
Tribunale di Alessandria
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **184/2024**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:
21/05/2024

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. Michele Delli Paoli**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 01 - Alloggio monolocale;
Lotto 02 Autorimessa – Box Auto;

Esperto alla stima: Arch Francesca Bellini

Codice fiscale: BLLFNC71H53F965A

Studio in: VIA GRAMSCI 21 - NOVI LIGURE

Telefono: 0143746464

Email: studio@bgarchitettinovi.it

Pec: francesca.bellini@archiworldpec.it

SINTESI ELABORATO LOTTO 01 Alloggio monocale;

1. Dati Catastali

Bene: Via G. C. Abba, 27 - Novi Ligure (AL) - 15067

Lotto: 01 - Alloggio monocale ;

Corpo: Abitazione civile [A2];

Categoria: Abitazione civile [A2];

foglio 32, particella 983, subalterno 13, indirizzo Via G. C. Abba, 27 - Novi Ligure (AL) - 15067,
piano 2°, Cat A2 di 2° cat.;

2. Stato di possesso

Bene: Via G. C. Abba, 27 - Novi Ligure (AL) - 15067

Lotto: 01 - Alloggio monocale;

Corpo: Abitazione civile [A2];

Occupato da: disabitato, in stato di abbandono.

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via G. C. Abba, 27 - Novi Ligure (AL) - 15067

Lotto: 01 - Alloggio monocale;

Corpo: Abitazione civile [A2];

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via G. C. Abba, 27 - Novi Ligure (AL) - 15067

Lotto: 01 - Alloggio monocale ultrapopolare;

Corpo: Abitazione civile [A2];

Creditori Iscritti: ANDOR SPV SRL – INTESA SAN PAOLO

5. Comproprietari

Beni: Via G. C. Abba, 27 - Novi Ligure (AL) - 15067

Lotto: 01 - Alloggio monocale ;

Corpo: Abitazione civile [A2];

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via G. C. Abba, 27 - Novi Ligure (AL) - 15067

Lotto: 01 - Alloggio monolocale ;

Corpo: Abitazione civile [A2];

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via G. C. Abba, 27 - Novi Ligure (AL) - 15067

Lotto: Lotto: 01 - Alloggio monolocale;

Corpo: Abitazione civile [A2];

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via G. C. Abba, 27 - Novi Ligure (AL) - 15067

Lotto: Lotto: 01 - Alloggio monolocale;

Corpo: Abitazione civile [A2];

Valore complessivo intero: € 18.312,50

Beni in Novi Ligure (AL)
Località/Frazione
Via G. C. Abba, 27 - Novi Ligure (AL) - 15067

Lotto: 01 - Alloggio monolocale;

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Abitazione civile [A2];

Abitazione civile [A2]; sita in Via G.C. Abba, 27

a

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 32, particella 983, subalterno 13, indirizzo Via G.C. Abba, 27, piano 2, comune Novi Ligure, categoria A/2 di 2° rendita € 147,19 di vani 1,5;

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: differenze di tramezzatura interna tra la planimetria depositata agli atti catastali e quanto rilevabile in loco con riferimento al fatto che all'interno del grande locale unico è stato ricavato un bagno privo di finestra. Il bagno venne realizzato abusivamente ante 1985, quindi regolarmente condonato (vedasi capitolo in merito alla regolarità edilizio/urbanistica). In tale occasione venne anche presentata planimetria catastale aggiornata. In seguito tale planimetria andò perduta durante l'alluvione di Alessandria. A quel punto il catasto ne redasse una di ufficio, ma senza accedere all'interno e quindi senza registrare la presenza del bagno. Questo è il motivo per cui il bagno in questione non risulta segnato nella planimetria oggi agli atti.

Regolarizzabili mediante: Nuovo accatastamento

Descrizione delle opere da sanare: inserire nuovo bagno.

DOCFA: € 600,00

Oneri Totali: **€ 600,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: l'alloggio presenta difformità catastali.

Storia catastale:

Ecco lo storico catastale dell'immobile in base alla visura fornita:

Variazioni Storiche

1. 09/11/2015: Inserimento dati di superficie in visura.
2. 06/11/2013: Variazione toponomastica richiesta dal Comune, pratica AL0215970.
3. 24/10/2011: Modifica per diversa distribuzione degli spazi interni, pratica AL0337492.
4. 10/02/1986: Classamento originario in categoria A/5, consistenza 1 vano, con rendita di L. 104.

