

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

promossa da: **OMISSIS**

contro: **OMISSIS**

N° Gen. Rep. **23/2024**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 02-07-2024

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 Gavi, 52 - Bosio (AL) - 15060

**Lotto:** 001

**Corpo:** alloggio 477 sub.2

**Categoria:** Abitazione di tipo civile [A2]

OMISSIS 1/2 OMISSIS 1/2, foglio 11, particella 477, subalterno 2, indirizzo via Gavi, 52, piano S1-S2-T-2, comune Bosio, categoria A/2, classe 1, consistenza vani 6, superficie 113 mq, rendita € 309,87

**Corpo:** alloggio 477 sub.3

**Categoria:** Abitazione di tipo civile [A2]

OMISSIS foglio 11, particella 477, subalterno 3, piano S2-T-2, comune Bosio, categoria A2, classe 1, consistenza vani 5,5, superficie 105, rendita € 284,05

### 2. Stato di possesso

**Bene:** via Gavi, 52 - Bosio (AL) - 15060

**Lotto:** 001

**Corpi:** alloggio 477 sub.2 e alloggio 477 sub.3

Liberi

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

**Bene:** via Gavi, 52 - Bosio (AL) - 15060

**Lotto:** 001

**Corpo:** alloggio 477 sub.2

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

**Corpo:** alloggio 477 sub.3

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** SI

#### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** via Gavi, 52 - Bosio (AL) - 15060

**Lotto:** 001

**Corpi:** alloggio 477 sub.2 e alloggio 477 sub.3

**Creditori Iscritti:** OMISSIS

#### 5. Comproprietari

**Beni:** via Gavi, 52 - Bosio (AL) - 15060

**Lotto:** 001

**Corpi:** alloggio 477 sub.2 e alloggio 477 sub.3

**Comproprietari:** Nessuno

#### 6. Misure Penali

**Beni:** via Gavi, 52 - Bosio (AL) - 15060

**Lotto:** 001

**Corpi:** alloggio 477 sub.2 e alloggio 477 sub.3

**Misure Penali:** NO

#### 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** via Gavi, 52 - Bosio (AL) - 15060

**Lotto:** 001

**Corpi:** alloggio 477 sub.2 e alloggio 477 sub.3

**Continuità delle trascrizioni:** già richiesto dal Giudice al Procedente di assicurare la continuità delle trascrizioni con l'accettazione tacita delle eredità

#### 8. Prezzo

**Bene:** via Gavi, 52 - Bosio (AL) - 15060

**Lotto:** 001

**Valore complessivo intero:** 37.546,80

Beni in **Bosio (AL)**  
Località/Frazione  
via Gavi, 52

**Lotto: 001**

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

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

**Identificativo corpo: alloggio 477 sub.2.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in via Gavi, 52**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/2 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Quota e tipologia del diritto**

**1/2 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: OMISSIS foglio 11, particella 477, subalterno 2, indirizzo via Gavi, 52, piano S1-S2-T-2, comune Bosio, categoria A/2, classe 1, consistenza vani 6, superficie 113 mq, rendita € 309,87

Confini: nord: scala comune e contro terra - est, sud, ovest: vuoto su area comune

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

**Identificativo corpo: alloggio 477 sub.3.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in via Gavi, 52**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/2 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale:OMISSIS

Eventuali comproprietari: Nessuno

**Quota e tipologia del diritto**

**1/2 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: OMISSIS foglio 11, particella 477, subalterno 3, piano S2-T-2, comune Bosio, categoria A2, classe 1, consistenza vani 5,5, superficie 105, rendita € 284,05

Confini: nord: vuoto su area comune e v.scale comune; est, sud, ovest: vuoto su area comune

**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:** Gavi.

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Forte di Gavi.

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

## 3. STATO DI POSSESSO:

**Identificativo corpo:** alloggio 477 sub.2

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Bosio (AL), via Gavi, 52**

**Libero**

**Opponibilità ai terzi: NO**

**Identificativo corpo:** alloggio 477 sub.3

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Bosio (AL), via Gavi, 52**

**Libero**

**Opponibilità ai terzi: NO**

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca convenzionale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS ; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo; A rogito di notaio Bonini Mario in data 24/09/2008 ai nn. 1123/911; Iscritto/trascritto a Novi Ligure in data 03/10/2008 ai nn. 4943/968; Importo ipoteca: € 200000; Importo capitale: € 100000.

### - Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS iscritto/trascritto a Novi Ligure in data 07/03/2013 ai nn. 934/604.

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca convenzionale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS ; Derivante da: Ruolo e addebito esecutivo; Iscritto/trascritto a Novi Ligure in data 11/11/2021 ai nn. 5177/577; Importo ipoteca: € 68146,88; Importo capitale: € 34073,44.

### - Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS iscritto/trascritto a Novi Ligure in data 31/12/2024 ai nn. 427/342.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** alloggio 477 sub.2 e alloggio 477 sub.3

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

**Spese di gestione condominiale:** nessuna

**Identificativo corpi:** alloggio 477 sub.2 e alloggio 477 sub.3

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Bosio (AL), via Gavi, 52**

**Millesimi di proprietà:** Non specificato

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

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** 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:** OMISSIS proprietario/i ante ventennio al 29/12/1971. In forza di ante ventennio.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 29/12/1971 al 21/12/1994. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: richiesta; registrato a Novi Ligure, in data 16/08/1994, ai nn. 39/797; trascritto a Novi Ligure, in data 04/07/1995, ai nn. 2597/2054.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 21/12/1994 al 26/06/1995. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: richiesta; registrato a Genova, in data 11/02/2008, ai nn. 25/6250; trascritto a Novi Ligure, in data 03/04/2008, ai nn. 1803/1212.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 26/06/1995 al 09/08/2002. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: richiesta; registrato a Genova, in data 27/12/1998, ai nn. 1/6338.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 09/08/2002 al 01/12/2004. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: richiesta; registrato a Genova, in data 03/02/2003, ai nn. 33/109; trascritto a Novi Ligure, in data 26/02/2003, ai nn. 982/759.

**Titolare/Proprietario:** ROJAS DELGADO Sergio Alcides 1/2 MARQUEZ MORALES Santa Elsa 1/2 dal 01/12/2004 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Bonini Francesco, in data 01/12/2004, ai nn. 43048/7274; trascritto a Novi Ligure, in data 10/12/2004, ai nn. 6188/4228.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** alloggio 477 sub.2 e alloggio 477 sub.3

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

**7.1 Conformità edilizia:**

**Abitazione di tipo civile [A2]**

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

**note: fabbricato realizzato ante 1967**

**Dati precedenti relativi ai corpi:** alloggio 477 sub.2 e alloggio 477 sub.3

**7.2 Conformità urbanistica:****via Gavi, 52**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Regolatore Generale Comunale
In forza della delibera:	DGR n.77-12971 del 24.02.1992
Zona omogenea:	aree residenziali a capacità insediativa esaurita (B1)
Norme tecniche di attuazione:	art. 26 Nd'A - vedi estratto allegato sub.c)
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	vedi estratto Nd'A
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Note sulla conformità:**

