

Tribunale di Alessandria
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **OMISSIS**

contro: **OMISSIS**

N° Gen. Rep. **276/2023**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 18-04-2024

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

**RAPPORTO DI
VALUTAZIONE**
**Lotti 001 - piano nobile,
002 - piano terreno**

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

Codice fiscale: GZZGDU51B21F965B

Studio in: Via Roma 68 - 15067 Novi Ligure

Email: ggozzoli@tiscali.it

Pec: guido.gozzoli@archiworldpec.it



SINTESI ELABORATO

1. Dati Catastali

Bene: via Camillo Benso Conte di Cavour, 21 - Novi Ligure (AL) - 15067

Lotto: 001 - piano nobile

Corpo: piano nobile n.1024 sub.21

Categoria: Magazzini e locali di deposito [C2]

OMISSIS, foglio 32, particella 1024, subalterno 21, indirizzo via Camillo Cavour, 21, piano 1, comune Novi Ligure, categoria C2, classe 2, consistenza mq 363,00, superficie mq 405,00, rendita € € 637,41

Corpo: alloggio a mezzanino n.1024 sub.17

Categoria: Abitazione di tipo popolare [A4]

OMISSIS, foglio 32, particella 1024, subalterno 17, indirizzo via Camillo Cavour, 17-19, piano 1, comune Novi Ligure, categoria A4, classe 4, consistenza vani 2,5, superficie mq 35,00, rendita € € 154,94

Lotto: 002 - piano terreno

Corpo: porzione PT n.1024 sub.33 graffato n.147 sub.4

Categoria: Magazzini e locali di deposito [C2]

OMISSIS foglio 32, particella 1024, subalterno 33, indirizzo c.so Romualdo Marengo, 11,, piano T, comune Novi Ligure, categoria C2, classe 6, consistenza mq 20,00, rendita € € 66,11

2. Stato di possesso

Bene: via Camillo Benso Conte di Cavour, 21 - Novi Ligure (AL) - 15067

Lotto: 001 - piano nobile

Corpi: piano nobile n.1024 sub.21 e alloggio a mezzanino n.1024 sub.17

Liberi

Lotto: 002 - piano terreno

Corpo: porzione PT n.1024 sub.33 graffato n.147 sub.4

Occupato da OMISSIS senza alcun titolo.

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: via Camillo Benso Conte di Cavour, 21 - Novi Ligure (AL) - 15067

Lotto: 001 - piano nobile

Corpi: piano nobile n.1024 sub.21 e alloggio a mezzanino n.1024 sub.17

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Lotto: 002 - piano terreno

Corpo: porzione PT n.1024 sub.33 graffato n.147 sub.4

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4. Creditori Iscritti

Bene: via Camillo Benso Conte di Cavour, 21 - Novi Ligure (AL) - 15067

Lotto: 001 - piano nobile

Corpi: piano nobile n.1024 sub.21 e alloggio a mezzanino n.1024 sub.17

Creditori Iscritti: OMISSIS

Lotto: 002 - piano terreno

Corpo: porzione PT n.1024 sub.33 graffato n.147 sub.4

Creditori Iscritti: OMISSIS

5. Comproprietari

Beni: via Camillo Benso Conte di Cavour, 21 - Novi Ligure (AL) - 15067

Lotto: 001 - piano nobile

Corpi: piano nobile n.1024 sub.21 e alloggio a mezzanino n.1024 sub.17

Comproprietari: Nessuno

Lotto: 002 - piano terreno

Corpo: porzione PT n.1024 sub.33 graffato n.147 sub.4

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: via Camillo Benso Conte di Cavour, 21 - Novi Ligure (AL) - 15067

Lotto: 001 - piano nobile

Corpi: piano nobile n.1024 sub.21 e alloggio a mezzanino n.1024 sub.17

Misure Penali: NO

Lotto: 002 - piano terreno

Corpo: porzione PT n.1024 sub.33 graffato n.147 sub.4

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: via Camillo Benso Conte di Cavour, 21 - Novi Ligure (AL) - 15067

Lotto: 001 - piano nobile

Corpi: piano nobile n.1024 sub.21 e e alloggio a mezzanino n.1024 sub.17

Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 002 - piano terreno

Corpo: porzione PT n.1024 sub.33 graffato n.147 sub.4

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: via Camillo Benso Conte di Cavour, 21 - Novi Ligure (AL) - 15067