Storico degli Intestatari

1. Dal 24/11/2006: [REDACTED], con atto di compravendita (Nota 4725.1/2006).
2. Dal 08/04/2005: [REDACTED], con atto di compravendita (Nota 1587.1/2005).
3. Dal 15/03/1990: [REDACTED], con atto notarile registrato il 04/04/1990.
4. Dal 30/06/1987: [REDACTED], registrata all'impianto meccanografico.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico sostenuto con parcheggi nulli.

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

Servizi offerti dalla zona: scuole medie (ordinaria), scuole elementari (ordinaria), asilo infantile (ordinaria), banche (ordinaria), alimentari (ordinaria)

Caratteristiche zone limitrofe: commerciali

Importanti centri limitrofi: Alessandria, Genova.

Attrazioni paesaggistiche: Colline del Gavi.

Attrazioni storiche: Centro storico Novi Ligure.

Principali collegamenti pubblici: AUTOBUS INTERURBANO 500 mt, stazione ferroviaria 500 mt, autostrada 4 km

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da: LIBERO - in stato di abbandono

Opponibilità ai terzi: NO

l'immobile risultava vuoto e abbandonato da anni.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- **Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento Immobiliare: Data: 18 luglio 2024 **Soggetto Esecutore:** [REDACTED] **Registro Generale:** n. 3283 **Registro Particolare:** n. 2744 **Procedura:** Pignoramento immobiliare a carico di [REDACTED].

- **Iscrizione pregiudizievole:**

Ipoteca Volontaria concessione a garanzia di Mutuo: Data di Iscrizione: 15 giugno 2007
Ammontare Totale: € [REDACTED], di cui capitale € [REDACTED] **Durata:** 25 anni **Istituto di Credito:** [REDACTED]
[REDACTED] **Motivazione:** Concessione a garanzia di mutuo fondiario a carico di [REDACTED]
[REDACTED]

Dati precedenti relativi ai corpi: Alloggio di cui al lotto 01

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: spese condominiali indicativamente 1.700,00 €

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

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

Spese condominiali scadute ed insolte negli ultimi due anni anteriori al pignoramento: all'atto del sopralluogo non risultavano.

Millesimi di proprietà: 44,20

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:

Abitazione di tipo civile (Via Giuseppe Cesare Abba, 27, piano 2)

- **15 marzo 1990:** [REDACTED] acquista l'immobile da [REDACTED] tramite atto notarile redatto dal Notaio Franco Maccagno a Novi Ligure. L'atto è registrato il 6 aprile 1990 con trascrizione ai numeri 1658/1327.
- **8 aprile 1999:** Trasferimento della sede sociale di [REDACTED] [REDACTED] da Novi Ligure a Milano. L'atto notarile è redatto dal Notaio Gianluigi Bailo di Novi Ligure, repertorio n. 73430/10416, e trascritto il 15 aprile 1999 ai numeri 1611/1188.
- **8 aprile 2005:** [REDACTED] diventa proprietario dell'immobile, acquisendolo da [REDACTED] tramite atto notarile rogato dal Notaio Lucio De Palma a Ovada. L'atto è registrato il 27 aprile 2005 e trascritto ai numeri 2414/1587.
- **24 novembre 2006:** [REDACTED] acquista l'intera proprietà da [REDACTED] con atto notarile rogato dal Notaio Gianluigi Bailo di Novi Ligure, repertorio n. 118042/16812, registrato il 14 dicembre 2006 e trascritto ai numeri 7144/4725. [REDACTED] è proprietario in regime di separazione dei beni.

Continuità delle trascrizioni: Sì

7. PRATICHE EDILIZIE:

L'edificio condominiale di cui l'alloggio pignorato risulta esistente già negli antichi rilievi catastali del XVIII secolo. L'attuale conformazione del palazzo è tuttavia databile alla seconda metà del XIX secolo, primi anni del XX secolo. Pertanto l'alloggio in esame a destinazione residenziale risulta con tale data epoca chiaramente antecedente agli '40.

Il bagno risulta essere stato realizzato abusivamente e successivamente condonato dalla Sig.ra Antonia Lanzolla con pratica di condono edilizio prot. n: 6639/86, n°430 del 21/03/1986. Venne rilasciata concessione edilizia gratuita a sanatoria n° 176/1987.

Le finiture interne dell'alloggio apparivano risalire al periodo compreso tra gli anni '90 del '900 ed i primi anni del 2000.

Da allora nessuna pratica tecnico amministrativa venne presentata sull'alloggio in esame.

