

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

promossa da: **ITACA SPV srl**

contro: **OMISSIS**

N° Gen. Rep. **155/2024**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 28-11-2024

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 San Marziano, 5 - Novi Ligure (AL) - 15067

**Lotto:** 001

**Corpo:** abitazione 159 sub.4

**Categoria:** Abitazione di tipo popolare [A4]

OMISSIS 1/2 OMISSIS 1/2, foglio 14, particella 159, subalterno 4, indirizzo via San Marziano, 5, piano S1-1, comune Novi Ligure , categoria A4, classe 4, consistenza vani 5,5, superficie mq 95, rendita € 340,86

### 2. Stato di possesso

**Bene:** via San Marziano, 5 - Novi Ligure (AL) - 15067

**Lotto:** 001

**Corpo:** abitazione 159 sub.4

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

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

**Bene:** via San Marziano, 5 - Novi Ligure (AL) - 15067

**Lotto:** 001

**Corpo:** abitazione 159 sub.4

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

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** via San Marziano, 5 - Novi Ligure (AL) - 15067

**Lotto:** 001

**Corpo:** abitazione 159 sub.4

**Creditori Iscritti:** OMISSIS

## 5. Comproprietari

**Beni:** via San Marziano, 5 - Novi Ligure (AL) - 15067

**Lotto:** 001

**Corpo:** abitazione 159 sub.4

Comproprietari: Nessuno

## 6. Misure Penali

**Beni:** via San Marziano, 5 - Novi Ligure (AL) - 15067

**Lotto:** 001

**Corpo:** abitazione 159 sub.4

**Misure Penali:** NO

## 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** via San Marziano, 5 - Novi Ligure (AL) - 15067

**Lotto:** 001

**Corpo:** abitazione 159 sub.4

**Continuità delle trascrizioni:** SI

## 8. Prezzo

**Bene:** via San Marziano, 5 - Novi Ligure (AL) - 15067

**Lotto:** 001

**Valore complessivo intero:** 64.702,00

Beni in **Novi Ligure (AL)**  
Località/Frazione  
via San Marziano, 5

**Lotto: 001**

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

Data di presentazione: 28-06-2024

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

Identificativo corpo: abitazione 159 sub.4.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in via San Marziano, 5

### Quota e tipologia del diritto

**1/2 OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

### Quota e tipologia del diritto

**1/2 OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

### Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS 1/2 OMISSIS 1/2, foglio 14, particella 159, subalterno 4, indirizzo via San Marziano, 5, piano S1-1, comune Novi Ligure, categoria A4, classe 4, consistenza vani 5,5, superficie mq 95, rendita € 340,86

Confini: Alloggio - sud-ovest: vuoto su cortile condominiale; nord-ovest: altra proprietà; nord-est: vuoto su altra proprietà; sud-est: vano scale condominiale e altra proprietà. Cantina - sud-ovest: controterra; nord-ovest: altra proprietà; nord-est: corridoio condominiali; sud-est: altra proprietà.

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

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

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

**3. STATO DI POSSESSO:**

**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

**Opponibilità ai terzi:**

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo; A rogito di notaio Carbone Alfonso - Alessandria in data 12/05/2011 ai nn. 55222/14800; Iscritto/trascritto a Alessandria in data 30/05/2011 ai nn. 2403/369; Importo ipoteca: € 189600; Importo capitale: € 126400.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: verbale di pignoramento iscritto/trascritto a Alessandria in data 03/06/2024 ai nn. 2488/2087.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** abitazione 159 sub.4

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

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Non specificato

**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:

**Millesimi di proprietà:** Non specificato

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

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

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

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

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

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

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

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS 1/1 dal 09/09/1994 al 25/09/2004. In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Gianluigi Bailo - Novi Ligure, in data 09/09/1994, ai nn. 48026/6914; trascritto a Novi Ligure, in data 20/09/1994, ai nn. 3928/3120.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 25/09/2004 al 22/02/2006. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; registrato a Novi Ligure, in data 11/07/2005, ai nn. 49/963; trascritto a Novi Ligure, in data 15/10/2005, ai nn. 5676/3780.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 22/02/2006 al 12/05/2011. In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Franco Borghero - Novi Ligure, in data 22/02/2006, ai nn. 50369/15925; trascritto a Novi Ligure, in data 01/03/2006, ai nn. 1163/778.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 12/05/2011 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Alfonso Carbone - Alessandria, in data 12/05/2011, ai nn. 55221/14799; trascritto a Alessandria, in data 30/05/2011, ai nn. 2402/1707.

Continuità delle trascrizioni: Si

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

### 7.1 Conformità edilizia:

#### Abitazione di tipo popolare [A4]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia; note: Nell'archivio informatizzato del Comune non sono reperibili pratiche relative all'epoca di costruzione, che risulta dall'esame diretto evidentemente precedente il 01/09/1967. Le pavimentazioni originali dell'alloggio in procedura indicano non essere intervenuta alcuna modifica delle partizioni interne. La planimetria catastale depositata 14.04.2011 registra solo la riduzione in altezza del tramezzo di separazione tra ingresso e soggiorno e non pregiudica la conformità edilizia.

