
Tribunale di Alessandria
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

contro:

N° Gen. Rep. 77/2024
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: Dott. ROBERTA BRERA

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: Geom. Stefano Mogni
Codice fiscale: MGNSFN57M06L304M
Studio in: Via Fracchia 25 - 15057 TORTONA
Email: mogni.s@libero.it
Pec: stefano.mogni@geopec.it



SINTESI ELABORATO**1. Dati Catastali**

Bene: - Via Cavanna nr. 19 - Novi Ligure (AL) - 15067

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria:

* foglio 32, particella 609, subalterno 3, alloggio al piano primo

indirizzo Via Cavanna n. 19, comune Novi Ligure, categoria A/4, classe 2, consistenza vani 4,
superficie mq. 91, rendita € 177,66

* foglio 32, particella 609, subalterno 4, porzione di alloggio al piano secondo

indirizzo Via Cavanna n. 19, comune Novi Ligure, categoria A/4, classe 1, consistenza vani 3,
superficie mq. 57, rendita € 113,10

* foglio 32, particella 609, subalterno 5, porzione di alloggio al piano secondo

indirizzo Via Cavanna n. 19, comune Novi Ligure, categoria A/4, classe 1, consistenza vani
3,5, superficie mq. 50, rendita € 131,95

* foglio 32, particella 609, subalterno 6, laboratorio con locale di deposito al piano terra

indirizzo Via Cavanna n. 19, comune Novi Ligure, categoria C/3, classe 4, consistenza mq. 49,
superficie mq. 64, rendita € 174,61

* foglio 32, particella 609, subalterno 7, garage al piano terra

indirizzo Via Cavanna n. 19, comune Novi Ligure, categoria C/6, classe 6, consistenza mq.
17, superficie mq. 19, rendita € 72,87

* foglio 32, particella 609, subalterno 8, Bene Comune Non Censibile - vano scala comune a
tutti i subalterni

piano S1-T-1-2, categoria BCNC - bene comune non censibile

2. Stato di possesso

Bene: - Via Cavanna nr. 19 - Novi Ligure (AL) - 15067

Lotto: 001

Corpo: A

Libero



3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: - Via Cavanna nr. 19 - Novi Ligure (AL) - 15067

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: - Via Cavanna nr. 19 - Novi Ligure (AL) - 15067

Lotto: 001

5 Comproprietari

Beni: - Via Cavanna nr. 19 - Novi Ligure (AL) - 15067

Lotto: 001

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: - Via Cavanna nr. 19 - Novi Ligure (AL) - 15067

Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: Non specificato

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: - Via Cavanna nr. 19 - Novi Ligure (AL) - 15067

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: - Via Cavanna nr. 19 - Novi Ligure (AL) - 15067

Lotto: 001

Valore complessivo intero: €. 86.000,00



Beni in Novi Ligure (AL)
Località/Frazione Via Cavanna nr. 19

Lotto: 001

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

sito in frazione: Via Cavanna nr. 19

Quota e tipologia del diritto

1/2 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/2 di Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

* foglio 32, particella 609, subalterno 3, (alloggio al piano primo)

indirizzo Via Cavanna n. 19, comune Novi Ligure, categoria A/4, classe 2, consistenza vani 4,
superficie mq. 91, rendita € 177,66

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

* foglio 32, particella 609, subalterno 4, (porzione di alloggio al piano secondo)

indirizzo Via Cavanna n. 19, comune Novi Ligure, categoria A/4, classe 1, consistenza vani 3,
superficie mq. 57, rendita € 113,10

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

* foglio 32, particella 609, subalterno 5, (porzione di alloggio al piano secondo)

indirizzo Via Cavanna n. 19, comune Novi Ligure, categoria A/4, classe 1, consistenza vani
3,5, superficie mq. 50, rendita € 131,95

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

* foglio 32, particella 609, subalterno 6, (laboratorio con locale di deposito al piano terra)

indirizzo Via Cavanna n. 19, comune Novi Ligure, categoria C/3, classe 4, consistenza mq. 49,
superficie mq. 64, rendita € 174,61



Identificato al catasto Fabbricati:**Intestazione:*** **foglio 32, particella 609, subalterno 7, (garage al piano terra)**

indirizzo Via Cavanna n. 19, comune Novi Ligure, categoria C/6, classe 6, consistenza mq.