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione civile [A2]

L'alloggio in esame è di antica realizzazione quindi si può dire che esso risale ad epoca antecedente alla entrata in vigore delle principali normative igienico edilizie. Tuttavia va rilevato che lo stesso non dispone, secondo le vigenti leggi, delle altezze minime previste per gli ambienti a destinazione residenziale, avendo una h minima di 1,88 mt ed una massima di 2,70, con altezza media pari a mt 2,29.

Il bagno è stato realizzato inoltre abusivamente ma successivamente regolarmente condonato.

In sostanza l'immobile dispone di una “agibilità de facto” derivante dal suo prolungato uso abitativo, in atto da epoca immemorabile.

Per quanto sopra SI dichiara la conformità edilizia.

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo civile [A2]

Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	Conforme, in quanto edificato in epoca antecedente all'adozione degli attuali vigenti regolamenti e piani regolatori cittadini, sotto più antico regime edilizio – edificio parte del centro storico del PRG

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: Abitazione di tipo civile [A2]

Il Palazzo che ospita l'alloggio pignorato:

si tratta di un condominio multipiano edificato in epoca situabile tra il XVIII ed il XIX secolo. L'immobile è dotato di 3 piani fuori terra più uno cantinato. Il tetto dell'edificio è a 2 falde con manto in tegole in cotto tipo coppo. Le facciate sono rifinite ad intonaco. Tutte le finestre sono dotate di persiane di colore verde. Si tratta di un condominio con il fronte principale direttamente affacciato su via G. C. Abba. Il fronte posteriore della palazzina è invece affacciato su corte interna con accesso carraio dalla via pubblica ma sulla

quale l'alloggio oggetto di pignoramento non vanta diritto alcuno. Il vano scala condominiale è risultato privo di ascensore, all'ingresso risultavano presenti consistenti barriere architettoniche che all'atto del sopralluogo erano di fatto insormontabili per persone con ridotta capacità motoria (rampe di scale, gradini).

L'alloggio oggetto di pignoramento:

si tratta di un appartamento monolocale di 25 mq circa privo di terrazzi e privo di cantina, sito al piano secondo, costituito da un unico camerone con soffitto inclinato che segue l'andamento della falda del tetto, in un angolo dello stesso, è ricavato un bagno privo di finestra. Unico affaccio dell'appartamento è rivolto verso la corte interna ed è costituito da due finestre. L'immobile è accessibile per mezzo delle citate scale e consecutivo corridoio condominiale per mezzo di uscio in legno non blindato, attraverso il quale si ha accesso direttamente all'unico camerone che costituisce l'alloggio.

Le finiture dell'alloggio:

Esse si presentavano di tipo ordinario, costituite da pavimentazione in monocottura ceramica risalente agli anni '90 del '900; le pareti ed i soffitti risultavano intonacati e tinteggiati, mentre i serramenti esterni erano costituiti da vecchie chiusure a telaio ligneo dotate di vetri semplici di vecchia fornitura, antecedenti a qualsivoglia normativa in materia di contenimento dei consumi energetici. Anche gli impianti elettrico e di riscaldamento non apparivano essere moderni. Quello elettrico, pur risultando all'atto del sopralluogo in ordine, necessitava sicuramente di una revisione e di un aggiornamento alle vigenti normative, mentre quello di riscaldamento risultava essere di tipo antiquato, energivoro, alimentato da una caldaia risalente almeno a 15/20 anni fa. Tutti gli impianti risultavano disattivati all'atto del sopralluogo, quindi questa CTU nulla poteva dire in merito alla loro funzionalità.

Condizioni generali dell'immobile:

L'edificio in questione è un tipico esempio di edilizia storica stratificata, parte di un tessuto abitativo molto denso, con tutti i pregi e difetti dell'edilizia di quei tempi. La qualità costruttiva generale dello stabile è discreta,

Le facciate e le parti comuni risultavano in ordine, rinnovate in anni recenti lato strada pubblica, con ripristino delle decorazioni dipinte a finte architetture.

Condizioni generali dell'alloggio oggetto di pignoramento:

Il locale risulta essere luminoso e funzionale, ma manca del tutto, come mancava sia all'epoca della realizzazione che della ristrutturazione interna, l'attenzione al risparmio energetico ed all'isolamento dei locali abitativi. L'impianto di riscaldamento è poco modulabile ed energivoro, l'impianto elettrico è ad oggi antiquato e sottodimensionato rispetto alle moderne esigenze di un alloggio di oggi. Tutta la parte relativa a questi aspetti è molto invecchiata a fronte delle recenti evoluzioni normative e di cambio esigenze degli utilizzatori. Lo stato dell'appartamento rispecchiava tutto quanto sopra esposto, ed inoltre, dal punto di vista estetico, esso appariva dotato di finiture che, sia pur decorose, si presentavano usurate dal tempo e dall'utilizzo e di aspetto estremamente utilitaristico.

