

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

promossa da: **OMISSIS**

contro: **OMISSIS**

N° Gen. Rep. **302/2023**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 11-06-2024

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. ELISABETTA BIANCO**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**

**Lotti 001, 002, 003, 004, 005, 006, 007, 008, 009,  
010, 011, 012, 013, 014, 015, 016, 017, 018, 019, 020,  
021, 022, 023, 024, 025**

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)



**INDICE**

lotto 1 pag. 26	lotto 2 pag. 32	lotto 3 pag. 38
lotto 4 pag. 44	lotto 5 pag. 50	lotto 6 pag. 56
lotto 7 pag. 62	lotto 8 pag. 68	lotto 9 pag. 74
lotto 10 pag. 80	lotto 11 pag. 86	lotto 12 pag. 92
lotto 13 pag. 98	lotto 14 pag.104	lotto 15 pag.110
lotto 16 pag.116	lotto 17 pag.122	lotto 18 pag.128
lotto 19 pag.134	lotto 20 pag.140	lotto 21 pag.146
lotto 22 pag.152	lotto 23 pag.158	lotto 24 pag.164
lotto 25 pag.170		

## SINTESI ELABORATO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** via Cesare Pavese - Serravalle Scrivia (AL) - 15069

**Lotto:** 001

**Corpo:** box fg.10 n.302 sub.3

**Categoria:** Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

OMISSIS, foglio 10, particella 302, subalterno 3, indirizzo via Cesare Pavese, interno 3, piano S1, comune Serravalle Scrivia, categoria C6, classe 3, rendita € 26,34

**Lotto:** 002

**Corpo:** box fg.10 n.302 sub.4

**Categoria:** Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

OMISSIS, foglio 10, particella 302, subalterno 4, indirizzo via Cesare Pavese, interno 4, piano S1, comune Serravalle Scrivia, categoria C6, classe 3, rendita € 26,34

**Lotto:** 003

**Corpo:** box fg.10 n.302 sub.6

**Categoria:** Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

OMISSIS, foglio 10, particella 302, subalterno 6, indirizzo via Cesare Pavese, interno 6, piano S1, comune Serravalle Scrivia, categoria C6, classe 3, rendita € 26,34

**Lotto:** 004

**Corpo:** box fg.10 n.302 sub.7

**Categoria:** Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

OMISSIS, foglio 10, particella 302, subalterno 7, indirizzo via Cesare Pavese, interno 7, piano S1, comune Serravalle Scrivia, categoria C6, classe 3, rendita € 26,34

**Lotto:** 005

**Corpo:** box fg.10 n.302 sub.8

**Categoria:** Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

OMISSIS, foglio 10, particella 302, subalterno 8, indirizzo via Cesare Pavese, interno 8, piano S1, comune Serravalle Scrivia, categoria C6, classe 3, rendita € 26,3

**Lotto:** 006

**Corpo:** box fg.10 n.302 sub.9

**Categoria:** Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

OMISSIS, foglio 10, particella 302, subalterno 9, indirizzo via Cesare Pavese, interno 9, piano S1, comune Serravalle Scrivia, categoria C6, classe 3, rendita € 26,34

**Lotto:** 007

**Corpo:** box fg.10 n.302 sub.10

**Categoria:** Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

OMISSIS, foglio 10, particella 302, subalterno 10, indirizzo via Cesare Pavese, interno 10, piano S1, comune Serravalle Scrivia, categoria C6, classe 3, rendita € 26,34

**Lotto:** 008

**Corpo:** box fg.10 n.302 sub.11

**Categoria:** Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

OMISSIS, foglio 10, particella 302, subalterno 11, indirizzo via Cesare Pavese, interno 11, piano S1, comune Serravalle Scrivia, categoria C6, classe 3, rendita € 26,34

**Lotto:** 009

**Corpo:** box fg.10 n.302 sub.13

**Categoria:** Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

OMISSIS, foglio 10, particella 302, subalterno 13, indirizzo via Cesare Pavese, interno 13, piano S1, comune Serravalle Scrivia, categoria C6, classe 3, rendita € 26,34

**Lotto:** 010

**Corpo:** box fg.10 n.302 sub.14

**Categoria:** Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

OMISSIS, foglio 10, particella 302, subalterno 14, indirizzo via Cesare Pavese, interno 14, piano S1, comune Serravalle Scrivia, categoria C6, classe 3, rendita € 26,34

**Lotto:** 011

**Corpo:** box fg.10 n.302 sub.16

**Categoria:** Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

OMISSIS, foglio 10, particella 302, subalterno 16, indirizzo via Cesare Pavese, interno 16, piano S1, comune Serravalle Scrivia, categoria C6, classe 3, rendita € 26,34

**Lotto:** 012

**Corpo:** box fg.10 n.302 sub.19

**Categoria:** Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

OMISSIS, foglio 10, particella 302, subalterno 19, indirizzo via Cesare Pavese, interno 19, piano S1, comune Serravalle Scrivia, categoria C6, classe 3, rendita € 26,34

**Lotto:** 013

**Corpo:** box fg.10 n.302 sub.20

**Categoria:** Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

OMISSIS, foglio 10, particella 302, subalterno 20, indirizzo via Cesare Pavese, interno 20, piano S1, comune Serravalle Scrivia, categoria C6, classe 2, rendita € 22,47

**Lotto:** 014

**Corpo:** box fg.10 n.302 sub.21

**Categoria:** Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

OMISSIS, foglio 10, particella 302, subalterno 21, indirizzo via Cesare Pavese, interno 21, piano S1, comune Serravalle Scrivia, categoria C6, classe 2, rendita € 22,47

**Lotto:** 015

**Corpo:** box fg.10 n.302 sub.23

**Categoria:** Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

OMISSIS, foglio 10, particella 302, subalterno 23, indirizzo via Cesare Pavese, interno 23, piano S1, comune Serravalle Scrivia, categoria C6, classe 2, rendita € 22,47

**Lotto:** 016

**Corpo:** box fg.10 n.302 sub.24

**Categoria:** Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

OMISSIS, foglio 10, particella 302, subalterno 24, indirizzo via Cesare Pavese, interno 24, piano S1, comune Serravalle Scrivia, categoria C6, classe 2, rendita € 22,47

**Lotto:** 017

**Corpo:** box fg.10 n.302 sub.25

**Categoria:** Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

OMISSIS, foglio 10, particella 302, subalterno 25, indirizzo via Cesare Pavese, interno 25, piano S1, comune Serravalle Scrivia, categoria C6, classe 2, rendita € 22,47

**Lotto:** 018

**Corpo:** box fg.10 n.302 sub.27

**Categoria:** Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

OMISSIS, foglio 10, particella 302, subalterno 27, indirizzo via Cesare Pavese, interno 27, piano S1, comune Serravalle Scrivia, categoria C6, classe 2, rendita € 22,47

**Lotto:** 019

**Corpo:** box fg.10 n.302 sub.28

**Categoria:** Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

OMISSIS, foglio 10, particella 302, subalterno 28, indirizzo via Cesare Pavese, interno 28, piano S1, comune Serravalle Scrivia, categoria C6, classe 2, rendita € 22,47

**Lotto:** 020

**Corpo:** box fg.10 n.302 sub.29

**Categoria:** Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

OMISSIS, foglio 10, particella 302, subalterno 29, indirizzo via Cesare Pavese, interno 29, piano S1, comune Serravalle Scrivia, categoria C6, classe 2, rendita € 22,47

**Lotto:** 021

**Corpo:** box fg.10 n.302 sub.32

**Categoria:** Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

OMISSIS, foglio 10, particella 302, subalterno 32, indirizzo via Cesare Pavese, interno 32, piano S1, comune Serravalle Scrivia, categoria C6, classe 2, rendita € 22,47

**Lotto:** 022

**Corpo:** box fg.10 n.302 sub.33

**Categoria:** Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

OMISSIS, foglio 10, particella 302, subalterno 33, indirizzo via Cesare Pavese, interno 33, piano S1, comune Serravalle Scrivia, categoria C6, classe 2, rendita € 22,47

**Lotto:** 023

**Corpo:** box fg.10 n.302 sub.34

**Categoria:** Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

OMISSIS, foglio 10, particella 302, subalterno 34, indirizzo via Cesare Pavese, interno 34, piano S1, comune Serravalle Scrivia, categoria C6, classe 2, rendita € 22,47

**Lotto:** 024

**Corpo:** box fg.10 n.302 sub.35

**Categoria:** Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

OMISSIS, foglio 10, particella 302, subalterno 35, indirizzo via Cesare Pavese, interno 35, piano S1, comune Serravalle Scrivia, categoria C6, classe 2, rendita € 22,47

**Lotto:** 025

**Corpo:** box fg.10 n.529 sub.13

**Categoria:** Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

OMISSIS, foglio 10, particella 529, subalterno 13, indirizzo via Brodolini, 29, interno 20, piano S1, comune Serravalle Scrivia, categoria C6, classe 4, rendita € 35,12

