

**Tribunale di Alessandria**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da: **OMISSIS**

contro: **OMISSIS**

N° Gen. Rep. **33/2023**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 21-09-2023

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. ROBERTA BRERA**

**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](mailto:ggozzoli@tiscali.it)  
Pec: [guido.gozzoli@archiworldpec.it](mailto:guido.gozzoli@archiworldpec.it)



## SINTESI ELABORATO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** via Nuova Vignole, 9 - Serravalle Scrivia (AL) - 15069

**Lotto:** 001

**Corpo:** abitazione fg.16 n.40 sub.8

**Categoria:**

OMISSIS 1/1, foglio 16, particella 40, subalterno 8, indirizzo via Nuova Vignole, 9, piano 3, comune Serravalle Scrivia, categoria A2, classe 1, consistenza vani 6, rendita € 309,87

### 2. Stato di possesso

**Bene:** via Nuova Vignole, 9 - Serravalle Scrivia (AL) - 15069

**Lotto:** 001

**Corpo:** abitazione fg.16 n.40 sub.8

**Libero**

### 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

**Bene:** via Nuova Vignole, 9 - Serravalle Scrivia (AL) - 15069

**Lotto:** 001

**Corpo:** abitazione fg.16 n.40 sub.8

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** via Nuova Vignole, 9 - Serravalle Scrivia (AL) - 15069

**Lotto:** 001

**Corpo:** abitazione fg.16 n.40 sub.8

**Creditori Iscritti:** OMISSIS

## 5. Comproprietari

**Beni:** via Nuova Vignole, 9 - Serravalle Scrivia (AL) - 15069

**Lotto:** 001

**Corpo:** abitazione fg.16 n.40 sub.8

Comproprietari: Nessuno

## 6. Misure Penali

**Beni:** via Nuova Vignole, 9 - Serravalle Scrivia (AL) - 15069

**Lotto:** 001

**Corpo:** abitazione fg.16 n.40 sub.8

**Misure Penali:** NO

## 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** via Nuova Vignole, 9 - Serravalle Scrivia (AL) - 15069

**Lotto:** 001

**Corpo:** abitazione fg.16 n.40 sub.8

**Continuità delle trascrizioni:** NO

## 8. Prezzo

**Bene:** via Nuova Vignole, 9 - Serravalle Scrivia (AL) - 15069

**Lotto:** 001

**Valore complessivo intero:** 26.168,00

Beni in **Serravalle Scrivia (AL)**  
Località/Frazione  
via Nuova Vignole, 9

**Lotto: 001**

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

Data di presentazione: 12-04-2023

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

Identificativo corpo: abitazione fg.16 n.40 sub.8.

sito in via Nuova Vignole, 9

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di OMISSIS - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: NTRCRD71H06I754T

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: OMISSIS 1/1, foglio 16, particella 40, subalterno 8, indirizzo via Nuova Vignole, 9, piano 3, comune Serravalle Scrivia, categoria A2, classe 1, consistenza vani 6, rendita € 309,87

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

**2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):**

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico limitato con parcheggi ottimi.

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

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole

**Importanti centri limitrofi:** Novi Ligure.

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Scavi di Libarna Romana.

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

**3. STATO DI POSSESSO:**

Libero

**Opponibilità ai terzi:**

#### 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 Lucio De Palma - Novi Ligure in data 29/05/2003 ai nn. 52031; Importo ipoteca: € 100000; Importo capitale: € 50000.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS iscritto/trascritto a in data 12/03/2009 ai nn. 1161/883.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS iscritto/trascritto a in data 13/02/2023 ai nn. 658/546.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** abitazione fg.16 n.40 sub.8

#### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** € 990.

**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:** Consuntivo 2021-2022: € 814,33 preventivo 2022-2023: € 988,65

**Millesimi di proprietà:** Non specificato

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato

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

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

#### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO ANTECEDENTE IL

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS 1/12 OMISSIS 1/2 dal 19/06/1984 al 02/02/2000. In forza di scrittura privata autenticata - a rogito di notaio Carlo Chiapuzzo Novi Ligure, in data 19/06/1984, ai nn. 31535; trascritto a Novi Ligure, in data 29/03/1985, ai nn. 1236/1043.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS 1/1 dal 02/02/2000 al 23/06/2001. In forza di testamento olografo - a rogito di notaio Gianluigi Bailo - Novi Ligure, in data 19/07/2000, ai nn. 79603/11462; trascritto a Novi Ligure, in data 27/07/2000, ai nn. 3329/2437.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS 1/3 OMISSIS 1/3 OMISSIS 1/3 dal 23/06/2001 al 29/05/2003. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO, ; registrato a Novi Ligure, in data 18/12/2001, ai nn. 31/912; trascritto a , in data 30/05/2002, ai nn. 2498/1914.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS 1/1 dal 29/05/2003 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Lucio De Palma - Novi Ligure, in data 29/05/2003, ai nn. 52030; trascritto a , in data 06/06/2003, ai nn. 2939/2199.