Quindi, in sintesi:

- impianto di riscaldamento desueto e energivoro,
 - impianto elettrico da revisionare e mettere a norma,
 - finestre ad alta dispersione di calore,
 - muri, soffitti e pavimenti non isolati.
 - In particolare essendo l'alloggio al piano sottotetto ed avendo sopra di se solo il tetto, si poteva notare come il soffitto fosse completamente privo di protezione dal freddo.

L'alloggio appariva internamente in ordine, tutte le sue parti risultavano coerenti e manutenute anche se lo stesso non appariva dotato di finiture di particolare pregio o modernità: gli impianti risultavano essere vecchi e l'aspetto delle finiture non aggiornato ai moderni canoni estetici oggi vigenti. Il bagno appariva in buono stato anche se di fattura estremamente economica. Dal punto di vista del contenimento del consumo energetico, non era presente APE, ma la classe energetica, viste le caratteristiche dell'alloggio e l'epoca di realizzazione, non può ragionevolmente essere superiore a "G". Infatti non risultavano presenti né isolamenti di pareti o soffitto nè altri accorgimenti atti al contenimento dei consumi energetici. L'edificio condominiale risultava inoltre privo, nel suo complesso, di isolamento termico a cappotto o similare, i serramenti risultavano di tipo altamente emissivo e l'impianto di riscaldamento, originario degli anni '90/2000 era, come detto, di tipo energivoro.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **25,00**

E' posto al piano: rialzato

L'edificio è stato costruito nel: XVIII – XIX secolo

L'edificio è stato ristrutturato nel: anno 1985/86 – realizzazione bagno interno:

probabilmente anni '90 del '900 – primi anni 2000 rifacimento pavimento.

ha un'altezza utile interna media di circa m. 2,6 mt.

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Balconi materiale: assenti condizioni: nn

Copertura tipologia: **a falde** materiale: **legno** condizioni: **sufficienti**

tipologia: muri continui **materiale: muratura** **condizioni: buone**

Solai tipologia: **solaio misto in ferro e tavelloni laterizio** condizioni: **buone**

Travi

materiale: **acciaio** condizioni: **buone****Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: persiane materiale protezione: alluminio/legno
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: sufficienti
Manto di copertura	materiale: coppi coibentazione: inesistente condizioni: sufficienti
Pareti esterne	materiale: mattoni pieni coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco condizioni: sufficienti
Pavim. Esterna	materiale: assente condizioni: nn
Pavim. Interna	materiale: piastrelle monocottura condizioni: discrete
Plafoni	materiale: stabilitura condizioni: buone
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: legno tamburato accessori: senza maniglione antipanico condizioni: sufficienti
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: piastrelle in gres condizioni: sufficienti
Scale	posizione: a più rampe rivestimento: marmo/pietra condizioni: buone
Impianti:	
Citofonico	tipologia: audio condizioni: sufficienti conformità: non a norma
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: sufficienti conformità: non a norma
Fognatura	tipologia: mista rete di smaltimento: tubi in PVC e cemento recapito: collettore o rete comunale ispezionabilità: impossibile condizioni: sufficienti conformità: non a norma
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: tubi in ferro zincato condizioni: sufficienti conformità: non a norma

Termico

tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **tubi in rame** diffusori: **termosifoni in ghisa** condizioni: **sufficienti** conformità: **da verificare**

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Alloggio monolocale con bagno interno	sup linda di pavimento	25,00	1,00	25,00
TOTALE				25,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1/2024