## 2. Stato di possesso

**Bene:** via Cesare Pavese - Serravalle Scrivia (AL) - 15069

**Lotto:** 001

**Corpo:** box fg.10 n.302 sub.3

occupato senza titolo - corrisponde indennità occupazione

**Lotto:** 002

**Corpo:** box fg.10 n.302 sub.4

occupato senza titolo - corrisponde indennità occupazione

**Lotto:** 003

**Corpo:** box fg.10 n.302 sub.6

occupato senza titolo - corrisponde indennità occupazione

**Lotto:** 004

**Corpo:** box fg.10 n.302 sub.7

occupato senza titolo - corrisponde indennità occupazione

**Lotto:** 005

**Corpo:** box fg.10 n.302 sub.8

occupato senza titolo - corrisponde indennità occupazione

**Lotto:** 006

**Corpo:** box fg.10 n.302 sub.9

occupato senza titolo - corrisponde indennità occupazione

**Lotto:** 007

**Corpo:** box fg.10 n.302 sub.10

occupato senza titolo - corrisponde indennità occupazione o

**Lotto:** 008

**Corpo:** box fg.10 n.302 sub.11

Libero

**Lotto:** 009

**Corpo:** box fg.10 n.302 sub.13

Libero

**Lotto:** 010

**Corpo:** box fg.10 n.302 sub.14

occupato senza titolo - corrisponde indennità occupazione

**Lotto:** 011

**Corpo:** box fg.10 n.302 sub.16

Libero

**Lotto:** 012

**Corpo:** box fg.10 n.302 sub.19

occupato senza titolo - corrisponde indennità occupazione

**Lotto:** 013

**Corpo:** box fg.10 n.302 sub.20

Libero

**Lotto:** 014

**Corpo:** box fg.10 n.302 sub.21

occupato senza titolo - corrisponde indennità occupazione

**Lotto:** 015

**Corpo:** box fg.10 n.302 sub.23

Libero

**Lotto:** 016

**Corpo:** box fg.10 n.302 sub.24

Libero

**Lotto:** 017

**Corpo:** box fg.10 n.302 sub.25

occupato senza titolo - corrisponde indennità occupazione

**Lotto:** 018

**Corpo:** box fg.10 n.302 sub.27

Libero

**Lotto:** 019

**Corpo:** box fg.10 n.302 sub.28

Libero



**Lotto:** 020

**Corpo:** box fg.10 n.302 sub.29

occupato senza titolo - corrisponde indennità occupazione

**Lotto:** 021

**Corpo:** box fg.10 n.302 sub.32

Libero

**Lotto:** 022

**Corpo:** box fg.10 n.302 sub.33

Libero

**Lotto:** 023

**Corpo:** box fg.10 n.302 sub.34

occupato senza titolo - corrisponde indennità occupazione

**Lotto:** 024

**Corpo:** box fg.10 n.302 sub.35

occupato senza titolo - corrisponde indennità occupazione

**Lotto:** 025

**Corpo:** box fg.10 n.529 sub.13

Libero

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

**Bene:** via Cesare Pavese - Serravalle Scrivia (AL) - 15069

**Lotto:** 001

**Corpo:** box fg.10 n.302 sub.3

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

**Lotto:** 002

**Corpo:** box fg.10 n.302 sub.4

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

**Lotto: 003**

**Corpo: box fg.10 n.302 sub.6**

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

**Lotto: 004**

**Corpo: box fg.10 n.302 sub.7**

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

**Lotto: 005**

**Corpo: box fg.10 n.302 sub.8**

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

**Lotto: 006**

**Corpo: box fg.10 n.302 sub.9**

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

**Lotto: 007**

**Corpo: box fg.10 n.302 sub.10**

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

**Lotto: 008**

**Corpo: box fg.10 n.302 sub.11**

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

**Lotto: 009**

**Corpo: box fg.10 n.302 sub.13**

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

**Lotto: 010**

**Corpo: box fg.10 n.302 sub.14**

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

**Lotto: 011**

**Corpo: box fg.10 n.302 sub.16**

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

**Lotto: 012 - Corpo: box fg.10 n.302 sub.19**

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

**Lotto: 013**

**Corpo: box fg.10 n.302 sub.20**

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

**Lotto: 014**

**Corpo: box fg.10 n.302 sub.21**

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

**Lotto: 015**

**Corpo: box fg.10 n.302 sub.23**

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

**Lotto: 016**

**Corpo: box fg.10 n.302 sub.24**

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

**Lotto: 017**

**Corpo: box fg.10 n.302 sub.25**

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

**Lotto: 018**

**Corpo: box fg.10 n.302 sub.27**

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

**Lotto: 019**

**Corpo: box fg.10 n.302 sub.28**

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

**Lotto: 020**

**Corpo: box fg.10 n.302 sub.29**

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

**Lotto: 021**

**Corpo: box fg.10 n.302 sub.32**

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

**Lotto: 022**

**Corpo: box fg.10 n.302 sub.33**

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

**Lotto: 023**

**Corpo: box fg.10 n.302 sub.34**

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

**Lotto: 024**

**Corpo: box fg.10 n.302 sub.35**

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

**Lotto: 025**

**Corpo: box fg.10 n.529 sub.13**

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

#### **4. Creditori Iscritti**

**Bene: via Cesare Pavese - Serravalle Scrivia (AL) - 15069**

**Lotto: 001**

**Corpo: box fg.10 n.302 sub.3**

**Creditori Iscritti: OMISSIS**

**Lotto: 002**

**Corpo: box fg.10 n.302 sub.4**

**Creditori Iscritti: OMISSIS**

**Lotto:** 004

**Lotto:** 003  
**Corpo:** box fg.10 n.302 sub.7

**Corpo:** box fg.10 n.302 sub.6  
**Creditori Iscritti:** OMISSIS

**Creditori Iscritti:** OMISSIS

**Lotto:** 005

**Corpo:** box fg.10 n.302 sub.8

**Creditori Iscritti:** OMISSIS

**Lotto:** 006

**Corpo:** box fg.10 n.302 sub.9

**Creditori Iscritti:** OMISSIS

**Lotto:** 007

**Corpo:** box fg.10 n.302 sub.10

**Creditori Iscritti:** OMISSIS

**Lotto:** 008

**Corpo:** box fg.10 n.302 sub.11

**Creditori Iscritti:** OMISSIS

**Lotto:** 009

**Corpo:** box fg.10 n.302 sub.13

**Creditori Iscritti:** OMISSIS

**Lotto:** 010

**Corpo:** box fg.10 n.302 sub.14

**Creditori Iscritti:** OMISSIS

**Lotto:** 011

**Corpo:** box fg.10 n.302 sub.16

**Creditori Iscritti:** OMISSIS

**Lotto:** 012

**Corpo:** box fg.10 n.302 sub.19

**Creditori Iscritti:** OMISSIS

**Lotto:** 013

**Corpo:** box fg.10 n.302 sub.20

**Creditori Iscritti:** OMISSIS

**Lotto:** 014

**Corpo:** box fg.10 n.302 sub.21

**Creditori Iscritti:** OMISSIS

**Lotto:** 015

**Corpo:** box fg.10 n.302 sub.23

**Creditori Iscritti:** OMISSIS

**Lotto:** 016

**Corpo:** box fg.10 n.302 sub.24

**Creditori Iscritti:** OMISSIS

**Lotto:** 017

**Corpo:** box fg.10 n.302 sub.25

**Creditori Iscritti:** OMISSIS

**Lotto: 018**

**Corpo: box fg.10 n.302 sub.27**

**Creditori Iscritti:**

**Lotto: 019**

**Corpo: box fg.10 n.302 sub.28**

**Creditori Iscritti: OMISSIS**

**Lotto: 020**

**Corpo: box fg.10 n.302 sub.29**

**Creditori Iscritti: OMISSIS**

**Lotto: 021**

**Corpo: box fg.10 n.302 sub.32**

**Creditori Iscritti: OMISSIS**

**Lotto: 022**

**Corpo: box fg.10 n.302 sub.33**

**Creditori Iscritti: OMISSIS**

**Lotto: 023**

**Corpo: box fg.10 n.302 sub.34**

**Creditori Iscritti: OMISSIS**

**Lotto: 024**

**Corpo: box fg.10 n.302 sub.35**

**Creditori Iscritti: OMISSIS**

**Lotto: 025**

**Corpo: box fg.10 n.529 sub.13**

**Creditori Iscritti: OMISSIS**

## 5. Comproprietari

**Beni:** via Cesare Pavese - Serravalle Scrivia (AL) - 15069

**Lotto:** 001

**Corpo:** box fg.10 n.302 sub.3

Comproprietari: Nessuno

**Lotto:** 002

**Corpo:** box fg.10 n.302 sub.4

Comproprietari: Nessuno

**Lotto:** 003

**Corpo:** box fg.10 n.302 sub.6

Comproprietari: Nessuno

**Lotto:** 004

**Corpo:** box fg.10 n.302 sub.7

Comproprietari: Nessuno

**Lotto:** 005

**Corpo:** box fg.10 n.302 sub.8

Comproprietari: Nessuno

**Lotto:** 006

**Corpo:** box fg.10 n.302 sub.9

Comproprietari: Nessuno

**Lotto:** 007

**Corpo:** box fg.10 n.302 sub.10

Comproprietari: Nessuno

**Lotto:** 008

**Corpo:** box fg.10 n.302 sub.11

Comproprietari: Nessuno

**Lotto:** 009

**Corpo:** box fg.10 n.302 sub.13

Comproprietari: Nessuno

**Lotto:** 010

**Corpo:** box fg.10 n.302 sub.14

Comproprietari: Nessuno

**Lotto:** 011

**Corpo:** box fg.10 n.302 sub.16

Comproprietari: Nessuno



**Lotto: 012**

**Corpo:** box fg.10 n.302 sub.19  
Comproprietari: Nessuno

**Lotto: 013**

**Corpo:** box fg.10 n.302 sub.20  
Comproprietari: Nessuno

**Lotto: 014**

**Corpo:** box fg.10 n.302 sub.21  
Comproprietari: Nessuno

**Lotto: 015**

**Corpo:** box fg.10 n.302 sub.23  
Comproprietari: Nessuno

**Lotto: 016**

**Corpo:** box fg.10 n.302 sub.24  
Comproprietari: Nessuno

**Lotto: 017**

**Corpo:** box fg.10 n.302 sub.25  
Comproprietari: Nessuno

**Lotto: 018**

**Corpo:** box fg.10 n.302 sub.27  
Comproprietari: Nessuno

**Lotto: 019**

**Corpo:** box fg.10 n.302 sub.28  
Comproprietari: Nessuno

**Lotto: 020**

**Corpo:** box fg.10 n.302 sub.29  
Comproprietari: Nessuno

**Lotto: 021**

**Corpo:** box fg.10 n.302 sub.32  
Comproprietari: Nessuno

**Lotto: 022**

**Corpo:** box fg.10 n.302 sub.33  
Comproprietari: Nessuno

**Lotto: 023**

**Corpo:** box fg.10 n.302 sub.34  
Comproprietari: Nessuno

**Lotto:** 024

**Corpo:** box fg.10 n.302 sub.35  
Comproprietari: Nessuno

**Lotto:** 025

**Corpo:** box fg.10 n.529 sub.13  
Comproprietari: Nessuno

## 6. Misure Penali

**Beni:** via Cesare Pavese - Serravalle Scrivia (AL) - 15069

**Lotto:** 001

**Corpo:** box fg.10 n.302 sub.3

**Misure Penali:** NO

**Lotto:** 002

**Corpo:** box fg.10 n.302 sub.4

**Misure Penali:** NO

**Lotto:** 003

**Corpo:** box fg.10 n.302 sub.6

**Misure Penali:** NO

**Lotto:** 004

**Corpo:** box fg.10 n.302 sub.7

**Misure Penali:** NO

**Lotto:** 005

**Corpo:** box fg.10 n.302 sub.8

**Misure Penali:** NO

**Lotto:** 006

**Corpo:** box fg.10 n.302 sub.9

**Misure Penali:** NO

**Lotto:** 007

**Corpo:** box fg.10 n.302 sub.10

**Misure Penali:** NO

**Lotto:** 008

**Corpo:** box fg.10 n.302 sub.11

**Misure Penali:** NO

**Lotto:** 009

**Corpo:** box fg.10 n.302 sub.13

**Misure Penali:** NO

**Lotto:** 010

**Corpo:** box fg.10 n.302 sub.14

**Misure Penali:** NO

**Lotto:** 011

**Corpo:** box fg.10 n.302 sub.16

**Misure Penali:** NO

**Lotto:** 012

**Corpo:** box fg.10 n.302 sub.19

**Misure Penali:** NO

**Lotto:** 013

**Corpo:** box fg.10 n.302 sub.20

**Misure Penali:** NO

**Lotto:** 014

**Corpo:** box fg.10 n.302 sub.21

**Misure Penali:** NO

**Lotto:** 015

**Corpo:** box fg.10 n.302 sub.23

**Misure Penali:** NO

**Lotto:** 016

**Corpo:** box fg.10 n.302 sub.24

**Misure Penali:** NO

**Lotto:** 017

**Corpo:** box fg.10 n.302 sub.25

**Misure Penali:** NO

**Lotto:** 018

**Corpo:** box fg.10 n.302 sub.27

**Misure Penali:** NO

**Lotto:** 019

**Corpo:** box fg.10 n.302 sub.28

**Misure Penali:** NO

**Lotto:** 020

**Corpo:** box fg.10 n.302 sub.29

**Misure Penali:** NO

**Lotto:** 021

**Corpo:** box fg.10 n.302 sub.32

**Misure Penali:** NO

**Lotto:** 022

**Corpo:** box fg.10 n.302 sub.33

**Misure Penali:** NO

**Lotto:** 023

**Corpo:** box fg.10 n.302 sub.34

**Misure Penali:** NO

**Lotto:** 024

**Corpo:** box fg.10 n.302 sub.35

**Misure Penali:** NO

**Lotto:** 025

**Corpo:** box fg.10 n.529 sub.13

**Misure Penali:** NO

## **7. Continuità delle trascrizioni**

**Bene:** via Cesare Pavese - Serravalle Scrivia (AL) - 15069

**Lotto:** 001

**Corpo:** box fg.10 n.302 sub.3

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Lotto:** 002

**Corpo:** box fg.10 n.302 sub.4

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Lotto:** 003

**Corpo:** box fg.10 n.302 sub.6

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Lotto:** 004

**Corpo:** box fg.10 n.302 sub.7

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Lotto:** 005

**Corpo:** box fg.10 n.302 sub.8

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Lotto:** 006

**Corpo:** box fg.10 n.302 sub.9

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Lotto:** 007

**Corpo:** box fg.10 n.302 sub.10

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Lotto:** 008

**Corpo:** box fg.10 n.302 sub.11

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Lotto:** 009

**Corpo:** box fg.10 n.302 sub.13

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Lotto:** 010

**Corpo:** box fg.10 n.302 sub.14

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Lotto:** 011

**Corpo:** box fg.10 n.302 sub.16

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Lotto:** 012

**Corpo:** box fg.10 n.302 sub.19

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Lotto:** 013

**Corpo:** box fg.10 n.302 sub.20

**Continuità delle trascrizioni:** S

**Lotto:** 014

**Corpo:** box fg.10 n.302 sub.21

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Lotto:** 015

**Corpo:** box fg.10 n.302 sub.23

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Lotto:** 016

**Corpo:** box fg.10 n.302 sub.24

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Lotto:** 017

**Corpo:** box fg.10 n.302 sub.25

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Lotto:** 018

**Corpo:** box fg.10 n.302 sub.27

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Lotto:** 019

**Corpo:** box fg.10 n.302 sub.28

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Lotto:** 020

**Corpo:** box fg.10 n.302 sub.29

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Lotto:** 021

**Corpo:** box fg.10 n.302 sub.32

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Lotto: 022**

**Corpo: box fg.10 n.302 sub.33**

**Continuità delle trascrizioni: SI**

**Lotto: 023**

**Corpo: box fg.10 n.302 sub.34**

**Continuità delle trascrizioni: SI**

**Lotto: 024**

**Corpo: box fg.10 n.302 sub.35**

**Continuità delle trascrizioni: SI**

**Lotto: 025**

**Corpo: box fg.10 n.529 sub.13**

**Continuità delle trascrizioni: SI**

## **8. Prezzo**

**Bene: via Cesare Pavese - Serravalle Scrivia (AL) - 15069**

**Lotto: 001**

**Valore complessivo intero: 6.072,00**

**Lotto: 002**

**Valore complessivo intero: 6.072,00**

**Lotto: 003**

**Valore complessivo intero: 6.072,00**

**Lotto: 004**

**Valore complessivo intero: 6.072,00**

**Lotto: 005**

**Valore complessivo intero: 6.072,00**

**Lotto: 006**

**Valore complessivo intero: 6.072,00**

**Lotto: 007**

**Valore complessivo intero: 6.072,00**



**Lotto: 008**  
**Valore complessivo intero: 6.072,00**

**Lotto: 009**  
**Valore complessivo intero: 6.072,00**

**Lotto: 010**  
**Valore complessivo intero: 6.072,00**

**Lotto: 011**  
**Valore complessivo intero: 6.072,00**

**Lotto: 012**  
**Valore complessivo intero: 6.072,00**

**Lotto: 013**  
**Valore complessivo intero: 6.072,00**

**Lotto: 014**  
**Valore complessivo intero: 6.072,00**

**Lotto: 015**  
**Valore complessivo intero: 6.072,00**

**Lotto: 016**  
**Valore complessivo intero: 6.072,00**

**Lotto: 017**  
**Valore complessivo intero: 6.072,00**

**Lotto: 018**  
**Valore complessivo intero: 6.072,00**

**Lotto: 019**  
**Valore complessivo intero: 6.072,00**

**Lotto: 020**  
**Valore complessivo intero: 6.072,00**

**Lotto: 021**  
**Valore complessivo intero: 6.072,00**

**Lotto: 022**  
**Valore complessivo intero: 6.072,00**

**Lotto: 023**  
**Valore complessivo intero: 6.072,00**

**Lotto: 024**  
**Valore complessivo intero: 6.072,00**

**Lotto: 025**  
**Valore complessivo intero: 6.808,00**

**Beni in Serravalle Scrivia (AL)**  
Località/Frazione  
via Cesare Pavese

**Lotto: 001**

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si  
Data di presentazione: 01-02-2024

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

Identificativo corpo: box fg.10 n.302 sub.3.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via Cesare Pavese

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [REDACTED] - Plena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: Molinari Antonio, foglio 10, particella 302, subalterno 3, indirizzo via Cesare Pavese, interno 3, piano S1, comune Serravalle Scrivia, categoria C6, classe 3, rendita € 26,34

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

**2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):**

**Caratteristiche zona:** centrale normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico sostenuto con parcheggi buoni.

**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:** Novi Ligure.

**Attrazioni paesaggistiche:** Parco fluviale del torrente Scrivia.

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

**3. STATO DI POSSESSO:**

occupato senza titolo - corrisponde indennità occupazione

**Opponibilità ai terzi: NO**

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva a favore di [REDACTED] c.f. [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: garanzia apertura credito; A rogito di notaio Gianluigi Bailo - Novi Ligure in data 12/04/2013 ai nn. [REDACTED]; Iscritto/trascritto a Novi Ligure in data 16/04/2013 ai nn. [REDACTED], Importo ipoteca: € 510000; Importo capitale: € 300000.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva a favore di [REDACTED] c.f. [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: garanzia apertura credito; A rogito di notaio Gianluigi Bailo - Novi Ligure in data 12/04/2013 ai nn. [REDACTED]; Iscritto/trascritto a Novi Ligure in data 16/04/2013 ai nn. [REDACTED], Importo ipoteca: € 357000; Importo capitale: € 210000.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale annotata a favore di [REDACTED] c.f. [REDACTED] contro [REDACTED] [REDACTED], P. [REDACTED] c.f. [REDACTED]; Derivante da: decreto ingiuntivo; Iscritto/trascritto a Novi Ligure in data 10/03/2021 ai nn. [REDACTED]; Importo ipoteca: € 2476,25; Importo capitale: € 1748,37.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale attiva a favore di [REDACTED] c.f. [REDACTED] contro [REDACTED] [REDACTED], P. [REDACTED] c.f. [REDACTED]; Derivante da: decreto ingiuntivo; Iscritto/trascritto a Novi Ligure in data 10/03/2021 ai nn. [REDACTED]; Importo ipoteca: € 1273,65; Importo capitale: € 910,62.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale attiva a favore di [REDACTED] c.f. [REDACTED] contro [REDACTED] [REDACTED], P. [REDACTED] c.f. [REDACTED]; Derivante da: decreto ingiuntivo; Iscritto/trascritto a Novi Ligure in data 18/05/2021 ai nn. [REDACTED]; Importo ipoteca: € 185000; Importo capitale: € 174200,22.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: verbale di pignoramento iscritto/trascritto a Alessandria in data 20/12/2023 ai nn. [REDACTED].

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Abitazione a favore di [REDACTED] srl contro [REDACTED]; Derivante da: verbale di pignoramento iscritto/trascritto a Alessandria in data 20/12/2023 ai nn. [REDACTED].

Dati precedenti relativi ai corpi: box fg.10 n.302 sub.3.

## 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:** NO

**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:** [REDACTED] cf. [REDACTED]  
**proprietario/i ante ventennio al 30/04/1998.** In forza di atto di assegnazione - a rogito di notaio Gianluigi Bailo - Novi Ligure, in data 30/04/1998, ai nn. [REDACTED]; trascritto a Novi Ligure, in data 14/05/1998, ai nn. [REDACTED].

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] nuda proprietà [REDACTED] usufrutto 1/2 [REDACTED] usufrutto 1/2 dal 30/04/1998 al 15/05/2011. In forza di atto di assegnazione - a rogito di notaio Gianluigi Bailo - Novi Ligure, in data 30/04/1998, ai nn. [REDACTED]; trascritto a Novi Ligure, in data 14/05/1998, ai nn. [REDACTED].

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] nuda proprietà e usufrutto 1/2 [REDACTED] usufrutto 1/2 dal 15/05/2011 al 27/10/2021. In forza di atto di assegnazione - a rogito di notaio Gianluigi Bailo - Novi Ligure, in data 30/04/1998, ai nn. [REDACTED], trascritto a Novi Ligure, in data 14/05/1998, ai nn. [REDACTED].

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] dal 27/10/2021 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di assegnazione - a rogito di notaio Gianluigi Bailo - Novi Ligure, in data 30/04/1998, ai nn. [REDACTED], trascritto a Novi Ligure, in data 14/05/1998, ai nn. [REDACTED].

Continuità delle trascrizioni: Si

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

**Intestazione:** [REDACTED]  
**Tipo pratica:** Concessione Edilizia  
**Per lavori:** realizzazione autorimesse  
**Oggetto:** nuova costruzione  
**Rilascio in data** 28/10/1985 al n. di prot.  
**Abitabilità/agibilità in data** 23/05/1987 al n. di prot.

**7.1 Conformità edilizia:**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]**

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

**7.2 Conformità urbanistica:****via Cesare Pavese**

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	G.R. 16-30017 del 8.5.2000
Zona omogenea:	CRBb - Comparto saturo di impianto recente (CRB7) - Art.14
Norme tecniche di attuazione:	vedi allegato c - estratto Norme di Attuazione PRGC
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Note sulla conformità:**

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]** di cui al punto box fg.10 n.302 sub.3

autorimessa a piano seminterrato

**1. Quota e tipologia del diritto**

1/1 di **[REDACTED]** Piena proprietà

Cod. Fiscale: **[REDACTED]**

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **16,50**

E' posto al piano: S1

L'edificio è stato costruito nel: 1987

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 3; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,50

L'intero fabbricato è composto da n. 1 piani complessivi di cui fuori terra n. 1 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: adeguato alla sua destinazione d'uso

**Varie:**

Il box che costituisce questo lotto fa parte di una serie di 37 elementi, tra loro identici, completati il 02.03.1987 in attuazione della Concessione edilizia in data 28.10.1986. Ulteriori 10 elementi, nessuno dei quali incluso in procedura, sono stati successivamente realizzati a completare lo stato attuale. Il complesso dei 47 box, collocato sul retro di tre edifici residenziali preesistenti, è seminterrato al piede della collina e direttamente accessibile dal piano terreno. La struttura portante verticale, che costituisce anche la separazione dei singoli elementi, è in c.a. gettato in opera; la copertura è realizzata con un solaio a lastre di tipo "predalles", impermeabilizzato con guaina gommobituminosa e ricoperto da uno strato di terreno naturale su cui è cresciuta una vegetazione di arbusti ed alberi di medio fusto. La pavimentazione è in battuto di cls e le porte basculanti in metallo. Lo stato di conservazione ha un degrado più che altro estetico, connaturato all'età del calcestruzzo ed alla sua esposizione agli agenti atmosferici. Le pareti contro terra e il solaio di copertura, prive di intonaco, presentano segni di infiltrazioni, in alcuni box più che in altri rilevanti, causate dall'apparato radicale della vegetazione e dalla vetustà delle impermeabilizzazioni su solaio e muri contro terra.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
autorimessa	sup reale lorda	16,50	1,00	16,50
		16,50		16,50

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

### 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Serravalle Scrivia (AL);

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Novi Ligure;

Uffici del registro di Novi Ligure;

Ufficio tecnico di Comune di Serravalle Scrivia (AL);

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.): 450,00

### 8.3 Valutazione corpi:

**box fg.10 n.302 sub.3. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 7.590,00.

<i><b>Destinazione</b></i>	<i><b>Superficie Equivalente</b></i>	<i><b>Valore Unitario</b></i>	<i><b>Valore Complessivo</b></i>
autorimessa	16,50	€ 460,00	€ 7.590,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 7.590,00
Valore Corpo			€ 7.590,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 7.590,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 7.590,00

## Riepilogo:

<b>ID</b>	<b>Immobile</b>	<b>Superficie Lorda</b>	<b>Valore intero medio ponderale</b>	<b>Valore diritto e quota</b>
box fg.10 n.302 sub.3	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	16,50	€ 7.590,00	€ 7.590,00

**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% )

€ 1.518,00

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:

€ 6.072,00

**Lotto: 002**

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

Data di presentazione: 01-02-2024

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

Identificativo corpo: box fg.10 n.302 sub.4.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via Cesare Pavese

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: Molinari Antonio, foglio 10, particella 302, subalterno 4, indirizzo via Cesare Pavese, interno 4, piano S1, comune Serravalle Scrivia, categoria C6, classe 3, rendita € 26,34

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

**2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):**

**Caratteristiche zona:** centrale normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico sostenuto con parcheggi buoni.

**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:** Novi Ligure.

**Attrazioni paesaggistiche:** Parco fluviale del torrente Scrivia.

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

**3. STATO DI POSSESSO:**

occupato senza titolo - corrisponde indennità occupazione

**Opponibilità ai terzi: NO**



## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva a favore di [REDACTED] cf [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: garanzia apertura credito; A rogito di notaio Gianluigi Bailo - Novi Ligure in data 12/04/2013 ai nn. [REDACTED]; Iscritto/trascritto a Novi Ligure in data 16/04/2013 ai nn. [REDACTED]; Importo ipoteca: € 510000; Importo capitale: € 300000.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva a favore di [REDACTED] cf [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: garanzia apertura credito; A rogito di notaio Gianluigi Bailo - Novi Ligure in data 12/04/2013 ai nn. [REDACTED]; Iscritto/trascritto a Novi Ligure in data 16/04/2013 ai nn. [REDACTED]; Importo ipoteca: € 357000; Importo capitale: € 210000.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale annotata a favore di [REDACTED] c.f. [REDACTED] contro [REDACTED], [REDACTED] c.f. [REDACTED]; Derivante da: decreto ingiuntivo; Iscritto/trascritto a Novi Ligure in data 10/03/2021 ai nn. [REDACTED]; Importo ipoteca: € 2476,25; Importo capitale: € 1748,37.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale attiva a favore di [REDACTED] c.f. [REDACTED] contro [REDACTED], [REDACTED] c.f. [REDACTED]; Derivante da: decreto ingiuntivo; Iscritto/trascritto a Novi Ligure in data 10/03/2021 ai nn. [REDACTED]; Importo ipoteca: € 1273,65; Importo capitale: € 910,62.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale attiva a favore di [REDACTED] c.f. [REDACTED] contro [REDACTED], [REDACTED] c.f. [REDACTED]; Derivante da: decreto ingiuntivo; Iscritto/trascritto a Novi Ligure in data 18/05/2021 ai nn. [REDACTED]; Importo ipoteca: € 185000; Importo capitale: € 174200,22.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di [REDACTED] srl contro [REDACTED]; Derivante da: verbale di pignoramento iscritto/trascritto a Alessandria in data 20/12/2023 ai nn. [REDACTED]

Dati precedenti relativi ai corpi: box fg.10 n.302 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:** NO

**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:** [REDACTED] cf. [REDACTED]  
**proprietario/i ante ventennio al 30/04/1998.** In forza di atto di assegnazione - a rogito di notaio Gianluigi Bailo - Novi Ligure, in data 30/04/1998, ai nn. [REDACTED]; trascritto a Novi Ligure, in data 14/05/1998, ai nn. [REDACTED].

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] nuda proprietà [REDACTED] usufrutto 1/2 [REDACTED]  
[REDACTED] usufrutto 1/2 dal 30/04/1998 al 15/05/2011. In forza di atto di assegnazione - a rogito di notaio Gianluigi Bailo - Novi Ligure, in data 30/04/1998, ai nn. [REDACTED]; trascritto a Novi Ligure, in data 14/05/1998, ai nn. [REDACTED].