Lotto: 001 - piano nobile

Valore complessivo intero: 58.936,88

Lotto: 002 - piano terreno

Valore complessivo intero: 13.578,75

Beni in Novi Ligure (AL)
Località/Frazione
via Camillo Benso Conte di Cavour, 21

Lotto: 001 - piano nobile

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

Data di presentazione: 27-11-2023

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: piano nobile n.1024 sub.21.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in via Camillo Benso Conte di Cavour, 21

Note: corrisponde al piano nobile dell'antico Ospedale San Giacomo (XVIII secolo)

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS, foglio 32, particella 1024, subalterno 21, indirizzo via Camillo Cavour, 21, piano 1, comune Novi Ligure, categoria C2, classe 2, consistenza mq 363,00, superficie mq 405,00, rendita € € 637,41

Confini: lato nord: vuoto su cortile pertinenziale parzialmente di altra proprietà; lati est: altra proprietà e vuoto su cortile di altra proprietà; lati sud: vuoto su cortili di altre proprietà e vuoto su via Cavour; lati ovest: altra proprietà e vuoto su cortile di altra proprietà.

Note: il civico indicato a NCEU non corrisponde all'attuale (civico 33)

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: alloggio a mezzanino n.1024 sub.17.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in via Camillo Benso Conte di Cavour, 21

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS, foglio 32, particella 1024, subalterno 17, indirizzo via Camillo Cavour, 17-19, piano 1, comune Novi Ligure, categoria A4, classe 4, consistenza vani 2,5, superficie mq 35,00, rendita € € 154,94

Confini: lati nord, est, sud: altre proprietà; lato ovest: vuoto su cortile di altra proprietà

Note: il civico indicato a NCEU non corrisponde all'attuale - l'immobile è inaccessibile

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: in centro storico normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi scarsi.

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: Alessandria.

Attrazioni paesaggistiche: Parco fluviale torrente Scrivia.

Attrazioni storiche: Palazzi dipinti.

Principali collegamenti pubblici: stazione FS m 200, stazione autocorriere m 200

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: piano nobile n.1024 sub.21

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Novi Ligure (AL), via Camillo Benso Conte di Cavour, 21

Libero

Opponibilità ai terzi: NO

Identificativo corpo: alloggio a mezzanino n.1024 sub.17

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Novi Ligure (AL), via Camillo Benso Conte di Cavour, 21

Libero

Opponibilità ai terzi: NO

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: decreto ingiuntivo in data 30/06/2023 ai nn. 3131/242; Importo ipoteca: € 120.000,00; Importo capitale: € 108956,84.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: verbale di pignoramento iscritto/trascritto a in data 15/11/2023 ai nn. 5221/4315.

Dati precedenti relativi ai corpi: piano nobile n.1024 sub.21 e alloggio a mezzanino n.1024 sub.17

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpi:

- piano nobile n.1024 sub.21 - Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Novi Ligure (AL), via Camillo Benso Conte di Cavour, 21

- alloggio a mezzanino n.1024 sub.17 - Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Novi Ligure (AL), via Camillo Benso Conte di Cavour, 21

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

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: nessuna

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

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

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

Titolare/Proprietario: OMISSIS 20/100 OMISSIS 15/100 OMISSIS 15/100 OMISSIS 25/100 OMISSIS 25/100 dal 30/09/2002 al 01/04/2009. In forza di atto di assegnazione ex lege 448/2001 - a rogito di notaio Ferrelli Anna - Milano, in data 30/09/2002, ai nn. 11803; trascritto a , in data 28/10/2002, ai nn. 5076/3914.

Titolare/Proprietario: OMISSIS 50/100 Burnengo Maurizio Carlo OMISSIS 25/100 OMISSIS 25/100 dal 01/04/2009 al 31/12/2009. In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Gianluigi Bailo - Novi Ligure, in data 01/04/2009, ai nn. 121520/18995; trascritto a Novi Ligure, in data 17/04/2009, ai nn. 1831/1396.

Titolare/Proprietario: Bagnasco Armando OMISSIS dal 31/12/2009 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Gianluigi Bailo - Novi Ligure, in data 31/12/2009, ai nn. 122381/19545; trascritto a Novi Ligure, in data 15/01/2010, ai nn. 188/139.