### 7.2 Conformità urbanistica:

#### via San Marziano, 5

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	D.G.R. n. 48/1721 del 7/01/1991
Norme tecniche di attuazione:	zona m/26 - art.24 N.d'A. art.24 Tessuto edilizio di impianto recente / a) aree a capacità insediativa esaurita (m)
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
Altro:	vedi allegato c) estratto N.d'A. del PRG
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

#### Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Abitazione di tipo popolare [A4]** di cui al punto **abitazione 159 sub.4**

Alloggio a primo piano in palazzina di quatttro piani fuori terra e otto alloggi.

**1. Quota e tipologia del diritto**

**1/2 OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**2. Quota e tipologia del diritto**

**1/2 OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **103,30**

E' posto al piano: 1

L'edificio è stato costruito nel: 1960

ha un'altezza utile interna di circa m. 3,00

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: buono

**Varie:**

L'abitazione sub.4 e la cantina connessa fanno parte di una palazzina di quattro piani fuori terra, realizzata a fine anni cinquanta / inizio anni sessanta del novecento, all'inizio di via San Marziano, a Novi Ligure. Il fabbricato è disposto sul lato sud-ovest della via, accostato a fabbricato di altra proprietà sul lato nord-ovest e circondato da spazi condominiali o privati che lo distanziano di pochi metri dalla via pubblica. Il palazzo presenta struttura a pilastri e travi in c.a. con solai misti laterocementizi e le finiture proprie dell'epoca di costruzione: a tutti i piani murature intonacate e finestre con avvolgibili, a piano terra protette da inferriate. L'atrio e scale sono rifiniti con una discreta cura, con pavimentazione in madoni seminati di marmo, alzate e pedate scala in pietra: nel complesso le parti condominiali sono in buono stato di conservazione. L'abitazione in procedura affaccia sui fronti opposti rivolti alla strada e al cortile di retro A confine quindi con: vano scale e locali di altra proprietà a sud-est; vuoto su cortile condominiale a sud-ovest; altra proprietà a nord-ovest; vuoto su altra proprietà a nord-est. L'appartamento è costituito da un ingresso aperto sul soggiorno e da un corridoio che disimpegna tinello con annesso cucinino, due camere e bagno in testata. All'alloggio è connessa la proprietà di una cantina a piano interrato. Le partizioni dei singoli locali sono realizzate in tavolati laterizi; - l'ingresso dell'alloggio è protetto da un portoncino blindato, le porte interne sono in legno tamburato con specchiature - finestre e portefinestre dei vani principali sono alluminio con avvolgibili in PVC; - salvo quello del bagno, i pavimenti sono quelli originari, in getto alla veneziana senza decorazioni o seminati a scaglie di marmo; il rivestimento del cucinino, rivestimento e pavimentazione del bagno e pavimentazione del balcone sono in ceramica monocottura; - l'impianto di riscaldamento e produzione di ACS è individuale, alimentato da caldaietta a gas metano collocata nel cucinino, con nuovi radiatori in acciaio; - sono presenti le dotazioni impiantistiche correnti; Lo stato di conservazione è buono.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
abitazione	sup reale lorda	90,00	1,00	90,00
balcone	sup reale lorda	5,80	0,50	2,90
cantina	sup reale lorda	7,50	0,30	2,25
<b>103,30</b>			<b>95,15</b>	

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

### 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;

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.): €/mq  
750,00.

**8.3 Valutazione corpi:****abitazione 159 sub.4. Abitazione di tipo popolare [A4]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 76.120,00.

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie Equivalente</b>	<b>Valore Unitario</b>	<b>Valore Complessivo</b>
abitazione	90,00	€ 800,00	€ 72.000,00
balcone	2,90	€ 800,00	€ 2.320,00
cantina	2,25	€ 800,00	€ 1.800,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 76.120,00
Valore Corpo			€ 76.120,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 76.120,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 76.120,00

**Riepilogo:**

<b>ID</b>	<b>Immobile</b>	<b>Superficie Lorda</b>	<b>Valore intero medio ponderale</b>	<b>Valore diritto e quota</b>
abitazione 159 sub.4	Abitazione di tipo popolare [A4]	95,15	€ 76.120,00	€ 76.120,00

**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% )

€ 11.418,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

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

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

€ 64.702,00

**ARROTONDATO IN****€ 64.700,00**

L'amministratore del condominio,

geom. Giovanni Caligiuri -Novi Ligure (0143 511586)

comunica un insoluto di € 1.847,59 al 31.12.2023 relativo ai due ultimi esercizi

**Allegati**

a - documentazione fotografica

b1 - mappa catastale

b2 - planimetria fg.14 mapp.159 sub.4

c - estratto Norme di Attuazione PRGC

Data generazione: 07-10-2024

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