fattore di allineamento verso il basso del prezzo la dimensione complessiva della cascina, la vicinanza della linea ferroviaria e della bretella autostradale e del sito di gestione Ambiente unitamente a quella degli insediamenti edificati a diretto confine (autodemolizione e altre attività) che esprimono basso pregio architettonico-paesaggistico, ed alle servitù di passaggio pedonale e carraio che insistono sull'area in vendita. Alla luce di tutto ciò si ritiene coerente applicare al valore ordinario -- ottenuto applicando i valori OMI opportunamente adeguati ai diversi blocchi omogenei -- una detrazione percentuale del 65%.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
blocco A casa padronale residenziale	300,00	€ 600,00	€ 180.000,00
blocco B - Sgombero crollato	33,00	€ 600,00	€ 19.800,00
blocco C (parzialmente crollato) residenziale con portico	97,50	€ 600,00	€ 58.500,00

(mezzadro)			
blocco D (portico con difformità)	67,50	€ 600,00	€ 40.500,00
blocco E portico con torrette di difesa	160,00	€ 600,00	€ 96.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 394.800,00
vetustà e stato di conservazione detrazione del 65,00%			€ -256.620,00
Valore Corpo			€ 138.180,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 138.180,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 138.180,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Londa	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
B: Cascina La Cattanea	Abitazione di tipo popolare [A4]	658,00	€ 138.180,00	€ 138.180,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

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

€ 20.727,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 45.000,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 72.453,00

9. Riepilogo importo LOTTI (in €)

- Lotto 01 (Tassarolo) = 149.872,00
- Lotto 02 (Novi Ligure) = 72.453,00
- Totale Lotti = 222.325,00

Data generazione:

06-09-2024

L'Esperto alla stima
Arch. Federico Morchio



10. AVVISO PUBBLICITARIO**IN COMUNE DI TASSAROLO****Lotto 01 consistente in:**

villetta unifamiliare su tre piani (di cui uno interrato) composta da:

- piano terra, che si configura come zona giorno, è composto da scala di collegamento verticale dei tre piani, soggiorno (vano unico con ingresso e cucina), dispensa, un servizio igienico, una camera oltre a due porticati ed un balcone.
- piano primo, che si configura come zona notte, è composto due camere da letto, bagno corridoi e la loggia (con tamponamento vetrato privo di autorizzazione)
- Piano seminterrato, accessibile anche dall'esterno con autorimessa, tre vani cantina, vano caldaia e spazi di disimpegno e intercapedine.

Giardino privato esterno con tettoia da demolire.

Dati Catastali:

- foglio 4, particella 751, subalterno 2, indirizzo via XXV Aprile 18/1, comune Tassarolo, categoria A/7, classe 1, consistenza 8,5 vani, superficie 201 tot., rendita € 614,58
- foglio 4, particella 751, subalterno 2, indirizzo via XXV Aprile 18/1, comune Tassarolo, categoria A/7, classe 1, consistenza 8,5 vani, superficie 201 tot., rendita € 614,58

Confini:

nord: partt. 761 - est 748, sud 752, ovest 644

IN COMUNE DI NOVI LIGURE**Lotto 02 consistente in:**

complesso rurale denominato "Cascina La Cattanea". Antico complesso rurale che ha mantenuto, nel tempo, tracce della tipologia di "cascina fortificata", nonostante il precario stato di conservazione generale in cui versa attualmente. Il complesso è costituito da un insieme di volumi racchiusi all'interno di una corte che mostra ancora la presenza di due torri di difesa sul lato ovest. I volumi, guardando in senso orario (partendo da nord) sono composti da:

- Lato nord del perimetro della corte (lato lungo): casa padronale disposta su tre piani con scala centrale, un primo portico oggi crollato (in origine disponeva di 2 piani)
- Lato est del perimetro (lato corto) casa del mezzadro con il proprio portico (due piani) interessato da crolli parziali, fornice di accesso attraverso un portale "architettonico" disposto sullo spigolo di unione tra lato est e lato sud
- lato sud del perimetro (lato lungo) Porticato da demolire, portico che presenta quello che un tempo doveva essere l'accesso per i carri da lavoro (secondario) (oggetto di interventi che lo hanno reso difforme rispetto allo stato legittimo)
- lato ovest del perimetro (lato corto): un portico che sugli spigoli lascia intravvedere la presenza di due torri di difesa.

Dati Catastali:

- foglio 3, particella 80, subalterno 1, indirizzo STRADA DI BOSCOMARENGO n. 52, piano T - 2, comune Novi Ligure, categoria A/4, classe 2, consistenza 14, superficie 371, rendita € 621,81
- foglio 3, particella 80, subalterno 2, indirizzo STRADA DI BOSCOMARENGO n. 52, piano T-1, comune Novi Ligure, categoria A/4, classe 2, consistenza 4, superficie 102, rendita € 177,66
- foglio 3, particella 80, subalterno 3, indirizzo STRADA DI BOSCOMARENGO n. 52, piano T, comune Novi Ligure

Confini:

Nord partt. 75, 9 - Est part. 17 -sud partt. 89, 18, 78 - Ovest part. 79, 75