Continuità delle trascrizioni: Si

Dati precedenti relativi ai corpi: piano nobile n.1024 sub.21 e alloggio a mezzanino n.1024 sub.17

7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 Conformità edilizia:

Magazzini e locali di deposito [C2] e Abitazione di tipo popolare [A4]

Nessuna pratica depositata

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia; note: stato ante 1967

Dati precedenti relativi ai corpi: piano nobile n.1024 sub.21 e alloggio a mezzanino n.1024 sub.17

7.2 Conformità urbanistica:**via Camillo Benso Conte di Cavour, 21**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	D.G.R. n. 48/1721 del 7/01/1991
Zona omogenea:	Centro Storico - incluso in S.U.A. Cp11
Norme tecniche di attuazione:	art.23 lettera B
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	SI
Se si, di che tipo?	obbligo di preliminarizzare redazione di Piano di Recupero esteso a proprietà confinanti
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	vedi allegato c - estratto di PRG
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: piano nobile n.1024 sub.21 e alloggio a mezzanino n.1024 sub.17

Descrizione: **Magazzini e locali di deposito [C2]** di cui al punto **piano nobile n.1024 sub.21**

piano nobile dell'antico ospedale San Giacomo ora in disuso

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **450,40**

E' posto al piano: 1

L'edificio è stato costruito nel: 1775

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 33; ha un'altezza utile interna di circa m. 6

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: pessimo

Varie:

Nella procedura sono compresi (e ripartiti nei due lotti) beni che rappresentano circa la metà di un complesso edilizio risalente, nella attuale configurazione, al 1775 e che corrisponde all'antico Ospedale San Giacomo, di fondazione risalente al 1400. Il complesso è localizzato entro il margine nord del

centro storico, accessibile dal via Cavour e affacciato su quel c.so Romualdo Marengo che segue l'andamento delle antiche mura urbane. Dal trasferimento dell'Ospedale San Giacomo nella attuale sede di via Edilio Raggio, nel 1902, il complesso è stato variamente smembrato e sottoutilizzato: allo stato attuale il piano terreno ospita una attività artigianale di elettrauto; altre porzioni sono state, in modo disorganico, adibite ad uso residenziale: addirittura l'alloggio sub.17 è stato dai successivi frazionamenti reso inaccessibile; il piano nobile è rimasto del tutto inutilizzato. Comprensibile e condivisibile che il vigente PRGC subordini oggi gli interventi ad un piano di recupero esteso all'intero complesso (Cp 11), richiedendo di fatto l'accordo tra i vari proprietari o la ricomposizione di una proprietà unitaria in confini corrispondenti alla effettiva struttura edilizia. Viceversa sono compresi in procedura solo l'intero primo piano, o piano nobile (mappale 1024 sub.21); un piccolo alloggio al mezzanino, sottostante la porzione ovest del piano nobile (sub.17); il terminale dell'ala ovest del piano terra con il sedime di cortile corrispondente (sub.33 graffato a mapp. 147 sub.4). Le parti del complesso comprese in procedura erano state acquisite da una società immobiliare, SIBUR srl, che nel 1991 aveva anche completato l'attuale proprietà con l'acquisizione (vedi allegato d) del sub.33, porzione del piano terreno destinata a consentire un accesso dal c.so Marengo per un riutilizzo cui non era stato dato tuttavia alcun seguito. Smembrata la proprietà con le assegnazioni ex lege 448/2001 e nuovamente ricomposta con le successive compravendite dall'attuale proprietario nel 2009, questi non aveva tuttavia potuto concretizzare le intenzioni di trasformazione e riutilizzo, sia per i limiti normativi, sia per l'intervenuta crisi del settore immobiliare; ma soprattutto per le oggettive difficoltà a riconvertire utilmente ad uso civile o commerciale una sola parte di un complesso dotato di caratteristiche fortemente unitarie e specialistiche. L'antico ospedale è infatti costituito, sia a piano terra che a primo piano, da tre grandi ambienti, di altezza sino a sei metri in chiave, articolati da una campata centrale a costituire una grande T, con la base disposta su via Cavour e il braccio trasversale affacciato su c.so Marengo. Al lato est della base è accostato lo scalone che da accesso al primo piano; al lato ovest alcuni ambienti accessori del piano nobile cui corrisponde, al mezzanino sottostante, il microscopico alloggio sub.17. L'intero complesso è costituito da murature portanti in mattoni pieni con orizzontamenti voltati: i tre ambienti maggiori sono coperti da volte a botte lunettate in corrispondenza delle finestrate; la campata centrale, a piano nobile, è coperta da una volta a cupola su pennacchi; la copertura ha struttura lignea e falde inclinate con manto in coppi laterizi; le sette ampie finestre del piano nobile rivolte a c.so Marengo mostrano i segni di una riquadratura degli originari voltini, altrove invece mantenuti. In pessime condizioni i serramenti esterni in legno, assente ogni tipo di impianto, i serramenti interni e le pavimentazioni sono stati in gran parte asportate. Premesso che l'alloggio sub.17 è il risultato di una suddivisione che lo ha privato di ogni tipo di accesso, lo stato di conservazione del piano nobile è quello risultante da decenni di completo abbandono e dalla nidificazione di piccioni e altri volatili che hanno libero e svariato accesso al tutto. Nei vari ambienti sono evidenti lesioni, prodotte o aggravate dal terremoto del 2003, che sono state in vari posizioni puntellate, eliminando il rischio di cedimenti imminenti. La porzione sub.33, diversamente da quanto prefigurato nell'atto di compravendita del 1991, non è mai stata suddivisa con un tramezzo dalla restante parte ed è tuttora pacificamente utilizzata con il corrispondente cortile, per solo accordo verbale, dallo stesso elettrauto che utilizza l'intero piano terra.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