Zona: Novi Ligure

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: alloggio popolare

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Sufficiente

Valore di mercato min (€/mq): 620

Valore di mercato max (€/mq): 930

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

La valutazione del bene indicata in perizia tiene conto come riferimento di base dei valori tabellati dall'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, i quali tuttavia sono valori medi statistici generati dalla aggregazione e rielaborazione di una grande mole di dati. La valutazione dal sottoscritto espressa, ovviamente tiene conto di detti valori, a cui applica tuttavia una serie di correttivi dipendenti sia da fattori di natura geografica, di condizione di accessibilità e manutenzione dei beni nonché da elementi desunti dai reali prezzi di mercato della piazza locale. In particolare nel caso in esame, si noterà come il valore stimato sia più basso rispetto a quanto desumibile dai valori tabellari statistici, trattandosi di immobile in condizioni di conservazione sufficienti ed avente finiture ed impianti desueti, ed essendo completamente privo di accorgimenti atti al contenimento dei consumi energetici. Ulteriormente, il sottoscritto ha ritenuto di applicare la stima relativamente al valore delle unità immobiliari di tipo residenziale trattandosi di un alloggio in un condominio residenziale.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Alessandria; Conservatoria dei Registri Immobiliari di Novi Ligure; Uffici del registro di

Novi Ligure; Ufficio tecnico di Novi Ligure.

8.3 Valutazione corpi:

Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Ufficio*	25	€ 890,00	€ 22.250,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 16.750,00
Valore corpo			€ 16.750,00
Valore Pertinenze			€ 16.750,00
Valore complessivo intero			€ 16.750,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 16.750,00

* si vedano le considerazioni sopra espresse per il criterio di valutazione adottato.

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Alloggio	Abitazione di tipo civile [A2]	€ 22.250,00	€ 22.250,00	€ 22.250,00

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%)

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica: € 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione catastale: € 600,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 18.312,50**

8.6 Regime fiscale della vendita

Trattasi di immobile detenuto da privato cittadino quindi non si applica il regime iva ma quello delle imposte di registro ipotecarie e catastali

SINTESI ELABORATO LOTTO 02 Autorimessa – Box Auto;

1. Dati Catastali

Bene: Via Mazzini, 50/c, accesso da via Tortona snc - Novi Ligure (AL) - 15067

Lotto: 02 – Box Auto;

Corpo: Box Auto;

Categoria: Box Auto [C6];

foglio 29, particella 991, subalterno 46 indirizzo Via Mazzini, 50/C, piano S1 comune Novi Ligure, categoria C/6

2. Stato di possesso

Bene: Via Mazzini, 50/c, accesso da via Tortona snc - Novi Ligure (AL) - 15067

Lotto: 02 - Box Auto [C6];

Corpo: Box Auto [C6];

Occupato da: disabitato, in stato di abbandono.

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Mazzini, 50/c, accesso da via Tortona snc - Novi Ligure (AL) - 15067

Lotto: 02 -Box Auto [C6];

Corpo: Box Auto [C6];

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Mazzini, 50/c, accesso da via Tortona snc - Novi Ligure (AL) - 15067

Lotto: 02- Box Auto [C6];

Corpo: Box Auto [C6];

Creditori Iscritti: [REDACTED]

5. Comproprietari

Beni: Via Mazzini, 50/c, accesso da via Tortona snc - Novi Ligure (AL) - 15067

Lotto: 02- Box Auto [C6];

Corpo: Box Auto [C6];

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Mazzini, 50/c, accesso da via Tortona snc - Novi Ligure (AL) - 15067

Lotto: 02 - Box Auto [C6];

Corpo: Box Auto [C6];

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Mazzini, 50/c, accesso da via Tortona snc - Novi Ligure (AL) - 15067

Lotto: Lotto: 02 - Box Auto [C6];

Corpo: Box Auto [C6];

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Mazzini, 50/c, accesso da via Tortona snc - Novi Ligure (AL) - 15067

Lotto: Lotto: 02 - Box Auto [C6];

Valore complessivo intero: € 10.353,00

Beni in Novi Ligure (AL)

Località/Frazione

Via Mazzini, 50/c, accesso da via Tortona snc - Novi Ligure (AL) - 15067

Lotto: 02- Box Auto;

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Box Auto [C6];

Box Auto [C6]; sito in Via Mazzini, 50/c, accesso da via Tortona snc - Novi Ligure (AL) - 15067

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: 29, particella 991, subalterno 46 indirizzo Via Mazzini, 50/C, piano S1 comune Novi Ligure, categoria C/6 rendita € 60,01 di mq 14;

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: nessuna, l'immobile risulta conforme alla planimetria in atti.

Regolarizzabili mediante: NN

Descrizione delle opere da sanare: nessuna

DOCFA: NN

Oneri Totali: ----

Per quanto sopra **Sì** dichiara la conformità catastale;

Storia catastale:

Ecco lo storico catastale dell'immobile:

Variazioni Storiche

30/06/2023 - Variazione Toponomastica:

- La variazione ha riguardato l'indirizzo dell'immobile, aggiornato come riportato dalla

pratica n. AL0047923. L'immobile è stato classificato come categoria **C/6** con una rendita di 60,01 euro e superficie di 18 m².