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Numero pratica: 145/1964  
 Intestazione: Istituto Autonomo Case Popolari di Alessandria  
 Tipo pratica: Licenza Edilizia  
 Per lavori: nuova costruzione di edificio di civile abitazione *ex lege* 09.08.1954  
 Oggetto: nuova costruzione  
 Rilascio in data 21/10/1964 al n. di prot. 145/64  
 Abitabilità/agibilità in data 13/02/1968

**7.1 Conformità edilizia:**

**Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia**

**7.2 Conformità urbanistica:****via Nuova Vignole, 9**

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	G.R. 16-30017 del 8.5.2000
Zona omogenea:	A - Comparto agricolo
Norme tecniche di attuazione:	vedi allegato c - estratto Norme di Attuazione PRGC
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	SI
Se sì, di che tipo?	VINCOLO ART. 142 - Vincolo paesaggistico ambientale ai sensi dell' art.142, comma 1, lettera c) D.Lgs. n° 42 del 22/01/2004 VINCOLO FERROVIA - Fascia di rispetto ferroviario - Art.9 NdA del PRG
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Note sulla conformità:**

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**

Descrizione: di cui al punto **abitazione fg.16 n.40 sub.8**

Alloggio in condominio con annessa cantina

**1. Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **103,00**

E' posto al piano: 3

L'edificio è stato costruito nel: 1971

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 8; ha un'altezza utile interna di circa m. 3

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: mediocre

**Varie:**

Il fabbricato di cui è parte l'alloggio in procedura è raggiungibile dalla SP 143 subito oltre l'abitato della borgata "Lastrico", attraverso il sottopasso della linea ferroviaria Genova – Milano che costituisce l'imbocco della via Nuova Vignole. La costruzione è stata realizzata nel 1966 in attuazione della licenza edilizia 145/64 del 21.10.1964 rilasciata all'Istituto Autonomo Case Popolari di Alessandria (IACP) ex Lege 09.08.1954 n.640. Il piccolo condominio, di quattro piani fuori terra, contiene dodici alloggi, oltre ad autorimesse e cantine in un ulteriore piano seminterrato. Le caratteristiche costruttive sono quelle correnti all'epoca della sua costruzione, con struttura portante a pilastri e travi in c.a., solai misti laterocementizi, murature di tamponamento a cassavuota prive di coibentazione e copertura con manto in tegole. Nell'alloggio in procedura gran parte dei serramenti esterni sono quelli originali, in ferrofinestra con vetro semplice; nel soggiorno, cucinotto e bagno sono stati sostituiti con serramenti in alluminio e vetri camera. Le porte interne sono in legno tamburato con specchiature in vetro, le pavimentazioni sono quelle originali, in madoni seminati di scaglie di marmo negli interni; in ceramica le pavimentazioni dei balconi. Cucinotto e bagno sono rivestiti in ceramica. Sono presenti le correnti dotazioni impiantistiche, con riscaldamento assicurato da caldaietta singola e termosifoni in ghisa. L'alloggio è dotato di una cantina di notevole dimensione, collocata al piano seminterrato ed accessibile dal vano scala condominiale. Lo stato di conservazione è reso precario dalla vetustà degli elementi componenti, segnatamente i serramenti interni ed esterni e l'impiantistica. La immediata prossimità della linea ferroviaria incide negativamente sull'appetibilità del bene.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
abitazione	sup reale lorda	85,00	1,00	85,00
balconi	sup reale lorda	8,00	0,50	4,00
cantina	sup reale lorda	10,00	0,30	3,00
		<b>103,00</b>		<b>92,00</b>

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 2-2022

Zona: lastrico

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: economica

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Scadente

Valore di mercato min (€/mq): 350

Valore di mercato max (€/mq): 520

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

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Serravalle Scrivia;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Novi Ligure;

Uffici del registro di Novi Ligure;

Ufficio tecnico di Serravalle Scrivia;

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.): 475.

**8.3 Valutazione corpi:****abitazione fg.16 n.40 sub.8.**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 34.960,00.

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie Equivalente</b>	<b>Valore Unitario</b>	<b>Valore Complessivo</b>
abitazione	85,00	€ 380,00	€ 32.300,00
balconi	4,00	€ 380,00	€ 1.520,00
cantina	3,00	€ 380,00	€ 1.140,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 34.960,00
Valore Corpo			€ 34.960,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 34.960,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 34.960,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
abitazione fg.16 n.40 sub.8		92,00	€ 34.960,00	€ 34.960,00

**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% )	€ 6.992,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 1.800,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Giudizio di comoda divisibilità: no	

**8.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 26.168,00</b>
---	--------------------

**Allegati**

- a - documentazione fotografica
- b1 - mappa catastale
- b2 - planimetria fg.16 mapp.40
- c - estratto Norme di Attuazione PRGC

Data generazione:

25-05-2023

L'Esperto alla stima  
**Arch. Guido Gozzoli**