per le condizioni dell'immobile ed i presunti limiti e costi del recupero viene attribuito un valore unitario pari al 20% del valore medio attribuito da OMI per la residenza e in ordine di grandezza corrispondente all'incidenza d'area in zona centrale (valore di un terreno edificabile che conferisca pari quantità edificabile)

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
residenziale o terziaria	sup reale lorda	450,40	1,00	450,40
		450,40		450,40

Descrizione: **Abitazione di tipo popolare [A4]** di cui al punto **alloggio a mezzanino n.1024 sub.17**

alloggio reso inaccessibile posto al piano mezzanino sottostante il piano nobile

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **11,85**

E' posto al piano: 1

Stato di manutenzione generale: pessimo

Condizioni generali dell'immobile: vedi descrizione nel sub.21

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

per le condizioni dell'immobile ed i presunti limiti e costi del recupero viene attribuito un valore unitario pari al 20% del valore medio attribuito da OMI per la residenza e in ordine di grandezza corrispondente all'incidenza d'area in zona centrale (valore di un terreno edificabile che conferisca pari quantità edificabile)

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
residenza	sup reale lorda	11,85	1,00	11,85
		11,85		11,85

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

stima 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 - dato non utilizzabile per la natura specialistica dell'immobile
(antico Ospitale San Giacomo);

Altre fonti di informazione: fonti storiche ed archivistiche.

8.3 Valutazione corpi:**piano nobile n.1024 sub.21. Magazzini e locali di deposito [C2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 67.560,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
resid.le o terziaria	450,40	€ 150,00	€ 67.560,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 67.560,00
Valore Corpo			€ 67.560,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 67.560,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 67.560,00

alloggio a mezzanino n.1024 sub.17. Abitazione di tipo popolare [A4]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 1.777,50.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
residenza	11,85	€ 150,00	€ 1.777,50
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 1.777,50
Valore Corpo			€ 1.777,50
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 1.777,50
Valore complessivo diritto e quota			€ 1.777,50

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
piano nobile n.1024 sub.21	Magazzini e locali di deposito [C2]	450,40	€ 67.560,00	€ 67.560,00
alloggio a mezzanino n.1024 sub.17	Abitazione di tipo popolare [A4]	11,85	€ 1.777,50	€ 1.777,50

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%)

€ 10.400,63

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore imm.le al netto decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 58.936,88

Lotto: 002 - piano terreno

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

Data di presentazione: 27-11-2023

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: porzione PT n.1024 sub.33 graffato n.147 sub.4.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Novi Ligure (AL) CAP: 15067, c.so romualdo Marengo, 11 (altro accesso di stesso immobile)

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS, foglio 32, particella 1024, subalterno 33, indirizzo c.so Romualdo Marengo, 11,, piano T, comune Novi Ligure, categoria C2, classe 6, consistenza mq 20,00, rendita € € 66,11

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: in centro storico normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi scarsi.

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: Alessandria.

Attrazioni paesaggistiche: Parco fluviale torrente Scrivia.

Attrazioni storiche: Palazzi dipinti.

Principali collegamenti pubblici: stazione FS m 200, stazione autocorriere m 200

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da OMISSIS senza alcun titolo.

Opponibilità ai terzi:

Note: occupato in base ad accordi verbali con la proprietà non diversamente formalizzati

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: decreto ingiuntivo in data 30/06/2023 ai nn. 3131/242; Importo ipoteca: € 120.000,00; Importo capitale: € 108.956,84.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS iscritto/trascritto a in data 15/11/2023 ai nn. 5221/4315.