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] nuda proprietà e usufrutto 1/2 [REDACTED] usufrutto 1/2 dal 15/05/2011 al 27/10/2021. In forza di atto di assegnazione - a rogito di notaio Gianluigi Bailo - Novi Ligure, in data 30/04/1998, ai nn. [REDACTED]; trascritto a Novi Ligure, in data 14/05/1998, ai nn. [REDACTED].

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] dal 27/10/2021 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di assegnazione - a rogito di notaio Gianluigi Bailo - Novi Ligure, in data 30/04/1998, ai nn. [REDACTED]; trascritto a Novi Ligure, in data 14/05/1998, ai nn. [REDACTED].

Continuità delle trascrizioni: Sì

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

**Intestazione:** [REDACTED]  
**Tipo pratica:** Concessione Edilizia  
**Per lavori:** realizzazione autorimesse  
**Oggetto:** nuova costruzione  
**Rilascio in data** 28/10/1985 al n. di prot.  
**Abitabilità/agibilità in data** 23/05/1987 al n. di prot.

**7.1 Conformità edilizia:**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]**

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

**7.2 Conformità urbanistica:****via Cesare Pavese**

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	G.R. 16-30017 del 8.5.2000
Zona omogenea:	CRBb - Comparto saturo di impianto recente (CRB7) - Art.14
Norme tecniche di attuazione:	vedi allegato c - estratto Norme di Attuazione PRGC
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Note sulla conformità:**

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] di cui al punto box fg.10 n.302 sub.4**

autorimessa a piano interrato

**1. Quota e tipologia del diritto**

1/1 di ██████████ - Piena proprietà

Cod. Fiscale: ██████████

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **16,50**

E' posto al piano: S1

L'edificio è stato costruito nel: 1987

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 4; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,50

L'intero fabbricato è composto da n. 1 piani complessivi di cui fuori terra n. 1 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: adeguato alla sua destinazione d'uso

**Varie:**

Il box che costituisce questo lotto fa parte di una serie di 37 elementi completati il 02.03.1987 in attuazione della Concessione edilizia in data 28.10.1986. Ulteriori 10 elementi, nessuno dei quali incluso in procedura, sono stati successivamente realizzati a completare lo stato attuale. Il complesso dei 47 box, collocato sul retro di tre edifici residenziali preesistenti, è seminterrato al piede della collina e direttamente accessibile dal piano terreno. La struttura portante verticale, che costituisce anche la separazione dei singoli elementi, è in c.a. gettato in opera; la copertura è realizzata con un solaio a lastre di tipo "predalles", impermeabilizzato con guaina gommobituminosa e ricoperto da uno strato di terreno naturale. La pavimentazione è in battuto di cls e le porte basculanti in metallo. Lo stato di conservazione ha un degrado più che altro estetico, connaturato all'età del calcestruzzo ed alla sua esposizione agli agenti atmosferici. Le pareti contro terra e il solaio di copertura, prive di intonaco, presentano segni di infiltrazioni che non pregiudicano l'utilizzo.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
autorimessa	sup reale lorda	16,50	1,00	16,50
		16,50		16,50

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

### 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Serravalle Scrivia (AL);

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Novi Ligure;

Uffici del registro di Novi Ligure;

Ufficio tecnico di Comune di Serravalle Scrivia (AL);

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.): 450,00.

### 8.3 Valutazione corpi:

**box fg.10 n.302 sub.4. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 7.590,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
autorimessa	16,50	€ 460,00	€ 7.590,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 7.590,00
Valore Corpo			€ 7.590,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 7.590,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 7.590,00

**Riepilogo:**

<b>ID</b>	<b>Immobile</b>	<b>Superficie Lorda</b>	<b>Valore intero medio ponderale</b>	<b>Valore diritto e quota</b>
box fg.10 n.302 sub.4	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	16,50	€ 7.590,00	€ 7.590,00

**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% )

€ 1.518,00

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:

**€ 6.072,00**

**Lotto: 003**

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

Data di presentazione: 01-02-2024

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

Identificativo corpo: box fg.10 n.302 sub.6.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via Cesare Pavese

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: Molinari Antonio, foglio 10, particella 302, subalterno 6, indirizzo via Cesare Pavese, interno 6, piano S1, comune Serravalle Scrivia, categoria C6, classe 3, rendita € 26,34

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

**2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):**

**Caratteristiche zona:** centrale normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico sostenuto con parcheggi buoni.

**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:** Novi Ligure.

**Attrazioni paesaggistiche:** Parco fluviale del torrente Scrivia.

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

**3. STATO DI POSSESSO:**

occupato senza titolo - corrisponde indennità occupazione

**Opponibilità ai terzi: NO**

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva a favore di [REDACTED] c.f. [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: garanzia apertura credito; A rogito di notaio Gianluigi Bailo - Novi Ligure in data 12/04/2013 ai nn. [REDACTED]; Iscritto/trascritto a Novi Ligure in data 16/04/2013 ai nn. [REDACTED]; Importo ipoteca: € 510000; Importo capitale: € 300000.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva a favore di [REDACTED] c.f. [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: garanzia apertura credito; A rogito di notaio Gianluigi Bailo - Novi Ligure in data 12/04/2013 ai nn. [REDACTED]; Iscritto/trascritto a Novi Ligure in data 16/04/2013 ai nn. [REDACTED]; Importo ipoteca: € 357000; Importo capitale: € 210000.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale annotata a favore di [REDACTED] c.f. [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: decreto ingiuntivo; Iscritto/trascritto a Novi Ligure in data 10/03/2021 ai nn. [REDACTED]; Importo ipoteca: € 2476,25; Importo capitale: € 1748,37.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale attiva a favore di [REDACTED] c.f. [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: decreto ingiuntivo; Iscritto/trascritto a Novi Ligure in data 10/03/2021 ai nn. [REDACTED]; Importo ipoteca: € 1273,65; Importo capitale: € 910,62.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale attiva a favore di [REDACTED] c.f. [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: decreto ingiuntivo; Iscritto/trascritto a Novi Ligure in data 10/03/2021 ai nn. [REDACTED]; Importo ipoteca: € 185000; Importo capitale: € 174200,22.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: verbale di pignoramento iscritto/trascritto a Alessandria in data 20/12/2023 ai nn. [REDACTED].

Dati precedenti relativi ai corpi: box fg.10 n.302 sub.6

## 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:** NO

**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 PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO ANTECEDENTE IL PIGNORAMENTO:**

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] e cf [REDACTED] proprietario/i ante ventennio al 30/04/1998. In forza di atto di assegnazione - a rogito di notaio Gianluigi Bailo - Novi Ligure, in data 30/04/1998, ai nn. [REDACTED]; trascritto a Novi Ligure, in data 14/05/1998, ai nn. [REDACTED].

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] nuda proprietà [REDACTED] usufrutto 1/2 [REDACTED] usufrutto 1/2 dal 30/04/1998 al 15/05/2011. In forza di atto di assegnazione - a rogito di notaio Gianluigi Bailo - Novi Ligure, in data 30/04/1998, ai nn. [REDACTED]; trascritto a Novi Ligure, in data 14/05/1998, ai nn. [REDACTED].

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] nuda proprietà e usufrutto 1/2 [REDACTED] usufrutto 1/2 dal 15/05/2011 al 27/10/2021. In forza di atto di assegnazione - a rogito di notaio Gianluigi Bailo - Novi Ligure, in data 30/04/1998, ai nn. [REDACTED]; trascritto a Novi Ligure, in data 14/05/1998, ai nn. [REDACTED].

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] dal 27/10/2021 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di assegnazione - a rogito di notaio Gianluigi Bailo - Novi Ligure, in data 30/04/1998, ai nn. [REDACTED]; trascritto a Novi Ligure, in data 14/05/1998, ai nn. [REDACTED].

Continuità delle trascrizioni: Sì

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Intestazione: [REDACTED]  
Tipo pratica: Concessione Edilizia  
Per lavori: realizzazione autorimesse  
Oggetto: nuova costruzione  
Rilascio in data 28/10/1985 al n. di prot.  
Abitabilità/agibilità in data 23/05/1987 al n. di prot.

**7.1 Conformità edilizia:**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]**

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



**7.2 Conformità urbanistica:****via Cesare Pavese**

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	G.R. 16-30017 del 8.5.2000
Zona omogenea:	CRBb - Comparto saturo di impianto recente (CRB7) - Art.14
Norme tecniche di attuazione:	vedi allegato c - estratto Norme di Attuazione PRGC
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Note sulla conformità:****Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]** di cui al punto box fg.10 n.302 sub.6

autorimessa a piano interrato

**1. Quota e tipologia del diritto**

1/1 di **Autorevole RI- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: **[REDACTED]**

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **16,50**

E' posto al piano: S1

L'edificio è stato costruito nel: 1987

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 6; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,50

L'intero fabbricato è composto da n. 1 piani complessivi di cui fuori terra n. 1 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: adeguato alla sua destinazione d'uso

**Varie:**

Il box che costituisce questo lotto fa parte di una serie di 37 elementi completati il 02.03.1987 in attuazione della Concessione edilizia in data 28.10.1986. Ulteriori 10 elementi, nessuno dei quali incluso in procedura, sono stati successivamente realizzati a completare lo stato attuale. Il complesso dei 47 box, collocato sul retro di tre edifici residenziali preesistenti, è seminterrato al piede della collina e direttamente accessibile dal piano terreno. La struttura portante verticale, che costituisce anche la separazione dei singoli elementi, è in c.a. gettato in opera; la copertura è realizzata con un solaio a lastre di tipo "predalles", impermeabilizzato con guaina gommobituminosa e ricoperto da uno strato di terreno naturale. La pavimentazione è in battuto di cls e le porte basculanti in metallo. Lo stato di conservazione ha un degrado più che altro estetico, connesso all'età del calcestruzzo ed alla sua esposizione agli agenti atmosferici. Le pareti contro terra e il solaio di copertura, prive di intonaco, presentano segni di infiltrazioni che non pregiudicano l'utilizzo.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziata	Coeff.	Superficie equivalente
autorimessa	sup reale lorda	16,50	1,00	16,50
		<b>16,50</b>		<b>16,50</b>

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

### 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Serravalle Scrivia (AL);

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Novi Ligure;

Uffici del registro di Novi Ligure;

Ufficio tecnico di Comune di Serravalle Scrivia (AL);

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.): 450,00.

### 8.3 Valutazione corpi:

**box fg.10 n.302 sub.6. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 7.590,00.

<i><b>Destinazione</b></i>	<i><b>Superficie Equivalente</b></i>	<i><b>Valore Unitario</b></i>	<i><b>Valore Complessivo</b></i>
autorimessa	16,50	€ 460,00	€ 7.590,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 7.590,00
Valore Corpo			€ 7.590,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 7.590,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 7.590,00

## Riepilogo:

<b>ID</b>	<b>Immobile</b>	<b>Superficie Lorda</b>	<b>Valore intero medio ponderale</b>	<b>Valore diritto e quota</b>
box fg.10 n.302 sub.6	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	16,50	€ 7.590,00	€ 7.590,00

**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% )

€ 1.518,00

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:

€ 6.072,00

**Lotto: 004**

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

Data di presentazione: 01-02-2024

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

Identificativo corpo: box fg.10 n.302 sub.7.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via Cesare Pavese

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di Antonio Molinari

Cod. Fiscale: **[REDACTED]**

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: Molinari Antonio, foglio 10, particella 302, subalterno 7, indirizzo via Cesare Pavese, interno 7, piano S1, comune Serravalle Scrivia, categoria C6, classe 3, rendita € 26,34

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

**2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):**

**Caratteristiche zona:** centrale normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico sostenuto con parcheggi buoni.

**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:** Novi Ligure.

**Attrazioni paesaggistiche:** Parco fluviale del torrente Scrivia.

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

**3. STATO DI POSSESSO:**

occupato senza titolo - corrisponde indennità occupazione

**Opponibilità ai terzi: NO**

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva a favore di [REDACTED] c.f. [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: garanzia apertura credito; A rogito di notaio Gianluigi Bailo - Novi Ligure in data 12/04/2013 ai nn. [REDACTED]; Iscritto/trascritto a Novi Ligure in data 16/04/2013 ai nn. [REDACTED]; Importo ipoteca: € 510000; Importo capitale: € 300000.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva a favore di [REDACTED] c.f. [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: garanzia apertura credito; A rogito di notaio Gianluigi Bailo - Novi Ligure in data 12/04/2013 ai nn. [REDACTED]; Iscritto/trascritto a Novi Ligure in data 16/04/2013 ai nn. [REDACTED]; Importo ipoteca: € 357000; Importo capitale: € 210000.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale annotata a favore di [REDACTED] c.f. [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: decreto ingiuntivo; Iscritto/trascritto a Novi Ligure in data 10/03/2021 ai nn. [REDACTED]; Importo ipoteca: € 2476,25; Importo capitale: € 1748,37.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale attiva a favore di [REDACTED] c.f. [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: decreto ingiuntivo; Iscritto/trascritto a Novi Ligure in data 10/03/2021 ai nn. [REDACTED]; Importo ipoteca: € 1273,65; Importo capitale: € 910,62.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale attiva a favore di [REDACTED] c.f. [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: decreto ingiuntivo; Iscritto/trascritto a Novi Ligure in data 18/05/2021 ai nn. [REDACTED]; Importo ipoteca: € 185000; Importo capitale: € 174200,22.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di [REDACTED] srl contro [REDACTED]; Derivante da: verbale di pignoramento iscritto/trascritto a Alessandria in data 20/12/2023 ai nn. [REDACTED]

Dati precedenti relativi ai corpi: box fg.10 n.302 sub.7

## 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:** NO

**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:** **[REDACTED]** cf **[REDACTED]**  
**proprietario/i ante ventennio al 30/04/1998.** In forza di atto di assegnazione - a rogito di notaio Gianluigi Bailo - Novi Ligure, in data 30/04/1998, ai nn. **[REDACTED]**; trascritto a Novi Ligure, in data 14/05/1998, ai nn. **[REDACTED]**.

**Titolare/Proprietario:** **[REDACTED]** nuda proprietà **[REDACTED]** usufrutto 1/2 **[REDACTED]** usufrutto 1/2 dal 30/04/1998 al 15/05/2011. In forza di atto di assegnazione - a rogito di notaio Gianluigi Bailo - Novi Ligure, in data 30/04/1998, ai nn. **[REDACTED]**; trascritto a Novi Ligure, in data 14/05/1998, ai nn. **[REDACTED]**.

**Titolare/Proprietario:** **[REDACTED]** nuda proprietà e usufrutto 1/2 **[REDACTED]** usufrutto 1/2 dal 15/05/2011 al 27/10/2021. In forza di atto di assegnazione - a rogito di notaio Gianluigi Bailo - Novi Ligure, in data 30/04/1998, ai nn. **[REDACTED]**; trascritto a Novi Ligure, in data 14/05/1998, ai nn. **[REDACTED]**.

**Titolare/Proprietario:** **[REDACTED]** dal 27/10/2021 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di assegnazione - a rogito di notaio Gianluigi Bailo - Novi Ligure, in data 30/04/1998, ai nn. **[REDACTED]**; trascritto a Novi Ligure, in data 14/05/1998, ai nn. **[REDACTED]**.

Continuità delle trascrizioni: Sì

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Intestazione: **[REDACTED]**  
Tipo pratica: Concessione Edilizia  
Per lavori: realizzazione autorimesse  
Oggetto: nuova costruzione  
Rilascio in data 28/10/1985 al n. di prot.  
Abitabilità/agibilità in data 23/05/1987 al n. di prot.

**7.1 Conformità edilizia:**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]**

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

**7.2 Conformità urbanistica:****via Cesare Pavese**

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	G.R. 16-30017 del 8.5.2000
Zona omogenea:	CRBb - Comparto saturo di impianto recente (CRB7) - Art.14
Norme tecniche di attuazione:	vedi allegato c - estratto Norme di Attuazione PRGC
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Note sulla conformità:**

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

**Descrizione: Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] di cui al punto box fg.10 n.302 sub.7**

autorimessa a piano interrato

**1. Quota e tipologia del diritto**

1/1 di **[REDACTED]** - Piena proprietà

Cod. Fiscale: **[REDACTED]**

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **16,50**

E' posto al piano: S1

L'edificio è stato costruito nel: 1987

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 7; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,50

L'intero fabbricato è composto da n. 1 piani complessivi di cui fuori terra n. 1 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: adeguato alla sua destinazione d'uso

**Varie:**

Il box che costituisce questo lotto fa parte di una serie di 37 elementi completati il 02.03.1987 in attuazione della Concessione edilizia in data 28.10.1986. Ulteriori 10 elementi, nessuno dei quali incluso in procedura, sono stati successivamente realizzati a completare lo stato attuale. Il complesso dei 47 box, collocato sul retro di tre edifici residenziali preesistenti, è seminterrato al piede della collina e direttamente accessibile dal piano terreno. La struttura portante verticale, che costituisce anche la separazione dei singoli elementi, è in c.a. gettato in opera; la copertura è realizzata con un solaio a lastre di tipo "predalles", impermeabilizzato con guaina gommobituminosa e ricoperto da uno strato di terreno naturale. La pavimentazione è in battuto di cls e le porte basculanti in metallo. Lo stato di conservazione ha un degrado più che altro estetico, conaturato all'età del calcestruzzo ed alla sua esposizione agli agenti atmosferici. Le pareti contro terra e il solaio di copertura, prive di intonaco, presentano segni di infiltrazioni che non pregiudicano l'utilizzo.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
autorimessa	sup reale lorda	16,50	1,00	16,50
		<b>16,50</b>		<b>16,50</b>

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

### 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Serravalle Scrivia (AL);

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Novi Ligure;

Uffici del registro di Novi Ligure;

Ufficio tecnico di Comune di Serravalle Scrivia (AL);

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.): 450,00.

### 8.3 Valutazione corpi:

**box fg.10 n.302 sub.7. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 7.590,00.

<i><b>Destinazione</b></i>	<i><b>Superficie Equivalente</b></i>	<i><b>Valore Unitario</b></i>	<i><b>Valore Complessivo</b></i>
autorimessa	16,50	€ 460,00	€ 7.590,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 7.590,00
Valore Corpo			€ 7.590,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 7.590,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 7.590,00



**Riepilogo:**

<b>ID</b>	<b>Immobile</b>	<b>Superficie Lorda</b>	<b>Valore intero medio ponderale</b>	<b>Valore diritto e quota</b>
box fg.10 n.302 sub.7	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	16,50	€ 7.590,00	€ 7.590,00

**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% )

€ 1.518,00

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:

€ 6.072,00

**Lotto: 005**

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

Data di presentazione: 01-02-2024

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

Identificativo corpo: box fg.10 n.302 sub.8.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via Cesare Pavese

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [REDACTED] RI- Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: Molinari Antonio, foglio 10, particella 302, subalterno 8, indirizzo via Cesare Pavese, interno 8, piano S1, comune Serravalle Scrivia, categoria C6, classe 3, rendita € 26,34

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

**2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):**

**Caratteristiche zona:** centrale normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico sostenuto con parcheggi buoni.

