
Tribunale di Alessandria
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: YODA SPV srl

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. 10/2024
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 18-06-2024

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

**RAPPORTO DI
VALUTAZIONE
Lotto 001**

Esperto alla stima: **Arch. Guido Gozzoli**

Codice fiscale: [REDACTED]

Studio in: Via Roma 68 - 15067 Novi Ligure

Email: ggozzoli@tiscali.it

Pec: guido.gozzoli@archiworldpec.it



SINTESI ELABORATO**1. Dati Catastali****Bene:** via de Gasperi (via Manzoni) - Mornese (AL) - 15075**Lotto:** 001**Corpo:** abitazione fg.3 mappale 312**Categoria:** Abitazione in villini [A7]

n. - nuda proprietà 1/1 n.
 - usufrutto 1/1, foglio 3, particella 312, indirizzo via De Gasperi (via Manzoni), comune Mornese, categoria A7, classe U, consistenza vani 8, superficie mq 169, rendita € 805,67

Corpo: giardino fg.3 mappale 312**Categoria:** residenziale

n. - nuda proprietà 1/1 n.
 - usufrutto 1/1, sezione censuaria Mornese foglio 3, particella 312, qualità ente urbano, superficie catastale are 10,50

2. Stato di possesso**Bene:** via de Gasperi (via Manzoni) - Mornese (AL) - 15075**Lotto:** 001**Corpo:** abitazione fg.3 mappale 312**Occupato dal debitore e dai suoi familiari****Corpo:** giardino fg.3 mappale 312**Occupato dal debitore e dai suoi familiari****4. Creditori Iscritti****Bene:** via de Gasperi (via Manzoni) - Mornese (AL) - 15075**Lotto:** 001**Corpo:** abitazione fg.3 mappale 312**Creditori Iscritti:** Isp Cb Ipotecario srl - Milano, YODA SPV srl, INTESA SANPAOLO SpA cf 00799960158

5. Comproprietari

Beni: via de Gasperi (via Manzoni) - Mornese (AL) - 15075
Lotto: 001

Corpo: abitazione fg.3 mappale 312
Comproprietari: Nessuno

Corpo: giardino fg.3 mappale 312
Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: via de Gasperi (via Manzoni) - Mornese (AL) - 15075

Lotto: 001

Corpo: abitazione fg.3 mappale 312

Misure Penali: NO

Corpo: giardino fg.3 mappale 312

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: via de Gasperi (via Manzoni) - Mornese (AL) - 15075

Lotto: 001

Corpi: abitazione fg.3 mappale 312 e giardino fg.3 mappale 312

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: via de Gasperi (via Manzoni) - Mornese (AL) - 15075

Lotto: 001

Valore complessivo intero: 144.710,80



Beni in **Mornese (AL)**
Località/Frazione
via de Gasperi (via Manzoni)

Lotto: 001

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si
Data di presentazione: 12-02-2024

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: abitazione fg.3 mappale 312.

Abitazione in villini [A7] sito in via de Gasperi (via Manzoni)

Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Nuda proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Usufrutto

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: n. - nuda proprietà 1/1 n.
- usufrutto 1/1, foglio 3, particella 312, indirizzo via De Gasperi (via Manzoni),
comune Mornese, categoria A7, classe U, consistenza vani 8, superficie mq 169, rendita €
805,67

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: giardino fg.3 mappale 312.

residenziale sito in via de Gasperi (via Manzoni)

Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Nuda proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Usufrutto

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: n. - nuda proprietà 1/1 n.
- usufrutto 1/1, sezione censuaria Mornese, foglio 3, particella 312, qualità ente
urbano, superficie catastale are 10,50
Note: comprende la particella 533 di are 9,20

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale



2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: semicentrale 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: Gavi.

Attrazioni paesaggistiche: coltivazioni vitivinicole.