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

**Dati precedenti relativi ai corpi:** alloggio 477 sub.2 e alloggio 477 sub.3

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **alloggio 477 sub.2**

abitazione in fabbricato di tre alloggi e accessori

**1. Quota e tipologia del diritto**

**1/2 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari: Nessuno

**2. Quota e tipologia del diritto**

**1/2 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **175,50**

E' posto al piano: S1

L'edificio è stato costruito nel: ante 1967

ha un'altezza utile interna di circa m. 3

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 2

Stato di manutenzione generale: pessimo

Condizioni generali dell'immobile: in stato di abbandono pluriennale

**Varie:**

Gli immobili in procedura sono due dei tre alloggi compresi in un fabbricato collocato all'estremità est dell'abitato di Bosio, in fregio alla provinciale che conduce a Gavi, su di un terreno alquanto acclive affacciato verso la sponda sinistra del torrente Ardana. Il fabbricato è infatti composto: da un piano seminterrato, adibito a cantine separatamente di pertinenza dei tre alloggi e accessibile dalla quota inferiore dell'area comune; da un soprastante piano, in piccola parte ancora seminterrato e, sul lato, direttamente a contatto con il terreno (l'alloggio sub.2); da un piano terra che ha calpestio alla quota stradale (l'alloggio sub.3); da un primo piano (l'alloggio sub.4, non pignorato o comunque non soggetto a questa procedura). Completa il fabbricato un sottotetto, aeroilluminato su le testate e in mezzeria, con le separate pertinenze dei tre alloggi e un vano scala condominiale che connette i quattro piani e il sottotetto. Il terreno compreso nella particella 477 è accatastato come sub.1, area comune (ai tre alloggi sub.2,3,4) non censibile. L'intero complesso, compresi l'alloggio e accessori di altra proprietà e non in procedura, è inutilizzato e in stato di abbandono evidentemente da diversi anni. I due alloggi pignorati, sub.2 e sub.3, accessibili dal vano scala comune, sono identici e composti da cucina, soggiorno, due camere e un piccolo servizio igienico. L'alloggio sottostante (sub.2) è completato da un ricovero attrezzi e ripostiglio che costituiscono di fatto una ampia intercapedine a separazione dal contatto con il terreno e consentono un ulteriore accesso diretto dall'esterno. Il seminterrato inferiore e il sottotetto non sono suddivisi e solo catastalmente attribuiti ai tre alloggi, come leggibile nelle planimetrie allegate. Il fabbricato, risalente ai primi anni sessanta del secolo scorso, ha: - struttura portante in muratura, pilastri e travi in c.a. - solai, compreso quello inclinato di copertura, misti laterocementizi - copertura a due falde sfalsate con cornicione in misto latero-cementizio e manto in tegole di cemento - portoncino di ingresso da strada in legno - scala condominiale con pedate e alzate in marmo - partizioni interne in laterizi forati intonacati - serramenti de gli alloggi esterni in legno a vetro semplice e interni in legno tamburato - pavimentazioni in graniglia - gli impianti elettrico e quello di riscaldamento esistente al solo piano terra (alloggio sub.3) sono comunque fuori norma e da rifare completamente. Lo stato di conservazione è pessimo: l'immobile è stato inoltre abbandonato mentre erano in corso lavori di ristrutturazione evidentemente mirati ad unificare i due alloggi con una scala interna; lavori che a tutt'oggi hanno comportato unicamente la demolizione di una striscia del solaio comune per realizzare il nuovo vano scala, la demolizione di un tramezzo e l'asportazione delle pavimentazioni in alcuni vani dell'alloggio sottostante (sub.2); lavori quindi ripristinabili o sanabili con il progetto e le opere di ristrutturazione oggi comunque necessarie al riuso del fabbricato.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
abitazione	sup reale lorda	85,60	1,00	85,60
ricovero attrezzi	sup reale lorda	37,10	0,30	11,13
sottotetto	sup reale lorda	23,00	0,30	6,90
cantina	sup reale lorda	29,80	0,25	7,45
		<b>175,50</b>		<b>111,08</b>



Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **alloggio 477 sub.3**

abitazione in fabbricato di tre alloggi e accessori

**1. Quota e tipologia del diritto**

**1/2 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari: Nessuno

**2. Quota e tipologia del diritto**

**1/2 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **133,65**

E' posto al piano: T

L'edificio è stato costruito nel: ante 1967

ha un'altezza utile interna di circa m. 3

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 2

Stato di manutenzione generale: pessimo

Condizioni generali dell'immobile: in stato di abbandono pluriennale

**Varie:**

Vedi descrizione in sub.2

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
abitazione	sup reale lorda	85,60	1,00	85,60
sottotetto	sup reale lorda	25,05	0,30	7,52
cantina	sup reale lorda	23,00	0,25	5,75
<b>133,65</b>				<b>98,87</b>

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

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Bosio (AL);  
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di Novi Ligure;  
 Uffici del registro di Novi Ligure;  
 Ufficio tecnico di Bosio;  
 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.): 595,00

**8.3 Valutazione corpi:****alloggio 477 sub.2. Abitazione di tipo civile [A2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 22.216,00.

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie Equivalente</b>	<b>Valore Unitario</b>	<b>Valore Complessivo</b>
abitazione	85,60	€ 500,00	€ 42.800,00
ricovero attrezzi	11,13	€ 500,00	€ 5.565,00
sottotetto	6,90	€ 500,00	€ 3.450,00
cantina	7,45	€ 500,00	€ 3.725,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 55.540,00
stato di conservazione detrazione del 60.00%			€ -33.324,00
Valore Corpo			€ 22.216,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 22.216,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 22.216,00

**alloggio 477 sub.3. Abitazione di tipo civile [A2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 24.717,50.

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie Equivalente</b>	<b>Valore Unitario</b>	<b>Valore Complessivo</b>
abitazione	85,60	€ 500,00	€ 42.800,00
sottotetto	7,52	€ 500,00	€ 3.760,00
cantina	5,75	€ 500,00	€ 2.875,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 49.435,00
stato di conservazione detrazione del 50.00%			€ -24.717,50
Valore Corpo			€ 24.717,50
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 24.717,50
Valore complessivo diritto e quota			€ 24.717,50

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
alloggio sub.2 477	Abitazione di tipo civile [A2]	111,08	€ 22.216,00	€ 22.216,00
alloggio sub.3 477	Abitazione di tipo civile [A2]	98,87	€ 24.717,50	€ 24.717,50

**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% )

€ 9.386,70

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:

**€ 37.546,80****Allegati**

- a - documentazione fotografica
- b1 - mappa catastale
- b2 - planimetria fg.11 mapp.477 sub.2
- b3 - planimetria fg.11 mapp.477 sub.3
- c - estratto Norme di Attuazione PRGC

Data generazione:

05-04-2024

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