**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:** Novi Ligure.

**Attrazioni paesaggistiche:** Parco fluviale del torrente Scrivia.

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

**3. STATO DI POSSESSO:**

occupato senza titolo - corrisponde indennità occupazione

**Opponibilità ai terzi: NO**

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva a favore di [REDACTED]  
 [REDACTED] cf. [REDACTED] contro M. [REDACTED]; Derivante da: garanzia apertura credito; A  
 rogito di notaio Gianluigi Bailo - Novi Ligure in data 12/04/2013 ai nn. [REDACTED];  
 Iscritto/trascritto a Novi Ligure in data 16/04/2013 ai nn. [REDACTED]; Importo ipoteca: € 510000;  
 Importo capitale: € 300000.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva a favore di [REDACTED]  
 [REDACTED] cf. [REDACTED] contro M. [REDACTED]; Derivante da: garanzia apertura credito; A  
 rogito di notaio Gianluigi Bailo - Novi Ligure in data 12/04/2013 ai nn. [REDACTED]; Iscritto/trascritto a  
 Novi Ligure in data 16/04/2013 ai nn. [REDACTED]; Importo ipoteca: € 357000; Importo capitale: €  
 210000.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale annotata a favore di [REDACTED] c.f. [REDACTED]3 contro [REDACTED]  
 [REDACTED], P. [REDACTED] c.f. [REDACTED]; Derivante da:  
 decreto ingiuntivo; Iscritto/trascritto a Novi Ligure in data 10/03/2021 ai nn. [REDACTED]; Importo  
 ipoteca: € 2476,25; Importo capitale: € 1748,37.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale attiva a favore di [REDACTED] f.0 [REDACTED] contro [REDACTED]  
 [REDACTED], P. [REDACTED] c.f. [REDACTED]; Derivante da:  
 decreto ingiuntivo; Iscritto/trascritto a Novi Ligure in data 10/03/2021 ai nn. [REDACTED]; Importo  
 ipoteca: € 1273,65; Importo capitale: € 910,62.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale attiva a favore di [REDACTED] SpA cf. [REDACTED]8 contro [REDACTED]  
 [REDACTED], P. [REDACTED] c.f. [REDACTED]4 in data 18/05/2021  
 ai nn. [REDACTED]; Importo ipoteca: € 185000; Importo capitale: € 174200,22.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di [REDACTED] contro M. [REDACTED]; Derivante da: verbale di  
 pignoramento iscritto/trascritto a Alessandria in data 20/12/2023 ai nn. [REDACTED]

Dati precedenti relativi ai corpi: box fg.10 n.302 sub.8

## 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:** NO

**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:** **[REDACTED]** cf **[REDACTED]**  
**proprietario/i ante ventennio al 30/04/1998.** In forza di atto di assegnazione - a rogito di notaio Gianluigi Bailo - Novi Ligure, in data 30/04/1998, ai nn. **[REDACTED]** trascritto a Novi Ligure, in data 14/05/1998, ai nn. **[REDACTED]**

**Titolare/Proprietario:** **[REDACTED]** nuda proprietà **[REDACTED]** usufrutto 1/2 **[REDACTED]**  
**[REDACTED]** usufrutto 1/2 dal 30/04/1998 al 15/05/2011. In forza di atto di assegnazione - a rogito di notaio Gianluigi Bailo - Novi Ligure, in data 30/04/1998, ai nn. **[REDACTED]** trascritto a Novi Ligure, in data 14/05/1998, ai nn. **[REDACTED]**

**Titolare/Proprietario:** **[REDACTED]** nuda proprietà e usufrutto 1/2 **[REDACTED]** usufrutto 1/2 dal 15/05/2011 al 27/10/2021. In forza di atto di assegnazione - a rogito di notaio Gianluigi Bailo - Novi Ligure, in data 30/04/1998, ai nn. **[REDACTED]**; trascritto a Novi Ligure, in data 14/05/1998, ai nn. **[REDACTED]**.

**Titolare/Proprietario:** **[REDACTED]** dal 27/10/2021 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di assegnazione - a rogito di notaio Gianluigi Bailo - Novi Ligure, in data 30/04/1998, ai nn. **[REDACTED]**; trascritto a Novi Ligure, in data 14/05/1998, ai nn. **[REDACTED]**

Continuità delle trascrizioni: Si

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Intestazione: **[REDACTED]**  
Tipo pratica: Concessione Edilizia  
Per lavori: realizzazione autorimesse  
Oggetto: nuova costruzione  
Rilascio in data 28/10/1985 al n. di prot.  
Abitabilità/agibilità in data 23/05/1987 al n. di prot.

**7.1 Conformità edilizia:**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]**

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

**7.2 Conformità urbanistica:****via Cesare Pavese**

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	G.R. 16-30017 del 8.5.2000
Zona omogenea:	CRBb - Comparto saturo di impianto recente (CRB7) - Art. 14
Norme tecniche di attuazione:	vedi allegato c - estratto Norme di Attuazione PRGC
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Note sulla conformità:**

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

**Descrizione: Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] di cui al punto box fg.10 n.302 sub.8**

autorimessa a piano interrato

**1. Quota e tipologia del diritto**

1/1 di **IMMOBILIARE** - Piena proprietà

Cod. Fiscale: **XXXXXXXXXX**

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **16,50**

E' posto al piano: S1

L'edificio è stato costruito nel: 1987

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 8; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,50

L'intero fabbricato è composto da n. 1 piani complessivi di cui fuori terra n. 1 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: adeguato alla sua destinazione d'uso

**Varie:**

Il box che costituisce questo lotto fa parte di una serie di 37 elementi completati il 02.03.1987 in attuazione della Concessione edilizia in data 28.10.1986. Ulteriori 10 elementi, nessuno dei quali incluso in procedura, sono stati successivamente realizzati a completare lo stato attuale. Il complesso dei 47 box, collocato sul retro di tre edifici residenziali preesistenti, è seminterrato al piede della collina e direttamente accessibile dal piano terreno. La struttura portante verticale, che costituisce anche la separazione dei singoli elementi, è in c.a. gettato in opera; la copertura è realizzata con un solaio a lastre di tipo "predalles", impermeabilizzato con guaina gommobituminosa e ricoperto da uno strato di terreno naturale. La pavimentazione è in battuto di cls e le porte basculanti in metallo. Lo stato di conservazione ha un degrado più che altro estetico, connesso all'età del calcestruzzo ed alla sua esposizione agli agenti atmosferici. Le pareti contro terra e il solaio di copertura, prive di intonaco, presentano segni di infiltrazioni che non pregiudicano l'utilizzo.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
autorimessa	sup reale lorda	16,50	1,00	16,50
		16,50		16,50

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

### 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Serravalle Scrivia (AL);

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Novi Ligure;

Uffici del registro di Novi Ligure;

Ufficio tecnico di Comune di Serravalle Scrivia (AL);

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.): 450,00.

### 8.3 Valutazione corpi:

**box fg.10 n.302 sub.8. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 7.590,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
autorimessa	16,50	€ 460,00	€ 7.590,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 7.590,00
Valore Corpo			€ 7.590,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 7.590,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 7.590,00

**Riepilogo:**

<b>ID</b>	<b>Immobile</b>	<b>Superficie Lorda</b>	<b>Valore intero medio ponderale</b>	<b>Valore diritto e quota</b>
box fg.10 n.302 sub.8	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	16,50	€ 7.590,00	€ 7.590,00

**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% )

€ 1.518,00

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:

**€ 6.072,00**

**Lotto: 006**

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

Data di presentazione: 01-02-2024

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

Identificativo corpo: box fg.10 n.302 sub.9.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via Cesare Pavese

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di ~~XXXXXXXXXXXX~~ - Piena proprietà

Cod. Fiscale: ~~XXXXXXXXXXXX~~

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: Molinari Antonio, foglio 10, particella 302, subalterno 9, indirizzo via Cesare Pavese, interno 9, piano S1, comune Serravalle Scrivia, categoria C6, classe 3, rendita € 26,34

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

**2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):**

**Caratteristiche zona:** centrale normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico sostenuto con parcheggi buoni.

**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:** Novi Ligure.

**Attrazioni paesaggistiche:** Parco fluviale del torrente Scrivia.

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

**3. STATO DI POSSESSO:**

occupato senza titolo - corrisponde indennità occupazione

Opponibilità ai terzi: NO



#### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva a favore di [REDACTED] di [REDACTED] c.f. [REDACTED] contro M [REDACTED]; Derivante da: garanzia apertura credito; A rogito di notaio Gianluigi Bailo - Novi Ligure in data 12/04/2013 ai nn. [REDACTED] Iscritto/trascritto a Novi Ligure in data 16/04/2013 ai nn. [REDACTED] Importo ipoteca: € 510000; Importo capitale: € 300000.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva a favore di [REDACTED] Società cooperativa per [REDACTED] cf [REDACTED]49 contro [REDACTED]; Derivante da: garanzia apertura credito; A rogito di notaio Gianluigi Bailo - Novi Ligure in data 12/04/2013 ai nn. [REDACTED] Iscritto/trascritto a Novi Ligure in data 16/04/2013 ai nn. [REDACTED] Importo ipoteca: € 357000; Importo capitale: € 210000.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale annotata a favore di [REDACTED] c.f. [REDACTED]3 contro [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED] di [REDACTED] c.f. [REDACTED] Derivante da: decreto ingiuntivo; Iscritto/trascritto a Novi Ligure in data 10/03/2021 ai nn. [REDACTED] Importo ipoteca: € 2476,25; Importo capitale: € 1748,37.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale attiva a favore di [REDACTED] c.f. [REDACTED] contro [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED] di [REDACTED] c.f. [REDACTED] Derivante da: decreto ingiuntivo; Iscritto/trascritto a Novi Ligure in data 10/03/2021 ai nn. [REDACTED] Importo ipoteca: € 1273,65; Importo capitale: € 910,62.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale attiva a favore di [REDACTED] cf [REDACTED] contro [REDACTED] Antonio, [REDACTED] c.f. [REDACTED] in data 18/05/2021 ai nn. [REDACTED] Importo ipoteca: € 185000; Importo capitale: € 174200,22.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di [REDACTED] contro M [REDACTED]; Derivante da: verbale di pignoramento iscritto/trascritto a Alessandria in data 20/12/2023 ai nn. [REDACTED]

Dati precedenti relativi ai corpi: box fg.10 n.302 sub.9

#### 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:** NO

**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:** [REDACTED] cf [REDACTED]  
**proprietario/i ante ventennio al 30/04/1998.** In forza di atto di assegnazione - a rogito di notaio Gianluigi Bailo - Novi Ligure, in data 30/04/1998, ai nn. [REDACTED]; trascritto a Novi Ligure, in data 14/05/1998, ai nn. [REDACTED]

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] nuda proprietà [REDACTED] usufrutto 1/2 [REDACTED] usufrutto 1/2 dal 30/04/1998 al 15/05/2011. In forza di atto di assegnazione - a rogito di notaio Gianluigi Bailo - Novi Ligure, in data 30/04/1998, ai nn. [REDACTED]; trascritto a Novi Ligure, in data 14/05/1998, ai nn. [REDACTED]

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] nuda proprietà e usufrutto 1/2 [REDACTED] usufrutto 1/2 dal 15/05/2011 al 27/10/2021. In forza di atto di assegnazione - a rogito di notaio Gianluigi Bailo - Novi Ligure, in data 30/04/1998, ai nn. [REDACTED]; trascritto a Novi Ligure, in data 14/05/1998, ai nn. [REDACTED].

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] dal 27/10/2021 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di assegnazione - a rogito di notaio Gianluigi Bailo - Novi Ligure, in data 30/04/1998, ai nn. [REDACTED]; trascritto a Novi Ligure, in data 14/05/1998, ai nn. [REDACTED]

Continuità delle trascrizioni: Si

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Intestazione: [REDACTED]  
Tipo pratica: Concessione Edilizia  
Per lavori: realizzazione autorimesse  
Oggetto: nuova costruzione  
Rilascio in data 28/10/1985 al n. di prot.  
Abitabilità/agibilità in data 23/05/1987 al n. di prot.

**7.1 Conformità edilizia:**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]**

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

**7.2 Conformità urbanistica:****via Cesare Pavese**

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	G.R. 16-30017 del 8.5.2000
Zona omogenea:	CRBb - Comparto saturo di impianto recente (CRB7) - Art.14
Norme tecniche di attuazione:	vedi allegato c - estratto Norme di Attuazione PRGC
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Note sulla conformità:**

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

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] di cui al punto box fg.10 n.302 sub.9**

autorimessa a piano interrato

**1. Quota e tipologia del diritto**

1/1 di **[REDACTED]** Piena proprietà

Cod. Fiscale: **[REDACTED]**

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **16,50**

E' posto al piano: S1

L'edificio è stato costruito nel: 1987

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 9; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,50

L'intero fabbricato è composto da n. 1 piani complessivi di cui fuori terra n. 1 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: adeguato alla sua destinazione d'uso

**Varie:**

Il box che costituisce questo lotto fa parte di una serie di 37 elementi completati il 02.03.1987 in attuazione della Concessione edilizia in data 28.10.1986. Ulteriori 10 elementi, nessuno dei quali incluso in procedura, sono stati successivamente realizzati a completare lo stato attuale. Il complesso dei 47 box, collocato sul retro di tre edifici residenziali preesistenti, è seminterrato al piede della collina e direttamente accessibile dal piano terreno. La struttura portante verticale, che costituisce anche la separazione dei singoli elementi, è in c.a. gettato in opera; la copertura è realizzata con un solaio a lastre di tipo "predalles", impermeabilizzato con guaina gommobituminosa e ricoperto da uno strato di terreno naturale. La pavimentazione è in battuto di cls e le porte basculanti in metallo. Lo stato di conservazione ha un degrado più che altro estetico, connesso all'età del calcestruzzo ed alla sua esposizione agli agenti atmosferici. Le pareti contro terra e il solaio di copertura, prive di intonaco, presentano segni di infiltrazioni che non pregiudicano l'utilizzo.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
autorimessa	sup reale lorda	16,50	1,00	16,50
		16,50		16,50

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

### 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Serravalle Scrivia (AL);

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Novi Ligure;

Uffici del registro di Novi Ligure;

Ufficio tecnico di Comune di Serravalle Scrivia (AL);

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.): 450,00.

### 8.3 Valutazione corpi:

**box fg.10 n.302 sub.9. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 7.590,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
autorimessa	16,50	€ 460,00	€ 7.590,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 7.590,00
Valore Corpo			€ 7.590,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 7.590,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 7.590,00

## Riepilogo:

<b>ID</b>	<b>Immobile</b>	<b>Superficie Lorda</b>	<b>Valore intero medio ponderale</b>	<b>Valore diritto e quota</b>
box fg.10 n.302 sub.9	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	16,50	€ 7.590,00	€ 7.590,00

**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% )

€ 1.518,00

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:

€ 6.072,00

**Lotto: 007**

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

Data di presentazione: 01-02-2024

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

Identificativo corpo: box fg.10 n.302 sub.10.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via Cesare Pavese

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di ██████████ - Piena proprietà

Cod. Fiscale: ██████████

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: Molinari Antonio, foglio 10, particella 302, subalterno 10, indirizzo via Cesare Pavese, interno 10, piano S1, comune Serravalle Scrivia, categoria C6, classe 3, rendita € 26,34

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

**2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):**

**Caratteristiche zona:** centrale normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico sostenuto con parcheggi buoni.

**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:** Novi Ligure.

**Attrazioni paesaggistiche:** Parco fluviale del torrente Scrivia.

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

**3. STATO DI POSSESSO:**

occupato senza titolo - corrisponde indennità occupazione

**Opponibilità ai terzi: NO**

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: garanzia apertura credito; A rogito di notaio Gianluigi Bailo - Novi Ligure in data 12/04/2013 ai nn. [REDACTED]; Iscritto/trascritto a Novi Ligure in data 16/04/2013 ai nn. [REDACTED]; Importo ipoteca: € 510000; Importo capitale: € 300000.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: garanzia apertura credito; A rogito di notaio Gianluigi Bailo - Novi Ligure in data 12/04/2013 ai nn. [REDACTED]; Iscritto/trascritto a Novi Ligure in data 16/04/2013 ai nn. [REDACTED]; Importo ipoteca: € 357000; Importo capitale: € 210000.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale annotata a favore di [REDACTED] c.f. [REDACTED] contro [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] c.f. [REDACTED]; Derivante da: decreto ingiuntivo; Iscritto/trascritto a Novi Ligure in data 10/03/2021 ai nn. [REDACTED]; Importo ipoteca: € 2476,25; Importo capitale: € 1748,37.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale attiva a favore di [REDACTED] e c.f. [REDACTED] contro [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] c.f. [REDACTED]; Derivante da: decreto ingiuntivo; Iscritto/trascritto a Novi Ligure in data 10/03/2021 ai nn. [REDACTED]; Importo ipoteca: € 1273,65; Importo capitale: € 910,62.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale attiva a favore di [REDACTED] A cf [REDACTED] contro [REDACTED], [REDACTED] c.f. [REDACTED] in data 18/05/2021 ai nn. [REDACTED]; Importo ipoteca: € 185000; Importo capitale: € 174200,22.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di [REDACTED] srl contro [REDACTED]; Derivante da: verbale di pignoramento iscritto/trascritto a Alessandria in data 20/12/2023 ai nn. [REDACTED]

Dati precedenti relativi ai corpi: box fg.10 n.302 sub.10

## 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:** NO

**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:** [REDACTED] e cf [REDACTED] proprietario/i ante ventennio al 30/04/1998. In forza di atto di assegnazione - a rogito di notaio Gianluigi Bailo - Novi Ligure, in data 30/04/1998, ai nn. [REDACTED], trascritto a Novi Ligure, in data 14/05/1998, ai nn. [REDACTED].

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] nuda proprietà [REDACTED] usufrutto 1/2 [REDACTED] usufrutto 1/2 dal 30/04/1998 al 15/05/2011. In forza di atto di assegnazione - a rogito di notaio Gianluigi Bailo - Novi Ligure, in data 30/04/1998, ai nn. [REDACTED], trascritto a Novi Ligure, in data 14/05/1998, ai nn. [REDACTED].

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] nuda proprietà e usufrutto 1/2 [REDACTED] usufrutto 1/2 dal 15/05/2011 al 27/10/2021. In forza di atto di assegnazione - a rogito di notaio Gianluigi Bailo - Novi Ligure, in data 30/04/1998, ai nn. [REDACTED] 2; trascritto a Novi Ligure, in data 14/05/1998, ai nn. [REDACTED].

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] dal 27/10/2021 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di assegnazione - a rogito di notaio Gianluigi Bailo - Novi Ligure, in data 30/04/1998, ai nn. [REDACTED]; trascritto a Novi Ligure, in data 14/05/1998, ai nn. [REDACTED].

Continuità delle trascrizioni: Si

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Intestazione: [REDACTED]  
Tipo pratica: Concessione Edilizia  
Per lavori: realizzazione autorimesse  
Oggetto: nuova costruzione  
Rilascio in data 28/10/1985 al n. di prot.  
Abitabilità/agibilità in data 23/05/1987 al n. di prot.

