

---

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

promossa da: **YODA SPV srl**

contro:

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: 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 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 caldaietta 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
		<b>262,80</b>		<b>196,40</b>





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
		<b>920,00</b>		<b>920,00</b>



**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