- **09/11/2015 - Inserimento Dati di Superficie:**
 - Aggiornamento con l'inserimento dei dati di superficie, mantenendo la classificazione **C/6** e la stessa rendita catastale.
- **17/12/1997 - Conferma del Classamento:**
 - Conferma del classamento proposto con procedura Docfa, con rendita di 116.200 lire (successivamente aggiornata a euro 60,01) in categoria **C/6**.
- **23/04/1997 - Costruzione su Area Urbana:**
 - La particella è stata oggetto di costruzione su area urbana, con classificazione iniziale come **F/3**, specificando che l'immobile si trovava in costruzione al momento.
- **Demolizione Precedente Fabbricato:**
 - Prima della costruzione attuale, vi è stata una demolizione del fabbricato originario, classificato come **F/1** e avente una superficie catastale di 1878 m².

Storico degli Intestatari

Dal 15/02/2007:

- [REDACTED] è l'intestatario con diritto di proprietà (1/1) in regime di separazione dei beni. L'acquisizione deriva da un atto di compravendita stipulato dal pubblico ufficiale Bailo Gianluigi a Novi Ligure.

Dal 08/10/1998 al 15/02/2007:

- L'immobile era intestato a [REDACTED], ciascuno con una quota di proprietà (1/2) in regime di comunione dei beni. L'acquisizione è avvenuta tramite un atto di compravendita registrato con voltura n. 14030.1/1998.

Dal 17/12/1997 al 08/10/1998:

- L'intestatario era la società [REDACTED] con sede a Ovada, fino alla successiva compravendita a favore di [REDACTED]

Dal 23/04/1997 al 17/12/1997:

- L'immobile era intestato alla stessa [REDACTED] dopo una variazione per "costruzione su area urbana".

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico sostenuto con parcheggi nulli.

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

Servizi offerti dalla zona: scuole medie (ordinaria), scuole elementari (ordinaria), asilo infantile (ordinaria), banche (ordinaria), alimentari (ordinaria)

Caratteristiche zone limitrofe: commerciali

Importanti centri limitrofi: Alessandria, Genova.

Attrazioni paesaggistiche: Colline del Gavi.

Attrazioni storiche: Centro storico Novi Ligure.

Principali collegamenti pubblici: AUTOBUS INTERURBANO 300 mt, stazione ferroviaria 1.000 mt, autostrada 4 km.

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da: LIBERO - in stato di abbandono

Opponibilità ai terzi: NO

l'immobile riusciva vuoto e abbandonato da anni.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento Immobiliare: Data: 18 luglio 2024 Soggetto Esecutore: [REDACTED] Registro

Generale: n. 3283 Registro Particolare: n. 2744 Procedura: Pignoramento immobiliare a carico di

[REDACTED].

- Iscrizione pregiudizievole:

Ipoteca Volontaria concessione a garanzia di Mutuo: Data di Iscrizione: 15 giugno 2007

Ammontare Totale: € [REDACTED], di cui capitale € [REDACTED] **Durata:** 25 anni **Istituto di Credito:** Intesa

Sanpaolo S.p.A. **Motivazione:** Concessione a garanzia di mutuo fondiario a carico di [REDACTED]

Roberto

Dati precedenti relativi ai corpi: Alloggio di cui al lotto 01

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Condominio "Prato Verde" via Mazzini 50 A, B, C.

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: spese condominiali preventivo 2024 pari a 80,78 €

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

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

Spese condominiali scadute ed insolte negli ultimi due anni anteriori al pignoramento: all'atto del sopralluogo risultava debito residuo pari a (anno 2023 + anno 2022) 90,88 € + 95,56 € = 186,44 €

Si informa altresì che condominio vanta un credito pregresso complessivo nei confronti del debitore pari a complessivi 1.019,65 €, tale importo è comprensivo delle due annualità sopra dette.

Millesimi di proprietà: 28,68 patrimoniali, 33,39 di esercizio.