**7.1 Conformità edilizia:**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]**

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



**7.2 Conformità urbanistica:****via Cesare Pavese**

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	G.R. 16-30017 del 8.5.2000
Zona omogenea:	CRBb - Comparto saturo di impianto recente (CRB7) - Art. 14
Norme tecniche di attuazione:	vedi allegato c - estratto Norme di Attuazione PRGC
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Note sulla conformità:**

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

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] di cui al punto box 10 n.302 sub.10**

autorimessa a piano interrato

**1. Quota e tipologia del diritto**

1/1 di **Antonio MONTARI**- Piena proprietà

Cod. Fiscale: **[REDACTED]**

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **16,50**

E' posto al piano: S1

L'edificio è stato costruito nel: 1987

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 10; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,50

L'intero fabbricato è composto da n. 1 piani complessivi di cui fuori terra n. 1 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: adeguato alla sua destinazione d'uso

**Varie:**

Il box che costituisce questo lotto fa parte di una serie di 37 elementi completati il 02.03.1987 in attuazione della Concessione edilizia in data 28.10.1986. Ulteriori 10 elementi, nessuno dei quali incluso in procedura, sono stati successivamente realizzati a completare lo stato attuale. Il complesso dei 47 box, collocato sul retro di tre edifici residenziali preesistenti, è seminterrato al piede della collina e direttamente accessibile dal piano terreno. La struttura portante verticale, che costituisce anche la separazione dei singoli elementi, è in c.a. gettato in opera; la copertura è realizzata con un solaio a lastre di tipo "predalles", impermeabilizzato con guaina gommobituminosa e ricoperto da uno strato di terreno naturale. La pavimentazione è in battuto di cls e le porte basculanti in metallo. Lo stato di conservazione ha un degrado più che altro estetico, connesso all'età del calcestruzzo ed alla sua esposizione agli agenti atmosferici. Le pareti contro terra e il solaio di copertura, prive di intonaco, presentano segni di infiltrazioni che non pregiudicano l'utilizzo.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
autorimessa	sup reale lorda	16,50	1,00	16,50
		16,50		16,50

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

### 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Serravalle Scrivia (AL);

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Novi Ligure;

Uffici del registro di Novi Ligure;

Ufficio tecnico di Comune di Serravalle Scrivia (AL);

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.): 450,00.

### 8.3 Valutazione corpi:

**box fg.10 n.302 sub.10. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 7.590,00.

<i><b>Destinazione</b></i>	<i><b>Superficie Equivalente</b></i>	<i><b>Valore Unitario</b></i>	<i><b>Valore Complessivo</b></i>
autorimessa	16,50	€ 460,00	€ 7.590,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 7.590,00
Valore Corpo			€ 7.590,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 7.590,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 7.590,00

**Riepilogo:**

<b>ID</b>	<b>Immobile</b>	<b>Superficie Lorda</b>	<b>Valore intero medio ponderale</b>	<b>Valore diritto e quota</b>
box fg.10 n.302 sub.10	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	16,50	€ 7.590,00	€ 7.590,00

**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% )

€ 1.518,00

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:

€ 6.072,00

**Lotto: 008**

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si  
Data di presentazione: 01-02-2024

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

Identificativo corpo: box fg.10 n.302 sub.11.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via Cesare Pavese

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di ██████████ Piena proprietà

Cod. Fiscale: ██████████

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: Molinari Antonio, foglio 10, particella 302, subalterno 11, indirizzo via Cesare Pavese, interno 11, piano S1, comune Serravalle Scrivia, categoria C6, classe 3, rendita € 26,34

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

**2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):**

**Caratteristiche zona:** centrale normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico sostenuto con parcheggi buoni.

**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:** Novi Ligure.

**Attrazioni paesaggistiche:** Parco fluviale del torrente Scrivia.

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

**3. STATO DI POSSESSO:**

Libero

Opponibilità ai terzi: NO

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva a favore di [REDACTED] cf 000599110119 contro [REDACTED]; Derivante da: garanzia apertura credito; A rogito di notaio Gianluigi Bailo - Novi Ligure in data 12/04/2013 ai nn. [REDACTED]; Iscritto/trascritto a Novi Ligure in data 16/04/2013 ai nn. [REDACTED]; Importo ipoteca: € 510000; Importo capitale: € 300000.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva a favore di [REDACTED] cf [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: garanzia apertura credito; A rogito di notaio Gianluigi Bailo - Novi Ligure in data 12/04/2013 ai nn. [REDACTED]; Iscritto/trascritto a Novi Ligure in data 16/04/2013 ai nn. [REDACTED]; Importo ipoteca: € 357000; Importo capitale: € 210000.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale annotata a favore di [REDACTED] e c.f. [REDACTED] contro [REDACTED] A. [REDACTED], P. [REDACTED] c.f. [REDACTED]; Derivante da: decreto ingiuntivo; Iscritto/trascritto a Novi Ligure in data 10/03/2021 ai nn. [REDACTED]; Importo ipoteca: € 2476,25; Importo capitale: € 1748,37.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale attiva a favore di [REDACTED] c.f. [REDACTED] contro [REDACTED] A. [REDACTED], P. [REDACTED] c.f. [REDACTED]; Derivante da: decreto ingiuntivo; Iscritto/trascritto a Novi Ligure in data 10/03/2021 ai nn. [REDACTED]; Importo ipoteca: € 1273,65; Importo capitale: € 910,62.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale attiva a favore di [REDACTED] cf [REDACTED] contro [REDACTED] A. [REDACTED], P. [REDACTED] c.f. [REDACTED] in data 18/05/2021 ai nn. [REDACTED]; Importo ipoteca: € 185000; Importo capitale: € 174200,22.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: verbale di pignoramento iscritto/trascritto a Alessandria in data 20/12/2023 ai nn. [REDACTED]

Dati precedenti relativi ai corpi: box fg.10 n.302 sub.11

## 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:** NO

**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:** [REDACTED] re cf [REDACTED] proprietario/i ante ventennio al 30/04/1998. In forza di atto di assegnazione - a rogito di notaio Gianluigi Bailo - Novi Ligure, in data 30/04/1998, ai nn. [REDACTED] trascritto a Novi Ligure, in data 14/05/1998, ai nn. [REDACTED]

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] nuda proprietà [REDACTED] usufrutto 1/2 [REDACTED] usufrutto 1/2 dal 30/04/1998 al 15/05/2011. In forza di atto di assegnazione - a rogito di notaio Gianluigi Bailo - Novi Ligure, in data 30/04/1998, ai nn. [REDACTED] trascritto a Novi Ligure, in data 14/05/1998, ai nn. [REDACTED]

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] nuda proprietà e usufrutto 1/2 [REDACTED] usufrutto 1/2 dal 15/05/2011 al 27/10/2021. In forza di atto di assegnazione - a rogito di notaio Gianluigi Bailo - Novi Ligure, in data 30/04/1998, ai nn. [REDACTED]; trascritto a Novi Ligure, in data 14/05/1998, ai nn. [REDACTED]

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] dal 27/10/2021 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di assegnazione - a rogito di notaio Gianluigi Bailo - Novi Ligure, in data 30/04/1998, ai nn. [REDACTED]; trascritto a Novi Ligure, in data 14/05/1998, ai nn. [REDACTED]

Continuità delle trascrizioni: Sì

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Intestazione: [REDACTED]  
Tipo pratica: Concessione Edilizia  
Per lavori: realizzazione autorimesse  
Oggetto: nuova costruzione  
Rilascio in data 28/10/1985 al n. di prot.  
Abitabilità/agibilità in data 23/05/1987 al n. di prot.

**7.1 Conformità edilizia:**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]**

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

**7.2 Conformità urbanistica:****via Cesare Pavese**

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	G.R. 16-30017 del 8.5.2000
Zona omogenea:	CRBb - Comparto saturo di impianto recente (CRB7) - Art.14
Norme tecniche di attuazione:	vedi allegato c - estratto Norme di Attuazione PRGC
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Note sulla conformità:**

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

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] di cui al punto box fg.10 n.302 sub.11**

autorimessa a piano interrato

**1. Quota e tipologia del diritto**

1/1 di Antonio [REDACTED]

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **16,50**

E' posto al piano: S1

L'edificio è stato costruito nel: 1987

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 11; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,50

L'intero fabbricato è composto da n. 1 piani complessivi di cui fuori terra n. 1 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: adeguato alla sua destinazione d'uso

**Varie:**

Il box che costituisce questo lotto fa parte di una serie di 37 elementi completati il 02.03.1987 in attuazione della Concessione edilizia in data 28.10.1986. Ulteriori 10 elementi, nessuno dei quali incluso in procedura, sono stati successivamente realizzati a completare lo stato attuale. Il complesso dei 47 box, collocato sul retro di tre edifici residenziali preesistenti, è seminterrato al piede della collina e direttamente accessibile dal piano terreno. La struttura portante verticale, che costituisce anche la separazione dei singoli elementi, è in c.a. gettato in opera; la copertura è realizzata con un solaio a lastre di tipo "predalles", impermeabilizzato con guaina gommobituminosa e ricoperto da uno strato di terreno naturale. La pavimentazione è in battuto di cls e le porte basculanti in metallo. Lo stato di conservazione ha un degrado più che altro estetico, connesso all'età del calcestruzzo ed alla sua esposizione agli agenti atmosferici. Le pareti contro terra e il solaio di copertura, prive di intonaco, presentano segni di infiltrazioni che non pregiudicano l'utilizzo.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
autorimessa	sup reale lorda	16,50	1,00	16,50
		16,50		16,50

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

### 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Serravalle Scrivia (AL);

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Novi Ligure;

Uffici del registro di Novi Ligure;

Ufficio tecnico di Comune di Serravalle Scrivia (AL);

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.): 450,00.

### 8.3 Valutazione corpi:

**box fg.10 n.302 sub.11. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 7.590,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
autorimessa	16,50	€ 460,00	€ 7.590,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 7.590,00
Valore Corpo			€ 7.590,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 7.590,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 7.590,00



## Riepilogo:

<b>ID</b>	<b>Immobile</b>	<b>Superficie Lorda</b>	<b>Valore intero medio ponderale</b>	<b>Valore diritto e quota</b>
box fg.10 n.302 sub.11	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	16,50	€ 7.590,00	€ 7.590,00

**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% )

€ 1.518,00

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:

€ 6.072,00

**Lotto: 009**

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si  
Data di presentazione: 01-02-2024

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

Identificativo corpo: box fg.10 n.302 sub.13.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via Cesare Pavese

Quota e tipologia del diritto  
1/1 di [REDACTED]- Piena proprietà  
Cod. Fiscale: [REDACTED]  
Eventuali comproprietari:  
Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: Molinari Antonio, foglio 10, particella 302, subalterno 13, indirizzo via Cesare Pavese, interno 13, piano S1, comune Serravalle Scrivia, categoria C6, classe 3, rendita € 26,34

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

**2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):**

**Caratteristiche zona:** centrale normale  
**Area urbanistica:** residenziale a traffico sostenuto con parcheggi buoni.  
**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:** Novi Ligure.  
**Attrazioni paesaggistiche:** Parco fluviale del torrente Scrivia.  
**Attrazioni storiche:** Non specificato  
**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

**3. STATO DI POSSESSO:**

Libero

Opponibilità ai terzi: NO

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva a favore di [REDACTED] c.f. [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: garanzia apertura credito; A rogito di notaio Gianluigi Bailo - Novi Ligure in data 12/04/2013 ai nn. [REDACTED]; Iscritto/trascritto a Novi Ligure in data 16/04/2013 ai nn. [REDACTED]; Importo ipoteca: € 510000; Importo capitale: € 300000.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva a favore di B [REDACTED] c.f. [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: garanzia apertura credito; A rogito di notaio Gianluigi Bailo - Novi Ligure in data 12/04/2013 ai nn. [REDACTED]; Iscritto/trascritto a Novi Ligure in data 16/04/2013 ai nn. [REDACTED]; Importo ipoteca: € 357000; Importo capitale: € 210000.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale annotata a favore di [REDACTED] c.f. [REDACTED] contro [REDACTED] [REDACTED] P. [REDACTED] di M. [REDACTED] c.f. [REDACTED]; Derivante da: decreto ingiuntivo; Iscritto/trascritto a Novi Ligure in data 10/03/2021 ai nn. [REDACTED]; Importo ipoteca: € 2476,25; Importo capitale: € 1748,37.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale attiva a favore di [REDACTED] c.f. [REDACTED] contro [REDACTED] [REDACTED] P. [REDACTED] di M. [REDACTED] c.f. [REDACTED]; Derivante da: decreto ingiuntivo; Iscritto/trascritto a Novi Ligure in data 10/03/2021 ai nn. [REDACTED]; Importo ipoteca: € 1273,65; Importo capitale: € 910,62.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale attiva a favore di [REDACTED] S.p.A cf [REDACTED] contro [REDACTED] [REDACTED] P. [REDACTED] di M. [REDACTED] c.f. [REDACTED] in data 18/05/2021 ai nn. [REDACTED]; Importo ipoteca: € 185000; Importo capitale: € 174200,22.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: verbale di pignoramento iscritto/trascritto a Alessandria in data 20/12/2023 ai nn. [REDACTED]

Dati precedenti relativi ai corpi: box fg.10 n.302 sub.13

## 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:** NO

**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:** [REDACTED] cf [REDACTED]  
**proprietario/i ante ventennio al 30/04/1998.** In forza di atto di assegnazione - a rogito di notaio Gianluigi Bailo - Novi Ligure, in data 30/04/1998, ai nn. [REDACTED]; trascritto a Novi Ligure, in data 14/05/1998, ai nn. [REDACTED]

**Titolare/Proprietario:** M. [REDACTED] nuda proprietà [REDACTED] usufrutto 1/2 [REDACTED]  
[REDACTED] usufrutto 1/2 dal 30/04/1998 al 15/05/2011. In forza di atto di assegnazione - a rogito di notaio Gianluigi Bailo - Novi Ligure, in data 30/04/1998, ai nn. [REDACTED], trascritto a Novi Ligure, in data 14/05/1998, ai nn. [REDACTED]

**Titolare/Proprietario:** M. [REDACTED] nuda proprietà e usufrutto 1/2 [REDACTED] usufrutto 1/2 dal 15/05/2011 al 27/10/2021. In forza di atto di assegnazione - a rogito di notaio Gianluigi Bailo - Novi Ligure, in data 30/04/1998, ai nn. [REDACTED], trascritto a Novi Ligure, in data 14/05/1998, ai nn. [REDACTED]

**Titolare/Proprietario:** M. [REDACTED] dal 27/10/2021 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di assegnazione - a rogito di notaio Gianluigi Bailo - Novi Ligure, in data 30/04/1998, ai nn. [REDACTED], trascritto a Novi Ligure, in data 14/05/1998, ai nn. [REDACTED]

Continuità delle trascrizioni: Si

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Intestazione: [REDACTED]  
Tipo pratica: Concessione Edilizia  
Per lavori: realizzazione autorimesse  
Oggetto: nuova costruzione  
Rilascio in data 28/10/1985 al n. di prot. [REDACTED]  
Abitabilità/agibilità in data 23/05/1987 al n. di prot. [REDACTED]

**7.1 Conformità edilizia:**

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

**7.2 Conformità urbanistica:****via Cesare Pavese**

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	G.R. 16-30017 del 8.5.2000
Zona omogenea:	CRBb - Comparto saturo di impianto recente (CRB7) - Art. 14
Norme tecniche di attuazione:	vedi allegato c - estratto Norme di Attuazione PRGC
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Note sulla conformità:****Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] di cui al punto box fg.10 n.302 sub.13**

autorimessa a piano interrato

**1. Quota e tipologia del diritto**

1/1 di **IMMOBILIARE**- Piena proprietà

Cod. Fiscale: **[REDACTED]**

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **16,50**

E' posto al piano: S1

L'edificio è stato costruito nel: 1987

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 13; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,50

L'intero fabbricato è composto da n. 1 piani complessivi di cui fuori terra n. 1 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: adeguato alla sua destinazione d'uso

**Varie:**

Il box che costituisce questo lotto fa parte di una serie di 37 elementi completati il 02.03.1987 in attuazione della Concessione edilizia in data 28.10.1986. Ulteriori 10 elementi, nessuno dei quali incluso in procedura, sono stati successivamente realizzati a completare lo stato attuale. Il complesso dei 47 box, collocato sul retro di tre edifici residenziali preesistenti, è seminterrato al piede della collina e direttamente accessibile dal piano terreno. La struttura portante verticale, che costituisce anche la separazione dei singoli elementi, è in c.a. gettato in opera; la copertura è realizzata con un solaio a lastre di tipo "predalles", impermeabilizzato con guaina gommobituminosa e ricoperto da uno strato di terreno naturale. La pavimentazione è in battuto di cls e le porte basculanti in metallo. Lo stato di conservazione ha un degrado più che altro estetico, connesso all'età del calcestruzzo ed alla sua esposizione agli agenti atmosferici. Le pareti contro terra e il solaio di copertura, prive di intonaco, presentano segni di infiltrazioni che non pregiudicano l'utilizzo.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
autorimessa	sup reale lorda	16,50	1,00	16,50
		16,50		16,50

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

### 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Serravalle Scrivia (AL);

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Novi Ligure;

Uffici del registro di Novi Ligure;

Ufficio tecnico di Comune di Serravalle Scrivia (AL);

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.): 450,00.

### 8.3 Valutazione corpi:

**box fg.10 n.302 sub.13. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 7.590,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
autorimessa	16,50	€ 460,00	€ 7.590,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 7.590,00
Valore Corpo			€ 7.590,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 7.590,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 7.590,00

## Riepilogo:

<b>ID</b>	<b>Immobile</b>	<b>Superficie Lorda</b>	<b>Valore intero medio ponderale</b>	<b>Valore diritto e quota</b>
box fg.10 n.302 sub.13	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	16,50	€ 7.590,00	€ 7.590,00

**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% )

€ 1.518,00

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:

€ 6.072,00

**Lotto: 010**

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

Data di presentazione: 01-02-2024

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

Identificativo corpo: box fg.10 n.302 sub.14.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via Cesare Pavese

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [redacted] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [redacted]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: Molinari Antonio, foglio 10, particella 302, subalterno 14, indirizzo via Cesare Pavese, interno 14, piano S1, comune Serravalle Scrivia, categoria C6, classe 3, rendita € 26,34

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

**2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):**

**Caratteristiche zona:** centrale normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico sostenuto con parcheggi buoni.

**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:** Novi Ligure.

**Attrazioni paesaggistiche:** Parco fluviale del torrente Scrivia.

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

**3. STATO DI POSSESSO:**

occupato senza titolo - corrisponde indennità occupazione

**Opponibilità ai terzi: NO**



## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva a favore di [REDACTED] SOCIETA' COOPERATIVA [REDACTED] di [REDACTED] cf. [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: garanzia apertura credito; A rogito di notaio Gianluigi Bailo - Novi Ligure in data 12/04/2013 ai nn. [REDACTED]; Iscritto/trascritto a Novi Ligure in data 16/04/2013 ai nn. [REDACTED]; Importo ipoteca: € 510000; Importo capitale: € 300000.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva a favore di [REDACTED] SOCIETA' COOPERATIVA [REDACTED] di [REDACTED] cf. [REDACTED] contro M. [REDACTED]; Derivante da: garanzia apertura credito; A rogito di notaio Gianluigi Bailo - Novi Ligure in data 12/04/2013 ai nn. [REDACTED]; Iscritto/trascritto a Novi Ligure in data 16/04/2013 ai nn. [REDACTED]; Importo ipoteca: € 357000; Importo capitale: € 210000.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale annotata a favore di [REDACTED] cf. [REDACTED] contro [REDACTED] [REDACTED] c.f. [REDACTED]; Derivante da: decreto ingiuntivo; Iscritto/trascritto a Novi Ligure in data 10/03/2021 ai nn. [REDACTED]; Importo ipoteca: € 2476,25; Importo capitale: € 1748,37.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale attiva a favore di [REDACTED] c.f. [REDACTED] contro [REDACTED] [REDACTED] c.f. [REDACTED]; Derivante da: decreto ingiuntivo; Iscritto/trascritto a Novi Ligure in data 10/03/2021 ai nn. [REDACTED]; Importo ipoteca: € 1273,65; Importo capitale: € 910,62.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale attiva a favore di [REDACTED] cf. [REDACTED] contro [REDACTED] [REDACTED] c.f. [REDACTED] in data 18/05/2021 ai nn. [REDACTED]; Importo ipoteca: € 185000; Importo capitale: € 174200,22.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di [REDACTED] srl contro M. [REDACTED]; Derivante da: verbale di pignoramento iscritto/trascritto a Alessandria in data 20/12/2023 ai nn. [REDACTED]

Dati precedenti relativi ai corpi: box fg.10 n.302 sub.14

## 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:** NO

**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:** [REDACTED] cf [REDACTED] proprietario/i ante ventennio al 30/04/1998. In forza di atto di assegnazione - a rogito di notaio Gianluigi Bailo - Novi Ligure, in data 30/04/1998, ai nn. [REDACTED] trascritto a Novi Ligure, in data 14/05/1998, ai nn. [REDACTED].