17, superficie mq. 19, rendita € 72,87

Identificato al catasto Fabbricati:* **foglio 32, particella 609, subalterno 8, (BCNC - vano scala comune a tutti i subalterni)**

piano S1-T-1'-2', categoria BCNC - bene comune non censibile

- Il fabbricato ad uso abitativo con pertinenze oggetto della presente esecuzione immobiliare confina nel prospetto principale con Via Cavanna - da dove ha l'accesso, e nei restanti lati con altri fabbricati ad uso abitativo di cui alle particelle 605, 610, 615, 858 del foglio 32 del Comune di Novi Ligure.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Dai sopralluoghi eseguiti sul posto dal sottoscritto si sono riscontrate difformità tra la situazione reale dell'immobile e quanto riportato nelle planimetrie catastali di riferimento, dovute alla diversa distribuzione interna dei locali - suddivisi al piano terra, al piano primo e al piano interrato.

Ne consegue che prima del passaggio di proprietà dell'intero fabbricato o di una parte, attraverso asta immobiliare, è necessario inoltrare all'Agenzia del Territorio di Alessandria apposita pratica di variazione catastale tipo DOCFA per uniformare la situazione di fatto del fabbricato alle relative planimetrie catastali.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Il bene oggetto della presente Esecuzione Immobiliare è costituito da un vetusto fabbricato ad uso abitativo con relative pertinenze (cantina al piano interrato - laboratorio e box al piano terra), distribuito su tre piani fuori terra e un piano interrato, collegati da vano scala interno e ingresso comune a tutte le unità immobiliari - con esigua area cortilizia di spetanza situata sul retro dell'edificio.

Il fabbricato è posto nel centro storico ad uso residenziale del Comune di Novi Ligure, precisamente in Via Cavanna nr. 19, zona di buona visibilità e appetibilità commerciale, servita da tutte le urbanizzazioni e da tutti i servizi comunali.

Caratteristiche zona: centrale

Area urbanistica: residenziale

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

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da :

in qualità di proprietari dell'immobile.



4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

1. **Trascrizione a favore del 02/01/1986 - R.P. 16 R.G. 16**
Pubblico ufficiale VEXINA GIACOMO Repertorio 31211 del 10/12/1985
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA
A favore:
Contro:
SOGGETTO ACQUIRENTE

2. **Trascrizione a favore del 16/12/1986 - R.P. 3463 R.G. 4404**
Pubblico ufficiale VEXINA GIACOMO Repertorio 0 del 24/11/1986
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
A favore:
Contro:
SOGGETTO ACQUIRENTE

3. **Iscrizione contro del 28/03/2000 - R.P. 219 R.G. 1384**
Pubblico ufficiale BAILO GIANLUIGI Repertorio 77992/11215 del 24/03/2000
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
A favore: CASSA DI RISPARMIO DI ALESSANDRIA SPA
Contro:
Immobili siti in NOVI LIGURE (AL)
SOGGETTO DEBITORE
Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n. 463 del 23/06/2007 (MODIFICA A CONTRATTO DI MUTUO)
 2. Iscrizione n. 69 del 19/02/2020

4. **Iscrizione contro del 15/06/2007 - R.P. 647 R.G. 3126**
Pubblico ufficiale DE PALMA LUCIO Repertorio 75136/7238 del 29/05/2007
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
A favore: CASSA DI RISPARMIO DI ALESSANDRIA SPA
Contro:
Immobili siti in NOVI LIGURE (AL)
SOGGETTO DEBITORE

5. **Iscrizione contro del 14/08/2007 - R.P. 1023 R.G. 4592**
Pubblico ufficiale EQUITALIA ALESSANDRIA S.P.A. Repertorio 100719/1 del 07/08/2007
IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI ART. 77DPR 602/73 MODIFICATO
DAL D. LGS. 46/99 E DAL D.LGS. 193/01
A favore: EQUITALIA ALESSANDRIA S.P.A.
Contro:
Immobili siti in NOVI LIGURE (AL)
SOGGETTO DEBITORE