Dati precedenti relativi ai corpi: porzione PT n.1024 sub.33 graffato n.147 sub.4

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

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: SI

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 31/05/1991 al 30/09/2002. In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Gianluigi Bailo - Novi Ligure, in data 31/05/1991, ai nn. 27340/4608; trascritto a Novi Ligure, in data 19/06/1991, ai nn. 2082/1576.

Note: nell'atto di compravendita del 31-05-1991 (allegato d) è descritto il bene e sono allegate le rappresentazioni grafiche, poi richiamate e non allegate agli atti successivi, che permettono di localizzare il bene in assenza di documentazione cartografica reperibile a NCEU. In particolare si da conto (art.2) della indicazione riportata a NCT di mappale 1348 corrispondente al 147 sub.4 di NCEU.

Titolare/Proprietario: OMISSIS 20/100 OMISSIS 15/100 OMISSIS 15/100 OMISSIS 25/100 Valsesia Anna Maria OMISSIS 25/100 dal 30/09/2002 al 01/04/2009. In forza di atto di assegnazione ex lege 448/2001 - a rogito di notaio Ferrelli Anna - Milano, in data 30/09/2002, ai nn. 11803; trascritto a , in data 28/10/2002, ai nn. 5076/3914.

Titolare/Proprietario: OMISSIS 50/100 OMISSIS 25/100 OMISSIS 25/100 dal 01/04/2009 al 31/12/2009. In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Gianluigi Bailo - Novi Ligure, in data 01/04/2009, ai nn. 121520/18995; trascritto a Novi Ligure, in data 17/04/2009, ai nn. 1831/1396.

Titolare/Proprietario: OMISSIS 1/1 dal 31/12/2009 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Gianluigi Bailo - Novi Ligure, in data 31/12/2009, ai nn. 122381/19545; trascritto a Novi Ligure, in data 15/01/2010, ai nn. 188/139.

Continuità delle trascrizioni: Si

7. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna pratica depositata

7.1 Conformità edilizia:**Magazzini e locali di deposito [C2]****Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia; note: stato ante 1967****7.2 Conformità urbanistica:****Novi Ligure (AL) CAP: 15067, c.so romualdo Marengo, 11 (altro accesso di stesso immobile)**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	D.G.R. n. 48/1721 del 7/01/1991
Zona omogenea:	Centro Storico - incluso in S.U.A. Cp11
Norme tecniche di attuazione:	art.23 lettera B
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	SI
Se si, di che tipo?	obbligo di preliminarizzare redazione di Piano di Recupero esteso a proprietà confinanti
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	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**

Descrizione: **Magazzini e locali di deposito [C2]** di cui al punto **porzione PT n.1024 sub.33 graffato n.147 sub.4**

porzione non suddivisa del piano terreno

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **46,00**

Condizioni generali dell'immobile: vedi descrizione in 1024 sub.21

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
officina elettrauto	sup reale lorda	25,00	1,00	25,00
cortile	sup reale lorda	21,00	0,50	10,50
		46,00		35,50

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

stima 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 - dato non utilizzabile per la natura specialistica dell'immobile
(antico Ospitale San Giacomo);

Altre fonti di informazione: fonti storiche ed archivistiche.

8.3 Valutazione corpi:**porzione PT n.1024 sub.33 graffato n.147 sub.4. Magazzini e locali di deposito [C2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 15.975,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
officina elettrauto	25,00	€ 450,00	€ 11.250,00
cortile	10,50	€ 450,00	€ 4.725,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 15.975,00
Valore Corpo			€ 15.975,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 15.975,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 15.975,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
porzione PT n.1024 sub.33 graffato n.147 sub.4	Magazzini e locali di deposito [C2]	35,50	€ 15.975,00	€ 15.975,00

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%)

€ 2.396,25

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:

€ 13.578,75**Allegati**

a - documentazione fotografica

b1 - mappa catastale

b2 - planimetria fg.32 mapp.1024 sub.21

b3 - planimetria fg.32 mapp.1024 sub.17

b4 - planimetria fg.32 mapp.1024 sub.33 graffato a mapp.147 sub.4

c - estratto di PRGC

d - atto compravendita 1991 (rif.sub.33)

Data generazione:

02-01-2024

L'Esperto alla stima
Arch. Guido Gozzoli