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] nuda proprietà [REDACTED] usufrutto 1/2 [REDACTED] usufrutto 1/2 dal 30/04/1998 al 15/05/2011. In forza di atto di assegnazione - a rogito di notaio Gianluigi Bailo - Novi Ligure, in data 30/04/1998, ai nn. [REDACTED] trascritto a Novi Ligure, in data 14/05/1998, ai nn. [REDACTED].

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] nuda proprietà e usufrutto 1/2 [REDACTED] usufrutto 1/2 dal 15/05/2011 al 27/10/2021. In forza di atto di assegnazione - a rogito di notaio Gianluigi Bailo - Novi Ligure, in data 30/04/1998, ai nn. [REDACTED]; trascritto a Novi Ligure, in data 14/05/1998, ai nn. [REDACTED].

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] dal 27/10/2021 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di assegnazione - a rogito di notaio Gianluigi Bailo - Novi Ligure, in data 30/04/1998, ai nn. [REDACTED]; trascritto a Novi Ligure, in data 14/05/1998, ai nn. [REDACTED].

Continuità delle trascrizioni: Si

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Intestazione: [REDACTED]  
Tipo pratica: Concessione Edilizia  
Per lavori: realizzazione autorimesse  
Oggetto: nuova costruzione  
Rilascio in data 28/10/1985 al n. di prot.  
Abitabilità/agibilità in data 23/05/1987 al n. di prot.

**7.1 Conformità edilizia:**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]**

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

**7.2 Conformità urbanistica:****via Cesare Pavese**

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	G.R. 16-30017 del 8.5.2000
Zona omogenea:	CRBb - Comparto saturo di impianto recente (CRB7) - Art.14
Norme tecniche di attuazione:	vedi allegato c - estratto Norme di Attuazione PRGC
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Note sulla conformità:**

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]** di cui al punto box fg.10 n.302 sub.14

autorimessa a piano interrato

**1. Quota e tipologia del diritto**

1/1 di **IMMOBILIARE** - Piena proprietà

Cod. Fiscale: **[REDACTED]**

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **16,50**

E' posto al piano: S1

L'edificio è stato costruito nel: 1987

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 14; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,50

L'intero fabbricato è composto da n. 1 piani complessivi di cui fuori terra n. 1 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: adeguato alla sua destinazione d'uso

**Varie:**

Il box che costituisce questo lotto fa parte di una serie di 37 elementi completati il 02.03.1987 in attuazione della Concessione edilizia in data 28.10.1986. Ulteriori 10 elementi, nessuno dei quali incluso in procedura, sono stati successivamente realizzati a completare lo stato attuale. Il complesso dei 47 box, collocato sul retro di tre edifici residenziali preesistenti, è seminterrato al piede della collina e direttamente accessibile dal piano terreno. La struttura portante verticale, che costituisce anche la separazione dei singoli elementi, è in c.a. gettato in opera; la copertura è realizzata con un solaio a lastre di tipo "predalles", impermeabilizzato con guaina gommobituminosa e ricoperto da uno strato di terreno naturale. La pavimentazione è in battuto di cls e le porte basculanti in metallo. Lo stato di conservazione ha un degrado più che altro estetico, connesso all'età del calcestruzzo ed alla sua esposizione agli agenti atmosferici. Le pareti contro terra e il solaio di copertura, prive di intonaco, presentano segni di infiltrazioni che non pregiudicano l'utilizzo.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
autorimessa	sup reale lorda	16,50	1,00	16,50
		16,50		16,50

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

### 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Serravalle Scrivia (AL);

Conservatoria dei Registri Immobiliari, di Novi Ligure;

Uffici del registro di Novi Ligure;

Ufficio tecnico di Comune di Serravalle Scrivia (AL);

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.): 450,00.

### 8.3 Valutazione corpi:

**box fg.10 n.302 sub.14. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 7.590,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
autorimessa	16,50	€ 460,00	€ 7.590,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 7.590,00
Valore Corpo			€ 7.590,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 7.590,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 7.590,00

**Riepilogo:**

<b>ID</b>	<b>Immobile</b>	<b>Superficie Lorda</b>	<b>Valore intero medio ponderale</b>	<b>Valore diritto e quota</b>
box fg.10 n.302 sub.14	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	16,50	€ 7.590,00	€ 7.590,00

**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% )

€ 1.518,00

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:

€ 6.072,00

**Lotto: 011**

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

Data di presentazione: 01-02-2024

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

Identificativo corpo: box fg.10 n.302 sub.16.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via Cesare Pavese

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di ██████████- Piena proprietà

Cod. Fiscale: ██████████

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: Molinari Antonio, foglio 10, particella 302, subalterno 16, indirizzo via Cesare Pavese, interno 16, piano S1, comune Serravalle Scrivia, categoria C6, classe 3, rendita € 26,34

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

**2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):**

**Caratteristiche zona:** centrale normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico sostenuto con parcheggi buoni.

**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:** Novi Ligure.

**Attrazioni paesaggistiche:** Parco fluviale del torrente Scrivia.

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

**3. STATO DI POSSESSO:**

Libero

**Opponibilità ai terzi: NO**

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva a favore di [REDACTED] cf [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: garanzia apertura credito; A rogito di notaio Gianluigi Bailo - Novi Ligure in data 12/04/2013 ai nn. [REDACTED]; Iscritto/trascritto a Novi Ligure in data 16/04/2013 ai nn. [REDACTED]; Importo ipoteca: € 510000; Importo capitale: € 300000.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva a favore di [REDACTED] cf [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: garanzia apertura credito; A rogito di notaio Gianluigi Bailo - Novi Ligure in data 12/04/2013 ai nn. [REDACTED]; Iscritto/trascritto a Novi Ligure in data 16/04/2013 ai nn. [REDACTED]; Importo ipoteca: € 357000; Importo capitale: € 210000.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale annotata a favore di [REDACTED] e c.f. [REDACTED] contro [REDACTED] [REDACTED] c.f. [REDACTED]; Derivante da: decreto ingiuntivo; Iscritto/trascritto a Novi Ligure in data 10/03/2021 ai nn. [REDACTED]; Importo ipoteca: € 2476,25; Importo capitale: € 1748,37.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale attiva a favore di [REDACTED] f. [REDACTED] contro [REDACTED] [REDACTED] c.f. [REDACTED]; Derivante da: decreto ingiuntivo; Iscritto/trascritto a Novi Ligure in data 10/03/2021 ai nn. [REDACTED]; Importo ipoteca: € 1273,65; Importo capitale: € 910,62.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale attiva a favore di [REDACTED] cf [REDACTED] contro [REDACTED] [REDACTED] c.f. [REDACTED] in data 18/05/2021 ai nn. [REDACTED]; Importo ipoteca: € 185000; Importo capitale: € 174200,22.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di [REDACTED] srl contro [REDACTED]; Derivante da: verbale di pignoramento iscritto/trascritto a Alessandria in data 20/12/2023 ai nn. [REDACTED].

Dati precedenti relativi ai corpi: box fg.10 n.302 sub.16

## 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:** NO

**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:** [REDACTED] cf [REDACTED] proprietario/i ante ventennio al 30/04/1998. In forza di atto di assegnazione - a rogito di notaio Gianluigi Bailo - Novi Ligure, in data 30/04/1998, ai nn. [REDACTED]; trascritto a Novi Ligure, in data 14/05/1998, ai nn. [REDACTED]

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] nuda proprietà [REDACTED] usufrutto 1/2 [REDACTED] usufrutto 1/2 dal 30/04/1998 al 15/05/2011. In forza di atto di assegnazione - a rogito di notaio Gianluigi Bailo - Novi Ligure, in data 30/04/1998, ai nn. [REDACTED]; trascritto a Novi Ligure, in data 14/05/1998, ai nn. [REDACTED]

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] nuda proprietà e usufrutto 1/2 [REDACTED] usufrutto 1/2 dal 15/05/2011 al 27/10/2021. In forza di atto di assegnazione - a rogito di notaio Gianluigi Bailo - Novi Ligure, in data 30/04/1998, ai nn. [REDACTED]; trascritto a Novi Ligure, in data 14/05/1998, ai nn. [REDACTED]

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] dal 27/10/2021 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di assegnazione - a rogito di notaio Gianluigi Bailo - Novi Ligure, in data 30/04/1998, ai nn. [REDACTED]; trascritto a Novi Ligure, in data 14/05/1998, ai nn. [REDACTED]

Continuità delle trascrizioni: Si

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Intestazione: [REDACTED]  
Tipo pratica: Concessione Edilizia  
Per lavori: realizzazione autorimesse  
Oggetto: nuova costruzione  
Rilascio in data 28/10/1985 al n. di prot.  
Abitabilità/agibilità in data 23/05/1987 al n. di prot.

**7.1 Conformità edilizia:**

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia



**7.2 Conformità urbanistica:****via Cesare Pavese**

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	G.R. 16-30017 del 8.5.2000
Zona omogenea:	CRBb - Comparto saturo di impianto recente (CRB7) - Art.14
Norme tecniche di attuazione:	vedi allegato c - estratto Norme di Attuazione PRGC
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Note sulla conformità:**

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

**Descrizione: Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] di cui al punto box.10 n.302 sub.16**

autorimessa a piano interrato

**1. Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [redacted] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [redacted]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **16,50**

E' posto al piano: S1

L'edificio è stato costruito nel: 1987

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 16; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,50

L'intero fabbricato è composto da n. 1 piani complessivi di cui fuori terra n. 1 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: adeguato alla sua destinazione d'uso

**Varie:**

Il box che costituisce questo lotto fa parte di una serie di 37 elementi completati il 02.03.1987 in attuazione della Concessione edilizia in data 28.10.1986. Ulteriori 10 elementi, nessuno dei quali incluso in procedura, sono stati successivamente realizzati a completare lo stato attuale. Il complesso dei 47 box, collocato sul retro di tre edifici residenziali preesistenti, è seminterrato al piede della collina e direttamente accessibile dal piano terreno. La struttura portante verticale, che costituisce anche la separazione dei singoli elementi, è in c.a. gettato in opera; la copertura è realizzata con un solaio a lastre di tipo "predalles", impermeabilizzato con guaina gommobituminosa e ricoperto da uno strato di terreno naturale. La pavimentazione è in battuto di cls e le porte basculanti in metallo. Lo stato di conservazione ha un degrado più che altro estetico, connesso all'età del calcestruzzo ed alla sua esposizione agli agenti atmosferici. Le pareti contro terra e il solaio di copertura, prive di intonaco, presentano segni di infiltrazioni che non pregiudicano l'utilizzo.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
autorimessa	sup reale lorda	16,50	1,00	16,50
		16,50		16,50

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

### 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Serravalle Scrivia (AL);

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Novi Ligure;

Uffici del registro di Novi Ligure;

Ufficio tecnico di Comune di Serravalle Scrivia (AL);

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.): 450,00.

### 8.3 Valutazione corpi:

**box fg.10 n.302 sub.16. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 7.590,00.

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie Equivalente</b>	<b>Valore Unitario</b>	<b>Valore Complessivo</b>
autorimessa	16,50	€ 460,00	€ 7.590,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 7.590,00
Valore Corpo			€ 7.590,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 7.590,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 7.590,00

## Riepilogo:

<b>ID</b>	<b>Immobile</b>	<b>Superficie Lorda</b>	<b>Valore intero medio ponderale</b>	<b>Valore diritto e quota</b>
box fg.10 n.302 sub.16	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	16,50	€ 7.590,00	€ 7.590,00

**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% )

€ 1.518,00

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:

€ 6.072,00

**Lotto: 012**

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

Data di presentazione: 01-02-2024

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

Identificativo corpo: box fg.10 n.302 sub.19.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via Cesare Pavese

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: Molinari Antonio, foglio 10, particella 302, subalterno 19, indirizzo via Cesare Pavese, interno 19, piano S1, comune Serravalle Scrivia, categoria C6, classe 3, rendita € 26,34

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

**2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):**

**Caratteristiche zona:** centrale normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico sostenuto con parcheggi buoni.

**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:** Novi Ligure.

**Attrazioni paesaggistiche:** Parco fluviale del torrente Scrivia.

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

**3. STATO DI POSSESSO:**

occupato senza titolo - corrisponde indennità occupazione

**Opponibilità ai terzi: NO**

#### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva a favore di [REDACTED]  
[REDACTED] cf. [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: garanzia apertura credito; A  
rogito di notaio Gianluigi Bailo - Novi Ligure in data 12/04/2013 ai nn. [REDACTED]  
Iscritto/trascritto a Novi Ligure in data 16/04/2013 ai nn. [REDACTED]; Importo ipoteca: € 510000;  
Importo capitale: € 300000.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva a favore di [REDACTED]  
[REDACTED] cf. [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: garanzia apertura credito; A  
rogito di notaio Gianluigi Bailo - Novi Ligure in data 12/04/2013 ai nn. [REDACTED];  
Iscritto/trascritto a Novi Ligure in data 16/04/2013 ai nn. [REDACTED]; Importo ipoteca: € 357000; Importo capitale: €  
210000.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale annotata a favore di [REDACTED] c.f. [REDACTED] contro [REDACTED]  
[REDACTED], [REDACTED] c.f. [REDACTED]; Derivante da:  
decreto ingiuntivo; Iscritto/trascritto a Novi Ligure in data 10/03/2021 ai nn. [REDACTED]; Importo  
ipoteca: € 2476,25; Importo capitale: € 1748,37.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale attiva a favore di [REDACTED] c.f. [REDACTED] contro [REDACTED]  
[REDACTED], [REDACTED] c.f. [REDACTED]; Derivante da:  
decreto ingiuntivo; Iscritto/trascritto a Novi Ligure in data 10/03/2021 ai nn. [REDACTED]; Importo  
ipoteca: € 1273,65; Importo capitale: € 910,62.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale attiva a favore di [REDACTED] cf. [REDACTED] contro [REDACTED]  
[REDACTED], [REDACTED] c.f. [REDACTED] in data 18/05/2021  
ai nn. [REDACTED]; Importo ipoteca: € 185000; Importo capitale: € 174200,22.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: verbale di  
pignoramento iscritto/trascritto a Alessandria in data 20/12/2023 ai nn. [REDACTED]

Dati precedenti relativi ai corpi: box fg.10 n.302 sub.19

#### 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:** NO

**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:** [REDACTED] cf [REDACTED]  
**proprietario/i ante ventennio al 30/04/1998.** In forza di atto di assegnazione - a rogito di notaio Gianluigi Bailo - Novi Ligure, in data 30/04/1998, ai nn. [REDACTED]; trascritto a Novi Ligure, in data 14/05/1998, ai nn. [REDACTED].

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] nuda proprietà [REDACTED] usufrutto 1/2 [REDACTED]  
[REDACTED] usufrutto 1/2 dal 30/04/1998 al 15/05/2011. In forza di atto di assegnazione - a rogito di notaio Gianluigi Bailo - Novi Ligure, in data 30/04/1998, ai nn. [REDACTED]; trascritto a Novi Ligure, in data 14/05/1998, ai nn. [REDACTED].

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] nuda proprietà e usufrutto 1/2 [REDACTED] usufrutto 1/2 dal 15/05/2011 al 27/10/2021. In forza di atto di assegnazione - a rogito di notaio Gianluigi Bailo - Novi Ligure, in data 30/04/1998, ai nn. [REDACTED]; trascritto a Novi Ligure, in data 14/05/1998, ai nn. [REDACTED].

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] dal 27/10/2021 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di assegnazione - a rogito di notaio Gianluigi Bailo - Novi Ligure, in data 30/04/1998, ai nn. [REDACTED]; trascritto a Novi Ligure, in data 14/05/1998, ai nn. [REDACTED].

Continuità delle trascrizioni: Si

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Intestazione: [REDACTED]  
Tipo pratica: Concessione Edilizia  
Per lavori: realizzazione autorimesse  
Oggetto: nuova costruzione  
Rilascio in data 28/10/1985 al n. di prot.  
Abitabilità/agibilità in data 23/05/1987 al n. di prot.

**7.1 Conformità edilizia:**

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

**7.2 Conformità urbanistica:****via Cesare Pavese**

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	G.R. 16-30017 del 8.5.2000
Zona omogenea:	CRBb - Comparto saturo di impianto recente (CRB7) - Art.14
Norme tecniche di attuazione:	vedi allegato c - estratto Norme di Attuazione PRGC
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Note sulla conformità:**

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

**Descrizione: Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] di cui al punto box fg.10 n.302 sub.19**

autorimessa a piano interrato

**1. Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **16,50**

E' posto al piano: S1

L'edificio è stato costruito nel: 1987

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 19; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,50

L'intero fabbricato è composto da n. 1 piani complessivi di cui fuori terra n. 1 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: adeguato alla sua destinazione d'uso

**Varie:**

Il box che costituisce questo lotto fa parte di una serie di 37 elementi completati il 02.03.1987 in attuazione della Concessione edilizia in data 28.10.1986. Ulteriori 10 elementi, nessuno dei quali incluso in procedura, sono stati successivamente realizzati a completare lo stato attuale. Il complesso dei 47 box, collocato sul retro di tre edifici residenziali preesistenti, è seminterrato al piede della collina e direttamente accessibile dal piano terreno. La struttura portante verticale, che costituisce anche la separazione dei singoli elementi, è in c.a. gettato in opera; la copertura è realizzata con un solaio a lastre di tipo "predalles", impermeabilizzato con guaina gommobituminosa e ricoperto da uno strato di terreno naturale. La pavimentazione è in battuto di cls e le porte basculanti in metallo. Lo stato di conservazione ha un degrado più che altro estetico, connaturato all'età del calcestruzzo ed alla sua esposizione agli agenti atmosferici. Le pareti contro terra e il solaio di copertura, prive di intonaco, presentano segni di infiltrazioni che non pregiudicano l'utilizzo.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
autorimessa	sup reale lorda	16,50	1,00	16,50
		16,50		16,50

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

### 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Serravalle Scrivia (AL);

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Novi Ligure;

Uffici del registro di Novi Ligure;

Ufficio tecnico di Comune di Serravalle Scrivia (AL);

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.): 450,00.