6. **Trascrizione contro del 18/09/2017 - R.P. 2764 R.G. 3778**
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ALESSANDRIA Repertorio 1027 del 20/06/2017
ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE ESPRESSA DI EREDITA'
A favore:
Contro:
Immobili siti in NOVI LIGURE (AL)



7. Trascrizione contro del 01/02/2018 - R.P. 277 R.G. 371

Pubblico ufficiale NOVI LIGURE Repertorio 516/9990 del 17/08/2017

ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

A favore:

ziana -

Contro:

Immobili siti in NOVI LIGURE (AL)

8. Iscrizione contro del 19/02/2020 - R.P. 69 R.G. 676

Pubblico ufficiale BAILO GIANLUIGI Repertorio 77992/11215 del 24/03/2000

IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

A favore: CASSA DI RISPARMIO DI ALESSANDRIA S.P.A.

Contro:

Immobili siti in NOVI LIGURE (AL)

SOGGETTO DEBITORE

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: non si tratta di condominio

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Attestazione Prestazione Energetica:-

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

Avvertenze ulteriori: -

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO ANTECEDENTE IL PIGNORAMENTO:

L'immobile oggetto della presente esecuzione è pervenuto agli attuali proprietari

, in forza della denuncia di successione del padre Sig. (deceduto il 04 Giugno 2014) in data 17 Agosto 2017 repertorio nr. 516/9990/17 - trascritto a Novi Ligure il 1° Febbraio 2018.

In precedenza al Sig. l'immobile era pervenuto in forza di atto di compravendita in parte dai Sig.ri *ARADO Caterina, SIMONASSI Giovanni e SIMONASSI Fabio* - a rogito Notaio Giacomo Vexina con studio in Novi Ligure, del 10 Dicembre 1985 rep. n. 31.211 - trascritto a Novi Ligure il 2 Gennaio 1986 RG 16; in parte dal Sig. *SANFILIPPO Giuseppe* in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Giacomo Vexina con studio in Novi Ligure, del 24 Novembre 1986 - registrato a Novi Ligure il 10 Dicembre 1986 al n. 2413.**7. PRATICHE EDILIZIE:****7.1 Conformità edilizia:**

Numero pratica: 47/1999

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: formazione autorimessa e magazzino, e realizzazione di accesso carraio

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 14/01/1999

- i lavori hanno avuto inizio in data 02/04/1999



Da quanto lo scrivente ha potuto riscontrare all'ufficio tecnico del Comune di Novi Ligure in merito alle licenze edilizie rilasciate per l'immobile oggetto della presente esecuzione immobiliare, dopo aver preso visione dell'insieme del fabbricato sul posto non è possibile attestare la conformità edilizia del bene, in quanto si è accertata una diversa distribuzione degli spazi interni di alcuni locali che costituiscono il corpo di fabbricato.

Pertanto si rende necessaria la presentazione al Comune di Novi Ligure di una pratica edilizia in sanatoria con il pagamento di una sanzione amministrativa di €. 1.000,00.

Inoltre per i locali al piano terra destinati a box e laboratorio con locale di deposito licenziati con concessione edilizia n. 47 del 14/01/1999, si rende necessaria inoltre la presentazione di una specifica richiesta del certificato di agibilità di detti locali che deve rilasciare il Comune di Novi Ligure alla fine dei lavori (ad oggi mai stata richiesta).

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia.

7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Adottato:	Piano Regolatore Generale
Zona omogenea:	Centro Storico

Descrizione (di cui al punto A)

Trattasi di un vetusto fabbricato ad uso abitativo – attiguo ad altri corpi di fabbricato, distribuito su tre piani fuori terra e un piano interrato situato nella zona residenziale del centro storico del Comune di Novi Ligure in Via Cavanna al civico n. 19 - dotata di tutte le urbanizzazioni primarie e secondarie.

Da quanto lo scrivente ha potuto riscontrare durante i sopralluoghi eseguiti sul posto risulta che il vetusto fabbricato residenziale si presenta ad oggi in pessimo stato di conservazione e mantenimento causa la vetustà e la mancanza di lavori di manutenzione ordinaria non più eseguiti da parecchi anni.

La vetusta palazzina che risale ai primi anni del secolo scorso, è costituita strutturalmente da murature in mattoni e sassi, solai in putrelle e voltini, tetto in struttura di legno e copertura in coppi.