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:

L'immobile in esame risulta di proprietà del Sig. [REDACTED] in virtù del seguente storico dei passaggi di proprietà:

COMPRAVENDITA, trascritta ai nn.1242/814 in data 6 marzo 2007, a seguito di atto notarilepubblico per Notaio Bailo Gianluigi di Novi Ligure (AL) del 15 febbraio 2007, numero direpertorio 118499/17065, a favore

[REDACTED], per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, in regime di separazione dei beni, contro [REDACTED]

[REDACTED], per la quota di 1/2 del diritto di proprietà, in regime di comunione legale con [REDACTED]

[REDACTED], per la quota di 1/2 del diritto di proprietà, in regime di comunione legale con [REDACTED], avente ad oggetto gli immobili di relazione.

COMPRAVENDITA, trascritta ai nn.4350/3279 in data 28 ottobre 1998, a seguito di atto notarile pubblico per Notaio Chiapuzzo Carlo di Novi Ligure (AL) dell'8 ottobre 1998, numero di repertorio 76087, a favore [REDACTED], per la quota di 1/2 del diritto di proprietà, in regime di comunione legale con [REDACTED] per la quota di 1/2 del diritto di proprietà, in regime di comunione legale con [REDACTED], per la quota di 1/1 del diritto di proprietà,

avente ad oggetto, tra l'altro, l'immobile di relazione.

Continuità delle trascrizioni: Sì

7. PRATICHE EDILIZIE:

L'edificio condominiale di cui il box pignorato fa parte è stato realizzato sulla scorta dei seguenti titoli:

- Concessione Edilizia n° 165 rilasciata il 30/07/1983 all' [REDACTED], nella persona del [REDACTED], in qualità di Amm.re Unico, nonché la variante rilasciata in data 18/12/1987;
- comunicazioni di inizio e fine lavori da cui risulta che gli stessi sono stati iniziati in data 24/07/1985 e ultimati in data 20/7/1988;
- dichiarazione di conformità ai sensi dell'art. 4 D.P.R. 22 aprile 1984, n° 425, a firma del Direttore dei Lavori Sig. [REDACTED], in data 18/11/1988 PROT. N°34589, dalla quale risulta la conformità dei lavori eseguiti rispetto al progetto approvato, l'avvenuta prosciugatura dei muri e la salubrità degli ambienti;
- certificato di collaudo statico in data 22/04/1987 e la ricevuta n° 17485 del 10/04/1987 del Servizio OO.PP. e difesa del suolo della Regione, comprovante l'avvenuto deposito del certificato stesso a norma dell'art. 7 della Legge 05 novembre 1971, n° 1086;
- certificato di prevenzione incendi rilasciato dal Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco in data, VEDI DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA DI ATTO DI NOTORIETA' PRESENTATO IN DATA 24/11/1988 PROT. N° 13242 – PRAT. N°19888;
- attestazione dell'avvenuta iscrizione presso il Catasto Edilizio Urbano n° CO0352 in data 17/12/1987;
- ABITABILITA' E L'USABILITA' (COMPLETAMENTO) DEL FABBRICATO di proprietà dell'IMM.RE S.I.A.F., rappresentata dal SIGNOR [REDACTED] AMM.RE UNICO, così composta:
 - I. **PIANO INTERRATO:** N°3 AUTORIMESSE - N°4 CANTINE - N°2 VANI SCALA - N°2 LOCALI ASCENSORE - N°2 SALA MACCHINE - N°2 LOCALI DISIMPEGNO - N°2 CORSIE DI MANOVRA.
 - II. **PIANO TERRENO:** SCALA "A" - N°2 ALLOGGI COMPOSTI DA: N°3 CAMERE LETTO - N°4 WC - N°1 LOC. SPOGLIAUTOIO - N°1 LOC. DISIMPEGNO.
 - III. **PIANO SECONDO:** SCALA "B" - N°3 ALLOGGI COMPOSTI DA: N°4 CAMERE LETTO - N°4 WC.

IV. **PIANO TERZO (SOTTOTETTO)**: SCALA "A": N°2 LOCALI SOTTOTETTO NON ABITABILI.

V. **PIANO TERZO (SOTTOTETTO)**: SCALA "B": N°4 LOCALI SOTTOTETTO NON ABITABILI.

Da allora nessuna pratica tecnico amministrativa venne presentata sul box in esame.

7.1 Conformità edilizia:

Il box in esame risulta perfettamente conforme

Per quanto sopra SI dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica:

Box auto [C2]

Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	Conforme

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: BOX Auto [C2]

Il box auto oggetto di pignoramento si trova al piano interrato di un edificio residenziale multipiano risalente agli anni 1983-1987. La struttura è disposta su 3 piani fuori terra (pt commerciale, gli altri residenziali) più un piano interrato adibito ad ospitare una serie di autorimesse (box auto). Il box in esame si trova a questo piano interrato.