### 8.3 Valutazione corpi:

**box fg.10 n.302 sub.19. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 7.590,00.

<i><b>Destinazione</b></i>	<i><b>Superficie Equivalente</b></i>	<i><b>Valore Unitario</b></i>	<i><b>Valore Complessivo</b></i>
autorimessa	16,50	€ 460,00	€ 7.590,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 7.590,00
Valore Corpo			€ 7.590,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 7.590,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 7.590,00



**Riepilogo:**

<b>ID</b>	<b>Immobile</b>	<b>Superficie Lorda</b>	<b>Valore intero medio ponderale</b>	<b>Valore diritto e quota</b>
box fg.10 n.302 sub.19	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	16,50	€ 7.590,00	€ 7.590,00

**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% )

€ 1.518,00

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:

€ 6.072,00

### Lotto: 013

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

Data di presentazione: 01-02-2024

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

Identificativo corpo: box fg.10 n.302 sub.20.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via Cesare Pavese

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di ~~Antonio Molinari~~ Piena proprietà

Cod. Fiscale: ~~00000000000000000000~~

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: Molinari Antonio, foglio 10, particella 302, subalterno 20, indirizzo via Cesare Pavese, interno 20, piano S1, comune Serravalle Scrivia, categoria C6, classe 2, rendita € 22,47

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

#### 2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

**Caratteristiche zona:** centrale normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico sostenuto con parcheggi buoni.

**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:** Novi Ligure.

**Attrazioni paesaggistiche:** Parco fluviale del torrente Scrivia.

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

#### 3. STATO DI POSSESSO:

Libero

Opponibilità ai terzi: NO

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva a favore di [REDACTED] c.f. [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: garanzia apertura credito; A rogito di notaio Gianluigi Bailo - Novi Ligure in data 12/04/2013 ai nn. [REDACTED] Iscritto/trascritto a Novi Ligure in data 16/04/2013 ai nn. [REDACTED] Importo ipoteca: € 510000; Importo capitale: € 300000.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva a favore di [REDACTED] c.f. [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: garanzia apertura credito; A rogito di notaio Gianluigi Bailo - Novi Ligure in data 12/04/2013 ai nn. [REDACTED] Iscritto/trascritto a Novi Ligure in data 16/04/2013 ai nn. [REDACTED] Importo ipoteca: € 357000; Importo capitale: € 210000.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale annotata a favore di [REDACTED] c.f. [REDACTED] contro [REDACTED] [REDACTED], Ponte [REDACTED] [REDACTED] c.f. [REDACTED]; Derivante da: decreto ingiuntivo; Iscritto/trascritto a Novi Ligure in data 10/03/2021 ai nn. [REDACTED] Importo ipoteca: € 2476,25; Importo capitale: € 1748,37.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale attiva a favore di [REDACTED] c.f. [REDACTED] contro [REDACTED] [REDACTED], Ponte [REDACTED] [REDACTED] c.f. [REDACTED]; Derivante da: decreto ingiuntivo; Iscritto/trascritto a Novi Ligure in data 10/03/2021 ai nn. [REDACTED] Importo ipoteca: € 1273,65; Importo capitale: € 910,62.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale attiva a favore di [REDACTED] c.f. [REDACTED] contro [REDACTED] [REDACTED], Ponte [REDACTED] [REDACTED] c.f. [REDACTED] in data 18/05/2021 ai nn. [REDACTED] Importo ipoteca: € 185000; Importo capitale: € 174200,22.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di [REDACTED] srl contro [REDACTED]; Derivante da: verbale di pignoramento iscritto/trascritto a Alessandria in data 20/12/2023 ai nn. [REDACTED]

Dati precedenti relativi ai corpi: box fg.10 n.302 sub.20

## 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:** NO

**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:** [REDACTED] e cf [REDACTED]  
**proprietario/i ante ventennio al 30/04/1998.** In forza di atto di assegnazione - a rogito di notaio Gianluigi Bailo - Novi Ligure, in data 30/04/1998, ai nn. [REDACTED]; trascritto a Novi Ligure, in data 14/05/1998, ai nn. [REDACTED].

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] in nuda proprietà [REDACTED] usufrutto 1/2 [REDACTED]  
[REDACTED] usufrutto 1/2 dal 30/04/1998 al 15/05/2011. In forza di atto di assegnazione - a rogito di notaio Gianluigi Bailo - Novi Ligure, in data 30/04/1998, ai nn. [REDACTED]; trascritto a Novi Ligure, in data 14/05/1998, ai nn. [REDACTED].

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] nuda proprietà e usufrutto 1/2 [REDACTED] usufrutto 1/2 dal 15/05/2011 al 27/10/2021. In forza di atto di assegnazione - a rogito di notaio Gianluigi Bailo - Novi Ligure, in data 30/04/1998, ai nn. [REDACTED]; trascritto a Novi Ligure, in data 14/05/1998, ai nn. [REDACTED].

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] dal 27/10/2021 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di assegnazione - a rogito di notaio Gianluigi Bailo - Novi Ligure, in data 30/04/1998, ai nn. [REDACTED]; trascritto a Novi Ligure, in data 14/05/1998, ai nn. [REDACTED].

Continuità delle trascrizioni: Si

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Intestazione: [REDACTED]  
Tipo pratica: Concessione Edilizia  
Per lavori: realizzazione autorimesse  
Oggetto: nuova costruzione  
Rilascio in data 28/10/1985 al n. di prot.  
Abitabilità/agibilità in data 23/05/1987 al n. di prot.

**7.1 Conformità edilizia:**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]**

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

**7.2 Conformità urbanistica:****via Cesare Pavese**

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	G.R. 16-30017 del 8.5.2000
Zona omogenea:	CRBb - Comparto saturo di impianto recente (CRB7) - Art.14
Norme tecniche di attuazione:	vedi allegato c - estratto Norme di Attuazione PRGC
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Note sulla conformità:**

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] di cui al punto box fg.10 n.302 sub.20**

autorimessa a piano interrato

**1. Quota e tipologia del diritto**

1/1 di **Autoreimessa [C6] - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: **M**

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **16,50**

E' posto al piano: S1

L'edificio è stato costruito nel: 1987

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 20; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,50

L'intero fabbricato è composto da n. 1 piani complessivi di cui fuori terra n. 1 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: adeguato alla sua destinazione d'uso

**Varie:**

Il box che costituisce questo lotto fa parte di una serie di 37 elementi completati il 02.03.1987 in attuazione della Concessione edilizia in data 28.10.1986. Ulteriori 10 elementi, nessuno dei quali incluso in procedura, sono stati successivamente realizzati a completare lo stato attuale. Il complesso dei 47 box, collocato sul retro di tre edifici residenziali preesistenti, è seminterrato al piede della collina e direttamente accessibile dal piano terreno. La struttura portante verticale, che costituisce anche la separazione dei singoli elementi, è in c.a. gettato in opera; la copertura è realizzata con un solaio a lastre di tipo "predalles", impermeabilizzato con guaina gommobituminosa e ricoperto da uno strato di terreno naturale. La pavimentazione è in battuto di cls e le porte basculanti in metallo. Lo stato di conservazione ha un degrado più che altro estetico, connaturato all'età del calcestruzzo ed alla sua esposizione agli agenti atmosferici. Le pareti contro terra e il solaio di copertura, prive di intonaco, presentano segni di infiltrazioni che non pregiudicano l'utilizzo.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
autorimessa	sup reale lorda	16,50	1,00	16,50
		16,50		16,50

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

### 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Serravalle Scrivia (AL);

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Novi Ligure;

Uffici del registro di Novi Ligure;

Ufficio tecnico di Comune di Serravalle Scrivia (AL);

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.): 450,00.

### 8.3 Valutazione corpi:

**box fg.10 n.302 sub.20. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 7.590,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
autorimessa	16,50	€ 460,00	€ 7.590,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 7.590,00
Valore Corpo			€ 7.590,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 7.590,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 7.590,00

## Riepilogo:

<b>ID</b>	<b>Immobile</b>	<b>Superficie Lorda</b>	<b>Valore intero medio ponderale</b>	<b>Valore diritto e quota</b>
box fg.10 n.302 sub.20	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	16,50	€ 7.590,00	€ 7.590,00

**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% )

€ 1.518,00

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:

€ 6.072,00

**Lotto: 014**

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si  
Data di presentazione: 01-02-2024

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

Identificativo corpo: box fg.10 n.302 sub.21.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via Cesare Pavese

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: Molinari Antonio, foglio 10, particella 302, subalterno 21, indirizzo via Cesare Pavese, interno 21, piano S1, comune Serravalle Scrivia, categoria C6, classe 2, rendita € 22,47

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

**2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):**

**Caratteristiche zona:** centrale normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico sostenuto con parcheggi buoni.

**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:** Novi Ligure.

**Attrazioni paesaggistiche:** Parco fluviale del torrente Scrivia.

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

**3. STATO DI POSSESSO:**

occupato senza titolo - corrisponde indennità occupazione

**Opponibilità ai terzi: NO**



#### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva a favore di [REDACTED]  
[REDACTED] cf [REDACTED]9 contro [REDACTED]; Derivante da: garanzia apertura credito; A  
rogito di notaio Gianluigi Bailo - Novi Ligure in data 12/04/2013 ai nn. [REDACTED]  
Iscritto/trascritto a Novi Ligure in data 16/04/2013 ai nn. [REDACTED] Importo ipoteca: € 510000;  
Importo capitale: € 300000.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva a favore di [REDACTED]  
[REDACTED] cf [REDACTED]9 contro M [REDACTED]; Derivante da: garanzia apertura credito; A  
rogito di notaio Gianluigi Bailo - Novi Ligure in data 12/04/2013 ai nn. [REDACTED]; Iscritto/trascritto a  
Novi Ligure in data 16/04/2013 ai nn. [REDACTED] Importo ipoteca: € 357000; Importo capitale: €  
210000.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale annotata a favore di A [REDACTED] c.f. [REDACTED] contro [REDACTED]  
[REDACTED], [REDACTED] c.f. [REDACTED]; Derivante da:  
decreto ingiuntivo; Iscritto/trascritto a Novi Ligure in data 10/03/2021 ai nn. [REDACTED]; Importo  
ipoteca: € 2476,25; Importo capitale: € 1748,37.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale attiva a favore di A [REDACTED] c.f. [REDACTED] contro M [REDACTED]  
[REDACTED], [REDACTED] c.f. [REDACTED]; Derivante da:  
decreto ingiuntivo; Iscritto/trascritto a Novi Ligure in data 10/03/2021 ai nn. [REDACTED]; Importo  
ipoteca: € 1273,65; Importo capitale: € 910,62.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale attiva a favore di I [REDACTED] cf 06 [REDACTED] contro [REDACTED]  
[REDACTED], [REDACTED] c.f. [REDACTED] in data 18/05/2021  
ai nn. [REDACTED] Importo ipoteca: € 185000; Importo capitale: € 174200,22.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di [REDACTED] srl contro M [REDACTED]; Derivante da: verbale di  
pignoramento iscritto/trascritto a Alessandria in data 20/12/2023 ai nn. [REDACTED]

Dati precedenti relativi ai corpi: box fg.10 n.302 sub.21

#### 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:** NO

**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:** [REDACTED] cf [REDACTED] proprietario/i ante ventennio al 30/04/1998. In forza di atto di assegnazione - a rogito di notaio Gianluigi Bailo - Novi Ligure, in data 30/04/1998, ai nn. [REDACTED] 12; trascritto a Novi Ligure, in data 14/05/1998, ai nn. [REDACTED].

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] o nuda proprietà [REDACTED] usufrutto 1/2 [REDACTED] usufrutto 1/2 dal 30/04/1998 al 15/05/2011. In forza di atto di assegnazione - a rogito di notaio Gianluigi Bailo - Novi Ligure, in data 30/04/1998, ai nn. [REDACTED] 12; trascritto a Novi Ligure, in data 14/05/1998, ai nn. [REDACTED].

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] o nuda proprietà e usufrutto 1/2 [REDACTED] usufrutto 1/2 dal 15/05/2011 al 27/10/2021. In forza di atto di assegnazione - a rogito di notaio Gianluigi Bailo - Novi Ligure, in data 30/04/1998, ai nn. [REDACTED] 12; trascritto a Novi Ligure, in data 14/05/1998, ai nn. [REDACTED].

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] o dal 27/10/2021 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di assegnazione - a rogito di notaio Gianluigi Bailo - Novi Ligure, in data 30/04/1998, ai nn. [REDACTED] 12; trascritto a Novi Ligure, in data 14/05/1998, ai nn. [REDACTED].

Continuità delle trascrizioni: Si

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Intestazione: [REDACTED]  
Tipo pratica: Concessione Edilizia  
Per lavori: realizzazione autorimesse  
Oggetto: nuova costruzione  
Rilascio in data 28/10/1985 al n. di prot. [REDACTED]  
Abitabilità/agibilità in data 23/05/1987 al n. di prot. [REDACTED]

### 7.1 Conformità edilizia:

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

**7.2 Conformità urbanistica:****via Cesare Pavese**

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	G.R. 16-30017 del 8.5.2000
Zona omogenea:	CRBb - Comparto saturo di impianto recente (CRB7) - Art.14
Norme tecniche di attuazione:	vedi allegato c - estratto Norme di Attuazione PRGC
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Note sulla conformità:**

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

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] di cui al punto box fg.10 n.302 sub.21**

autorimessa a piano interrato

**1. Quota e tipologia del diritto**

1/1 di **MARCO MARIANI** - Piena proprietà

Cod. Fiscale: **MARIANI MARCO**

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **16,50**

E' posto al piano: S1

L'edificio è stato costruito nel: 1987

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 21; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,50

L'intero fabbricato è composto da n. 1 piani complessivi di cui fuori terra n. 1 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: adeguato alla sua destinazione d'uso

**Varie:**

Il box che costituisce questo lotto fa parte di una serie di 37 elementi completati il 02.03.1987 in attuazione della Concessione edilizia in data 28.10.1986. Ulteriori 10 elementi, nessuno dei quali incluso in procedura, sono stati successivamente realizzati a completare lo stato attuale. Il complesso dei 47 box, collocato sul retro di tre edifici residenziali preesistenti, è seminterrato al piede della collina e direttamente accessibile dal piano terreno. La struttura portante verticale, che costituisce anche la separazione dei singoli elementi, è in c.a. gettato in opera; la copertura è realizzata con un solaio a lastre di tipo "predalles", impermeabilizzato con guaina gommobituminosa e ricoperto da uno strato di terreno naturale. La pavimentazione è in battuto di cls e le porte basculanti in metallo. Lo stato di conservazione ha un degrado più che altro estetico, connaturato all'età del calcestruzzo ed alla sua esposizione agli agenti atmosferici. Le pareti contro terra e il solaio di copertura, prive di intonaco, presentano segni di infiltrazioni che non pregiudicano l'utilizzo.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
autorimessa	sup reale lorda	16,50	1,00	16,50
		16,50		16,50

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

### 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Serravalle Scrivia (AL);

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Novi Ligure;

Uffici del registro di Novi Ligure;

Ufficio tecnico di Comune di Serravalle Scrivia (AL);

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.): 450,00.

### 8.3 Valutazione corpi:

**box fg.10 n.302 sub.21. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 7.590,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
autorimessa	16,50	€ 460,00	€ 7.590,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 7.590,00
Valore Corpo			€ 7.590,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 7.590,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 7.590,00

**Riepilogo:**

<b>ID</b>	<b>Immobile</b>	<b>Superficie Lorda</b>	<b>Valore intero medio ponderale</b>	<b>Valore diritto e quota</b>
box fg.10 n.302 sub.21	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	16,50	€ 7.590,00	€ 7.590,00

**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% )

€ 1.518,00

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:

€ 6.072,00

**Lotto: 015**

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

**Data di presentazione:** 01-02-2024

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

**Identificativo corpo:** box fg.10 n.302 sub.23.

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via Cesare Pavese**

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [REDACTED]- Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: Molinari Antonio, foglio 10, particella 302, subalterno 23, indirizzo via Cesare Pavese, interno 23, piano S1, comune Serravalle Scrivia, categoria C6, classe 2, rendita € 22,47

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

**2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):**

**Caratteristiche zona:** centrale normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico sostenuto con parcheggi buoni.

**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:** Novi Ligure.

**Attrazioni paesaggistiche:** Parco fluviale del torrente Scrivia.

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

**3. STATO DI POSSESSO:**

**Libero**

**Opponibilità ai terzi: NO**

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva a favore di [REDACTED] Società Cooperativa per azioni cf [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: garanzia apertura credito; A rogito di notaio Gianluigi Bailo - Novi Ligure in data 12/04/2013 ai nn. [REDACTED]; Iscritto/trascritto a Novi Ligure in data 16/04/2013 ai nn. [REDACTED]; Importo ipoteca: € 510000; Importo capitale: € 300000.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva a favore di [REDACTED] Società Cooperativa per azioni cf [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: garanzia apertura credito; A rogito di notaio Gianluigi Bailo - Novi Ligure in data 12/04/2013 ai nn. [REDACTED]; Iscritto/trascritto a Novi Ligure in data 16/04/2013 ai nn. [REDACTED]; Importo ipoteca: € 357000; Importo capitale: € 210000.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale annotata a favore di [REDACTED] c.f. [REDACTED] contro [REDACTED] Antonio, P. [REDACTED] c.f. [REDACTED]; Derivante da: decreto ingiuntivo; Iscritto/trascritto a Novi Ligure in data 10/03/2021 ai nn. [REDACTED]; Importo ipoteca: € 2476,25; Importo capitale: € 1748,37.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale attiva a favore di [REDACTED] c.f. [REDACTED] contro [REDACTED] Antonio, P. [REDACTED] c.f. [REDACTED]; Derivante da: decreto ingiuntivo; Iscritto/trascritto a Novi Ligure in data 10/03/2021 ai nn. [REDACTED]; Importo ipoteca: € 1273,65; Importo capitale: € 910,62.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale attiva a favore di [REDACTED] c.f. [REDACTED]8 contro [REDACTED] Antonio, P. [REDACTED] c.f. [REDACTED]4 in data 18/05/2021 ai nn. [REDACTED]; Importo ipoteca: € 185000; Importo capitale: € 174200,22.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di [REDACTED] srl contro [REDACTED]; Derivante da: verbale di pignoramento iscritto/trascritto a Alessandria in data 20/12/2023 ai nn. [REDACTED].

Dati precedenti relativi ai corpi: box fg.10 n.302 sub.23

## 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:** NO

**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:** [REDACTED] cf. [REDACTED]  
**proprietario/i ante ventennio al 30/04/1998.** In forza di atto di assegnazione - a rogito di notaio Gianluigi Bailo - Novi Ligure, in data 30/04/1998, ai nn. [REDACTED], trascritto a Novi Ligure, in data 14/05/1998, ai nn. [REDACTED].

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] nuda proprietà [REDACTED] usufrutto 1/2 [REDACTED]  
[REDACTED] usufrutto 1/2 dal 30/04/1998 al 15/05/2011. In forza di atto di assegnazione - a rogito di notaio Gianluigi Bailo - Novi Ligure, in data 30/04/1998, ai nn. [REDACTED]; trascritto a Novi Ligure, in data 14/05/1998, ai nn. [REDACTED].