Mentre le rifiniture esterne ed interne dell'immobile sono caratterizzate da facciate finite con intonaco a civile tinteggiato, serramenti in alluminio senza persiane, pavimentazioni in graniglia-ceramica, impianto elettrico di tipo ad incasso con prese in pvc, e impianto di riscaldamento con caldaia a gas non funzionante al piano primo e con stufa a pellet al piano secondo non a norma.

L'immobile è servito da porta d'accesso in legno che diparte dalla via pubblica e immette nel corridoio - vano scala ad uso comune che collega tutti i piani del fabbricato; inoltre nel retro dell'edificio è presente un piccolo sedime di corte – finito con pavimentazione in cemento, ad oggi non accessibile causa la presenza di materiale di risulta che occupano parzialmente l'area.

Nel dettaglio il fabbricato residenziale è destinato:

- al piano interrato a locali ad uso cantina di superficie complessiva mq. 50,00 circa,
- piano terra con locale ad uso garage - piccolo bagno da un lato, - laboratorio con locale di deposito dall'altro di superficie complessiva di mq. 60,00 circa,
- piano primo alloggio ad uso abitativo diviso in locali ad uso soggiorno/cucina, due camere da letto, bagno e ripostiglio di superficie complessiva di mq. 70,00 circa,
- piano secondo alloggio ad uso abitativo diviso in locali ad uso soggiorno/cucina, tre camere da letto e bagno di superficie complessiva di mq. 80,00 circa.

Inoltre sono situati nel pianerottolo al piano primo e al piano secondo due piccoli ripostigli di pertinenza, anticamente destinati a latrine.

Da quanto il sottoscritto ha potuto accertare nei sopralluoghi eseguiti sul posto risulta che il fabbricato ad oggi è utilizzato come abitazione principale dalla Sig.ra CECERE Vincenza per la quota di ½ e diritto di abitazione per 1/1 e dal Sig. Romano Salvatore per la quota di ½ - in qualità di proprietari dell'immobile.



1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

2. Quota e tipologia del diritto

1/2 di Piena proprietà

Cod. Fiscale

Eventuali comproprietari:

Nessuno

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

stima sintetica

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Alessandria;

Ufficio tecnico di Novi Ligure;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: agenzie immobiliari e tecnici professionisti della zona;

Altre fonti di informazione: personale esperienza nel settore immobiliare in cui il sottoscritto opera da oltre quarant'anni.

8.3 Valutazione corpi:**A.**

Stima sintetica a vista dell'intero corpo

Il CTU, sulla base della propria esperienza professionale di circa quarant'anni nel settore immobiliare, per esprimere una valutazione relativa al bene oggetto della presente perizia ne ha considerato: l'individuazione e la conformazione catastale, le caratteristiche e lo stato di conservazione, gli accessi, il valore di mercato per immobili consimili, le quote di proprietà e il giudizio di valenti mediatori della zona.

Tenuto conto delle richieste del mercato per queste categorie di fabbricati ormai vetusti con destinazione residenziale, delle mutate condizioni del mercato immobiliare e del momento di crisi attraversato dal paese, delle pessime condizioni di conservazione e mantenimento in cui grava l'intero fabbricato, risulta difficoltosa la vendita del bene oggetto della presente perizia.

Il valore complessivo del fabbricato – stimato con in importo complessivo di €. 86.000, è stato determinato nel seguente modo:

• Piano Interrato	mq. 50,00 x €/mq. 100,00	= €.	5.000,00
• Piano Terra	mq. 60,00 x €/mq. 300,00	= €.	18.000,00
• Piano Primo	mq. 70,00 x €/mq. 500,00	= €.	35.000,00
• Piano Secondo	mq. 80,00 x €/mq. 350,00	= €.	28.000,00

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 86.000,00
Valore corpo			€ 0,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 0,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 0,00



Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto di quota
A		0,00	€ 0,00	€ 0,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 10.000,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 0,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € 86.000,00

Allegati

Stralcio mappale, planimetrie, visura catastale, visura Conservatoria, documentazione fotografica.
Parcella CTU

Tortona, 31 Maggio 2024

L'Esperto alla stima
Geom. Stefano Mogni