La struttura portante dell'immobile è costituita da travi e pilastri in cemento armato, mentre le pareti divisorie dei singoli garages sono costituite da blocchetti di cemento a vista, mentre il pavimento è in battuto cementizio grezzo.

L'accesso al box auto oggetto di esame avviene da via Tortona per mezzo di rampa carraia in pendenza e tramite porta metallica basculante in lamiera di acciaio zincata grezza. L'ambiente condominiale risultava

ordinato ed in condizioni manutentive ordinarie, mentre il box auto in esame appariva all'atto del sopralluogo trascurato e in disordine, con alcuni oggetti sparsi all'interno.

Si tratta di un tipico garage condominiale sotterraneo destinato alla custodia di veicoli di superficie pari a mq 14 circa.

Condizioni generali dell'immobile:

l'edificio condominiale si presentava in stato di conservazione buona. Le facciate e le parti comuni risultavano in ordine. Il box auto in esame appariva internamente in disordine: lo stesso non appariva dotato di finiture di tivA di dIvdd diiciyah.Ot di "Em di dAdascurato eiffiC.OUroeato rloepuroenutene re

Infissi interni	tipologia: NN materiale: NN condizioni: NN
Manto di copertura	materiale: lastre coibentazione: nn condizioni: nn
Pareti esterne	materiale: blocchetti cementizi coibentazione: inesistente rivestimento: NN condizioni: sufficienti
Pavim. Esterna	materiale: battuto cementizio condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: battuto cementizio condizioni: discrete
Plafoni	materiale: a vista condizioni: buone
Portone di ingresso	tipologia: porta basculante materiale: lamiera acciaio accessori: senza maniglione antipanico condizioni: sufficienti
Rivestimento	ubicazione: NN materiale: NN condizioni: sufficienti
Scale	posizione: NN rivestimento: NN condizioni: NN
Impianti: Citofonico	tipologia: NN condizioni: NN conformità: non a norma
Elettrico	tipologia: a vista tensione: 220V condizioni: sufficienti conformità: non a norma
Fognatura	tipologia: NN rete di smaltimento: NN recapito: NN ispezionabilità: impossibile condizioni: sufficienti conformità: non a norma
Idrico	tipologia: NN alimentazione: NN rete di distribuzione: NN condizioni: NN conformità: NN
Termico	tipologia: assente alimentazione: NN rete di distribuzione: NN diffusori: NN condizioni: NN conformità: NN

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Box auto	sup linda di pavimento	14,00	1,00	14,00
TOTALE				14,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1/2024

Zona: Novi Ligure

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Box Auto

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Sufficiente

Valore di mercato min (€/mq): 600

Valore di mercato max (€/mq): 900

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

La valutazione del bene indicata in perizia tiene conto come riferimento di base dei valori tabellati dall'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, i quali tuttavia sono valori medi statistici generati dalla aggregazione e rielaborazione di una grande mole di dati. La valutazione dal sottoscritto espressa, ovviamente tiene conto di detti valori, a cui applica tuttavia una serie di correttivi dipendenti sia da fattori di natura geografica, di condizione di accessibilità e manutenzione dei beni nonché da elementi desunti dai reali prezzi di mercato della piazza locale. In particolare nel caso in esame, si noterà come il valore stimato sia più basso rispetto a quanto desumibile dai valori tabellari statistici, trattandosi di immobile in condizioni di conservazione sufficienti ed avente finiture ed impianti desueti.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Alessandria; Conservatoria dei Registri Immobiliari di Novi Ligure; Uffici del registro di Novi Ligure; Ufficio tecnico di Novi Ligure.

8.3 Valutazione corpi:**Box Auto [C2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplicificata):

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Ufficio*	14	€ 870,00	€ 12.180,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo

Valore corpo

Valore Pertinenze	€ 12.180,00
Valore complessivo intero	€ 12.180,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 12.180,00

* si vedano le considerazioni sopra espresse per il criterio di valutazione adottato.

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Alloggio	Abitazione di tipo ultrapopolare [A5]	€ 12.180,00	€ 12.180,00	€ 12.180,00

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%)

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica: € 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione 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: **€ 10.353,00**

8.6 Regime fiscale della vendita

Trattasi di immobile detenuto da privato cittadino quindi non si applica il regime iva ma quello delle imposte di registro ipotecarie e catastali

Data generazione:

05-11-2024

L'Esperto alla stima

ArchFrancesca Bellini