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: abitazione fg.3 mappale 312

Abitazione in villini [A7] sito in Mornese (AL), via de Gasperi (via Manzoni)

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Opponibilità ai terzi: NO

Identificativo corpo: giardino fg.3 mappale 312

residenziale sito in Mornese (AL), via de Gasperi (via Manzoni)

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Opponibilità ai terzi: NO

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**- Iscrizione di ipoteca:**

ipoteca volontaria attiva a favore di INTESA SANPAOLO SpA cf 00799960158 contro

; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo; A rogito di notaio Vittorio Morandi -
Alessandria in data 28/10/2010 ai nn. 92302; Iscritto/trascritto a Alessandria in data 08/11/2010 ai
nn. 5209/941; Importo ipoteca: € 400000; Importo capitale: € 200000.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di Isp Cb Ipotecario srl - Milano contro

; Derivante da: atto giudiziario Trib.le Alessandria 05.04.2017 rep.1998
iscritto/trascritto a in data 24/04/2017 ai nn. 1753/1294.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di YODA SPV srl contro

; Derivante da: atto giudiziario Trib.le Alessandria 18.12.2023 rep.6120 iscritto/trascritto a in
data 25/01/2024 ai nn. 342/267.

Dati precedenti relativi ai corpi: abitazione fg.3 mappale 312 e giardino fg.3 mappale 312

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: abitazione fg.3 mappale 312 e giardino fg.3 mappale 312
sono un'abitazione monofamiliare e non ricorre alcuna casistica condominiale

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

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



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

Titolare/Proprietario: _____ n. _____ proprietario/i ante ventennio al
07/03/1986. In forza di ante ventennio.

Titolare/Proprietario: _____ n. _____ - 1/2 _____ n. _____
- 1/2 dal 07/03/1986 al 08/10/2003. In forza di denuncia di successione - Nota di
trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: **NO**, ;
trascritto a Novi Ligure, in data 21/02/1987, ai nn. 872/673.

Titolare/Proprietario: _____ n. _____ - 1/1 dal 08/10/2003 al 30/10/2014. In
forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa
dell'eredità risultante dai registri immobiliari: **SI**; trascritto a Novi Ligure, in data 06/05/2004, ai nn.
2234/1563.

Note: accettazione tacita di eredità notaio Lucio De Palma - Ovada del 23-03-2004 rep 57056
trascr. 04-11-2011 nn.4971/3638

Titolare/Proprietario: _____ n. _____ - nuda proprietà 1/1 |
n. _____ - usufrutto 1/1 dal 30/10/2014 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di
donazione - a rogito di notaio Giovanni sacco - Genova, in data 30/10/2014, ai nn. 66942; trascritto
a Novi Ligure, in data 05/11/2014, ai nn. 4129/3329.

Continuità delle trascrizioni: **Si**

Dati precedenti relativi ai corpi: abitazione fg.3 mappale 312 e giardino fg.3 mappale 312

7. PRATICHE EDILIZIE:

Abitazione in villini [A7] sito in via de Gasperi (via Manzoni)

Intestazione:

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: nuova costruzione di edificio di civile abitazione

Oggetto: nuova costruzione

Abitabilità/agibilità in data 05/06/1980 al n. di prot.

Dati precedenti relativi ai corpi: abitazione fg.3 mappale 312 e giardino fg.3 mappale 312

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione in villini [A7]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: abitazione fg.3 mappale 312 e giardino fg.3 mappale 312



7.2 Conformità urbanistica:

via de Gasperi (via Manzoni)

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Regolatore Generale Intercomunale
In forza della delibera:	G.R. 24.02.1992 n.77-12971
Zona omogenea:	B2 - Aree a capacità insediativa esaurita
Norme tecniche di attuazione:	art. 22 NTd'A - vedi allegato c - estratto di PRG
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Altro:	vedi allegato c - estratto di PRG
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: abitazione fg.3 mappale 312 e giardino fg.3 mappale 312

Descrizione: **Abitazione in villini [A7]** di cui al punto **abitazione fg.3 mappale 312**

abitazione i villetta unifamiliare

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Nuda proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

2. Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Usufrutto

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **262,80**

E' posto al piano: S1 - T

L'edificio è stato costruito nel: 1974-1980

ha un'altezza utile interna di circa m. 3

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 1 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono



Varie:

L'immobile in procedura è una villetta collocata all'estremità nord-ovest dell'abitato di Mornese, su una diramazione dalla via De Gasperi che ha ora assunto la denominazione di via Manzoni. Dal giardino di proprietà, posto in fregio a via Manzoni, due alzate conducono al ballatoio che da accesso all'appartamento, posto a piano leggermente rialzato sul fronte per la presenza di un seminterrato che livella la considerevole pendenza del terreno. Il fabbricato, di un solo piano interamente fuori terra, è stato realizzato tra il 1974 e il 1980, con struttura a pilastri e travi in c.a. portanti il solaio misto di calpestio del piano rialzato; il tetto ha struttura lignea con manto di copertura di tegole in cemento; la parte contro terra del seminterrato è dotata di una ampia intercapedine accessibile, le pareti fuori terra sono a cassavuota, con doppia parete laterizia priva di coibentazione. L'alloggio di piano rialzato è costituito da sala da pranzo con angolo cottura, soggiorno, tre camere e bagno, il tutto distribuito da un disimpegno di ingresso ed un corridoio nella zona notte. Completano l'alloggio tre balconi e il ballatoio di ingresso, accessibili direttamente dalle porte-finestra dei vani contigui. Il seminterrato, di altezza m.4,50, è accessibile in piano da un ampio portone aperto verso il cortile ribassato sul lato nord-ovest ed è utilizzato come ricovero per i mezzi agricoli, officina e locale di sgombero. Le partizioni interne sono realizzate in laterizi forati intonacati e le pavimentazioni sono in lastre di marmo nell'alloggio; in ceramica - come i rivestimenti - nel bagno; in piastrelle antigelive nei balconi; in battuto di cemento nell'interrato. I serramenti esterni, come le persiane che li proteggono, sono in legno; le porte interne sono in legno con specchiature. Il bagno è stato rifatto in epoca relativamente recente come parzialmente l'impianto elettrico. L'impianto di riscaldamento, con termosifoni in acciaio, è alimentato da una caldaia a legna collocata nel seminterrato ed implementato da una caldaia a gas metano per la produzione di ACS. Lo stato di conservazione del fabbricato, continuativamente abitato dalla famiglia che lo aveva originariamente costruito, è decisamente buono, ben che non siano stati eseguiti lavori di efficientamento energetico dell'involucro.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
abitazione	sup reale lorda	130,00	1,00	130,00
balconi	sup reale lorda	27,80	0,50	13,90
officina seminterrata	sup reale lorda	105,00	0,50	52,50
		262,80		196,40



Descrizione: **residenziale** di cui al punto **giardino fg.3 mappale 312**

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di **Nuda proprietà**

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

2. Quota e tipologia del diritto

1/1 di **Usufrutto**

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **920,00**

Stato di manutenzione generale: discreto

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
giardino	sup reale lorda	920,00	1,00	920,00
		920,00		920,00



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

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Mornese (AL);

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Novi Ligure;

Uffici del registro di Novi Ligure;

Ufficio tecnico di Mornese;

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.): 720,00.

8.3 Valutazione corpi:**abitazione fg.3 mappale 312. Abitazione in villini [A7]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 161.048,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
abitazione	130,00	€ 820,00	€ 106.600,00
balconi	13,90	€ 820,00	€ 11.398,00
officina seminterrata	52,50	€ 820,00	€ 43.050,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 161.048,00
Valore Corpo			€ 161.048,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 161.048,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 161.048,00

giardino fg.3 mappale 312. residenziale

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 9.200,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
giardino	920,00	€ 10,00	€ 9.200,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 9.200,00
Valore Corpo			€ 9.200,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 9.200,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 9.200,00



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.3 mappale 312	Abitazione in villini [A7]	196,40	€ 161.048,00	€ 161.048,00
giardino fg.3 mappale 312	residenziale	920,00	€ 9.200,00	€ 9.200,00

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%)

€ 25.537,20

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:

€ 144.710,80

Allegati

- a - documentazione fotografica
- b1 - mappa catastale
- b2 - planimetria fg.3 mapp.312
- c - estratto Norme di Attuazione PRGC

Data generazione:
15-04-2024

L'Esperto alla stima
Arch. Guido Gozzoli