**Titolare/Proprietario:** M. [REDACTED] nuda proprietà e usufrutto 1/2 [REDACTED] usufrutto 1/2 dal 15/05/2011 al 27/10/2021. In forza di atto di assegnazione - a rogito di notaio Gianluigi Bailo - Novi Ligure, in data 30/04/1998, ai nn. [REDACTED], trascritto a Novi Ligure, in data 14/05/1998, ai nn. [REDACTED].

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] dal 27/10/2021 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di assegnazione - a rogito di notaio Gianluigi Bailo - Novi Ligure, in data 30/04/1998, ai nn. [REDACTED], trascritto a Novi Ligure, in data 14/05/1998, ai nn. [REDACTED].

Continuità delle trascrizioni: Si

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

**Intestazione:** [REDACTED]  
**Tipo pratica:** Concessione Edilizia  
**Per lavori:** realizzazione autorimesse  
**Oggetto:** nuova costruzione  
**Rilascio in data** 28/10/1985 al n. di prot.  
**Abitabilità/agibilità in data** 23/05/1987 al n. di prot.

**7.1 Conformità edilizia:**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]**

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



**7.2 Conformità urbanistica:****via Cesare Pavese**

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	G.R. 16-30017 del 8.5.2000
Zona omogenea:	CRBb - Comparto saturo di impianto recente (CRB7) - Art.14
Norme tecniche di attuazione:	vedi allegato c - estratto Norme di Attuazione PRGC
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Note sulla conformità:**

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

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] di cui al punto box fg.10 n.302 sub.23**

autorimessa a piano interrato

**1. Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **16,50**

E' posto al piano: S1

L'edificio è stato costruito nel: 1987

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 23; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,50

L'intero fabbricato è composto da n. 1 piani complessivi di cui fuori terra n. 1 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: adeguato alla sua destinazione d'uso

**Varie:**

Il box che costituisce questo lotto fa parte di una serie di 37 elementi completati il 02.03.1987 in attuazione della Concessione edilizia in data 28.10.1986. Ulteriori 10 elementi, nessuno dei quali incluso in procedura, sono stati successivamente realizzati a completare lo stato attuale. Il complesso dei 47 box, collocato sul retro di tre edifici residenziali preesistenti, è seminterrato al piede della collina e direttamente accessibile dal piano terreno. La struttura portante verticale, che costituisce anche la separazione dei singoli elementi, è in c.a. gettato in opera; la copertura è realizzata con un solaio a lastre di tipo "predalles", impermeabilizzato con guaina gommobituminosa e ricoperto da uno strato di terreno naturale. La pavimentazione è in battuto di cls e le porte basculanti in metallo. Lo stato di conservazione ha un degrado più che altro estetico, conaturato all'età del calcestruzzo ed alla sua esposizione agli agenti atmosferici. Le pareti contro terra e il solaio di copertura, prive di intonaco, presentano segni di infiltrazioni che non pregiudicano l'utilizzo.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
autorimessa	sup reale lorda	16,50	1,00	16,50
		16,50		16,50

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

### 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Serravalle Scrivia (AL);

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Novi Ligure;

Uffici del registro di Novi Ligure;

Ufficio tecnico di Comune di Serravalle Scrivia (AL);

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.): 450,00.

### 8.3 Valutazione corpi:

**box fg.10 n.302 sub.23. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 7.590,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
autorimessa	16,50	€ 460,00	€ 7.590,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 7.590,00
Valore Corpo			€ 7.590,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 7.590,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 7.590,00

## Riepilogo:

<b>ID</b>	<b>Immobile</b>	<b>Superficie Lorda</b>	<b>Valore intero medio ponderale</b>	<b>Valore diritto e quota</b>
box fg.10 n.302 sub.23	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	16,50	€ 7.590,00	€ 7.590,00

**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% )

€ 1.518,00

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:

€ 6.072,00

**Lotto: 016**

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si  
Data di presentazione: 01-02-2024

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

Identificativo corpo: box fg.10 n.302 sub.24.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via Cesare Pavese

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: Molinari Antonio, foglio 10, particella 302, subalterno 24, indirizzo via Cesare Pavese, interno 24, piano S1, comune Serravalle Scrivia, categoria C6, classe 2, rendita € 22,47

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

**2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):**

**Caratteristiche zona:** centrale normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico sostenuto con parcheggi buoni.

**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:** Novi Ligure.

**Attrazioni paesaggistiche:** Parco fluviale del torrente Scrivia.

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

**3. STATO DI POSSESSO:**

Libero

**Opponibilità ai terzi: NO**

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva a favore di [REDACTED] cf [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: garanzia apertura credito; A rogito di notaio Gianluigi Bailo - Novi Ligure in data 12/04/2013 ai nn. [REDACTED]; Iscritto/trascritto a Novi Ligure in data 16/04/2013 ai nn. [REDACTED]; Importo ipoteca: € 510000; Importo capitale: € 300000.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva a favore di [REDACTED] cf [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: garanzia apertura credito; A rogito di notaio Gianluigi Bailo - Novi Ligure in data 12/04/2013 ai nn. [REDACTED]; Iscritto/trascritto a Novi Ligure in data 16/04/2013 ai nn. [REDACTED]; Importo ipoteca: € 357000; Importo capitale: € 210000.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale annotata a favore di [REDACTED] e c.f. [REDACTED]3 contro [REDACTED] A [REDACTED], P [REDACTED] di M [REDACTED] T [REDACTED] i c.f. [REDACTED]; Derivante da: decreto ingiuntivo; Iscritto/trascritto a Novi Ligure in data 10/03/2021 ai nn. [REDACTED]; Importo ipoteca: € 2476,25; Importo capitale: € 1748,37.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale attiva a favore di [REDACTED] e c.f. [REDACTED]3 contro [REDACTED] A [REDACTED], P [REDACTED] di M [REDACTED] T [REDACTED] i c.f. [REDACTED]; Derivante da: decreto ingiuntivo; Iscritto/trascritto a Novi Ligure in data 10/03/2021 ai nn. [REDACTED]; Importo ipoteca: € 1273,65; Importo capitale: € 910,62.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale attiva a favore di [REDACTED] cf [REDACTED]3 contro [REDACTED] A [REDACTED], P [REDACTED] di M [REDACTED] T [REDACTED] i c.f. [REDACTED] in data 18/05/2021 ai nn. [REDACTED]; Importo ipoteca: € 185000; Importo capitale: € 174200,22.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di [REDACTED] contro M [REDACTED]; Derivante da: verbale di pignoramento iscritto/trascritto a Alessandria in data 20/12/2023 ai nn. [REDACTED]

Dati precedenti relativi ai corpi: box fg.10 n.302 sub.24

## 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:** NO

**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:** [REDACTED] cf [REDACTED]  
**proprietario/i ante ventennio al 30/04/1998.** In forza di atto di assegnazione - a rogito di notaio Gianluigi Bailo - Novi Ligure, in data 30/04/1998, ai nn. [REDACTED]; trascritto a Novi Ligure, in data 14/05/1998, ai nn. [REDACTED].

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] nuda proprietà [REDACTED] usufrutto 1/2 [REDACTED]  
[REDACTED] usufrutto 1/2 dal 30/04/1998 al 15/05/2011. In forza di atto di assegnazione - a rogito di notaio Gianluigi Bailo - Novi Ligure, in data 30/04/1998, ai nn. [REDACTED]; trascritto a Novi Ligure, in data 14/05/1998, ai nn. [REDACTED].

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] nuda proprietà e usufrutto 1/2 [REDACTED] usufrutto 1/2 dal 15/05/2011 al 27/10/2021. In forza di atto di assegnazione - a rogito di notaio Gianluigi Bailo - Novi Ligure, in data 30/04/1998, ai nn. [REDACTED]; trascritto a Novi Ligure, in data 14/05/1998, ai nn. [REDACTED].

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] dal 27/10/2021 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di assegnazione - a rogito di notaio Gianluigi Bailo - Novi Ligure, in data 30/04/1998, ai nn. [REDACTED]; trascritto a Novi Ligure, in data 14/05/1998, ai nn. [REDACTED].

Continuità delle trascrizioni: Si

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

**Intestazione:** [REDACTED]  
**Tipo pratica:** Concessione Edilizia  
**Per lavori:** realizzazione autorimesse  
**Oggetto:** nuova costruzione  
**Rilascio in data** 28/10/1985 **al n. di prot.**  
**Abitabilità/agibilità in data** 23/05/1987 **al n. di prot.**

**7.1 Conformità edilizia:**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]**

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

**7.2 Conformità urbanistica:****via Cesare Pavese**

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	G.R. 16-30017 del 8.5.2000
Zona omogenea:	CRBb - Comparto saturo di impianto recente (CRB7) - Art.14
Norme tecniche di attuazione:	vedi allegato c - estratto Norme di Attuazione PRGC
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Note sulla conformità:**

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

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] di cui al punto box fg.10 n.302 sub.24**

autorimessa a piano interrato

**1. Quota e tipologia del diritto**

1/1 di **XXXXXXXXXXXX** Piena proprietà

Cod. Fiscale: **XXXXXXXXXXXX**

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **16,50**

E' posto al piano: S1

L'edificio è stato costruito nel: 1987

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 24; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,50

L'intero fabbricato è composto da n. 1 piani complessivi di cui fuori terra n. 1 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: adeguato alla sua destinazione d'uso

**Varie:**

Il box che costituisce questo lotto fa parte di una serie di 37 elementi completati il 02.03.1987 in attuazione della Concessione edilizia in data 28.10.1986. Ulteriori 10 elementi, nessuno dei quali incluso in procedura, sono stati successivamente realizzati a completare lo stato attuale. Il complesso dei 47 box, collocato sul retro di tre edifici residenziali preesistenti, è seminterrato al piede della collina e direttamente accessibile dal piano terreno. La struttura portante verticale, che costituisce anche la separazione dei singoli elementi, è in c.a. gettato in opera; la copertura è realizzata con un solaio a lastre di tipo "predalles", impermeabilizzato con guaina gommobituminosa e ricoperto da uno strato di terreno naturale. La pavimentazione è in battuto di cls e le porte basculanti in metallo. Lo stato di conservazione ha un degrado più che altro estetico, connesso all'età del calcestruzzo ed alla sua esposizione agli agenti atmosferici. Le pareti contro terra e il solaio di copertura, prive di intonaco, presentano segni di infiltrazioni che non pregiudicano l'utilizzo.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
autorimessa	sup reale lorda	16,50	1,00	16,50
		16,50		16,50

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

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Serravalle Scrivia (AL);

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Novi Ligure;

Uffici del registro di Novi Ligure;

Ufficio tecnico di Comune di Serravalle Scrivia (AL);

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.): 450,00.

**8.3 Valutazione corpi:**

**box fg.10 n.302 sub.24. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 7.590,00.

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie Equivalente</b>	<b>Valore Unitario</b>	<b>Valore Complessivo</b>
autorimessa	16,50	€ 460,00	€ 7.590,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 7.590,00
Valore Corpo			€ 7.590,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 7.590,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 7.590,00



## Riepilogo:

<b>ID</b>	<b>Immobile</b>	<b>Superficie Lorda</b>	<b>Valore intero medio ponderale</b>	<b>Valore diritto e quota</b>
box fg.10 n.302 sub.24	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	16,50	€ 7.590,00	€ 7.590,00

**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% )

€ 1.518,00

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:

€ 6.072,00

**Lotto: 017**

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

Data di presentazione: 01-02-2024

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

Identificativo corpo: box fg.10 n.302 sub.25.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via Cesare Pavese

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di ~~Antonio Molinari~~ Piena proprietà

Cod. Fiscale: ~~XXXXXXXXXX~~

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: Molinari Antonio, foglio 10, particella 302, subalterno 25, indirizzo via Cesare Pavese, interno 25, piano S1, comune Serravalle Scrivia, categoria C6, classe 2, rendita € 22,47

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

**2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):**

**Caratteristiche zona:** centrale normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico sostenuto con parcheggi buoni.

**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:** Novi Ligure.

**Attrazioni paesaggistiche:** Parco fluviale del torrente Scrivia.

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

**3. STATO DI POSSESSO:**

occupato senza titolo - corrisponde indennità occupazione

**Opponibilità ai terzi: NO**

#### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva a favore di **[REDACTED]** cf **[REDACTED]** contro **[REDACTED]**; Derivante da: garanzia apertura credito; A rogito di notaio Gianluigi Bailo - Novi Ligure in data 12/04/2013 ai nn. **[REDACTED]**; Iscritto/trascritto a Novi Ligure in data 16/04/2013 ai nn. **[REDACTED]**; Importo ipoteca: € 510000; Importo capitale: € 300000.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva a favore di **[REDACTED]** cf **[REDACTED]** contro **[REDACTED]**; Derivante da: garanzia apertura credito; A rogito di notaio Gianluigi Bailo - Novi Ligure in data 12/04/2013 ai nn. **[REDACTED]**; Iscritto/trascritto a Novi Ligure in data 16/04/2013 ai nn. **[REDACTED]**; Importo ipoteca: € 357000; Importo capitale: € 210000.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale annotata a favore di **[REDACTED]** c.f.0**[REDACTED]** contro **[REDACTED]**, **[REDACTED]**, **[REDACTED]** c.f.8**[REDACTED]**; Derivante da: decreto ingiuntivo; Iscritto/trascritto a Novi Ligure in data 10/03/2021 ai nn. **[REDACTED]**; Importo ipoteca: € 2476,25; Importo capitale: € 1748,37.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale attiva a favore di **[REDACTED]** c.f.**[REDACTED]**3 contro **[REDACTED]**, **[REDACTED]**, **[REDACTED]** c.f.**[REDACTED]**; Derivante da: decreto ingiuntivo; Iscritto/trascritto a Novi Ligure in data 10/03/2021 ai nn. **[REDACTED]**; Importo ipoteca: € 1273,65; Importo capitale: € 910,62.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale attiva a favore di **[REDACTED]** cf **[REDACTED]**8 contro **[REDACTED]**, **[REDACTED]**, **[REDACTED]** c.f.**[REDACTED]** in data 18/05/2021 ai nn. **[REDACTED]**; Importo ipoteca: € 185000; Importo capitale: € 174200,22.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di **[REDACTED]** srl contro **[REDACTED]**; Derivante da: verbale di pignoramento iscritto/trascritto a Alessandria in data 20/12/2023 ai nn. **[REDACTED]**.

Dati precedenti relativi ai corpi: box fg.10 n.302 sub.25

#### 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:** NO

**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:** [REDACTED] cf [REDACTED]  
**proprietario/i ante ventennio al 30/04/1998.** In forza di atto di assegnazione - a rogito di notaio Gianluigi Bailo - Novi Ligure, in data 30/04/1998, ai nn. [REDACTED], trascritto a Novi Ligure, in data 14/05/1998, ai nn. [REDACTED].

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] nuda proprietà [REDACTED] usufrutto 1/2 [REDACTED]  
[REDACTED] usufrutto 1/2 dal 30/04/1998 al 15/05/2011. In forza di atto di assegnazione - a rogito di notaio Gianluigi Bailo - Novi Ligure, in data 30/04/1998, ai nn. [REDACTED], trascritto a Novi Ligure, in data 14/05/1998, ai nn. [REDACTED].

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] nuda proprietà e usufrutto 1/2 [REDACTED] usufrutto 1/2 dal 15/05/2011 al 27/10/2021. In forza di atto di assegnazione - a rogito di notaio Gianluigi Bailo - Novi Ligure, in data 30/04/1998, ai nn. [REDACTED], trascritto a Novi Ligure, in data 14/05/1998, ai nn. [REDACTED].

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] dal 27/10/2021 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di assegnazione - a rogito di notaio Gianluigi Bailo - Novi Ligure, in data 30/04/1998, ai nn. [REDACTED]; trascritto a Novi Ligure, in data 14/05/1998, ai nn. [REDACTED].

Continuità delle trascrizioni: Si

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Intestazione: [REDACTED]  
Tipo pratica: Concessione Edilizia  
Per lavori: realizzazione autorimesse  
Oggetto: nuova costruzione  
Rilascio in data 28/10/1985 al n. di prot. [REDACTED]  
Abitabilità/agibilità in data 23/05/1987 al n. di prot. [REDACTED]

**7.1 Conformità edilizia:**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]**

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

**7.2 Conformità urbanistica:****via Cesare Pavese**

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	G.R. 16-30017 del 8.5.2000
Zona omogenea:	CRBb - Comparto saturo di impianto recente (CRB7) - Art.14
Norme tecniche di attuazione:	vedi allegato c - estratto Norme di Attuazione PRGC
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Note sulla conformità:**

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

**Descrizione: Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] di cui al punto box fg.10 n.302 sub.25**

autorimessa a piano interrato

**1. Quota e tipologia del diritto**

1/1 di ~~Autoremo~~ Piena proprietà

Cod. Fiscale: ~~XXXXXXXXXX~~

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **16,50**

E' posto al piano: S1

L'edificio è stato costruito nel: 1987

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 25; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,50

L'intero fabbricato è composto da n. 1 piani complessivi di cui fuori terra n. 1 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: adeguato alla sua destinazione d'uso

**Varie:**

Il box che costituisce questo lotto fa parte di una serie di 37 elementi completati il 02.03.1987 in attuazione della Concessione edilizia in data 28.10.1986. Ulteriori 10 elementi, nessuno dei quali incluso in procedura, sono stati successivamente realizzati a completare lo stato attuale. Il complesso dei 47 box, collocato sul retro di tre edifici residenziali preesistenti, è seminterrato al piede della collina e direttamente accessibile dal piano terreno. La struttura portante verticale, che costituisce anche la separazione dei singoli elementi, è in c.a. gettato in opera; la copertura è realizzata con un solaio a lastre di tipo "predalles", impermeabilizzato con guaina gommobituminosa e ricoperto da uno strato di terreno naturale. La pavimentazione è in battuto di cls e le porte basculanti in metallo. Lo stato di conservazione ha un degrado più che altro estetico, connesso all'età del calcestruzzo ed alla sua esposizione agli agenti atmosferici. Le pareti contro terra e il solaio di copertura, prive di intonaco, presentano segni di infiltrazioni che non pregiudicano l'utilizzo.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
autorimessa	sup reale lorda	16,50	1,00	16,50
		16,50		16,50

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

### 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Serravalle Scrivia (AL);

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Novi Ligure;

Uffici del registro di Novi Ligure;

Ufficio tecnico di Comune di Serravalle Scrivia (AL);

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.): 450,00.

### 8.3 Valutazione corpi:

**box fg.10 n.302 sub.25. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 7.590,00.

<i><b>Destinazione</b></i>	<i><b>Superficie Equivalente</b></i>	<i><b>Valore Unitario</b></i>	<i><b>Valore Complessivo</b></i>
autorimessa	16,50	€ 460,00	€ 7.590,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 7.590,00
Valore Corpo			€ 7.590,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 7.590,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 7.590,00

**Riepilogo:**

<b>ID</b>	<b>Immobile</b>	<b>Superficie Lorda</b>	<b>Valore intero medio ponderale</b>	<b>Valore diritto e quota</b>
box fg.10 n.302 sub.25	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	16,50	€ 7.590,00	€ 7.590,00

**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% )

€ 1.518,00

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:

€ 6.072,00

**Lotto: 018**

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si  
Data di presentazione: 01-02-2024

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

Identificativo corpo: box fg.10 n.302 sub.27.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via Cesare Pavese

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [REDACTED] RI- Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: Molinari Antonio, foglio 10, particella 302, subalterno 27, indirizzo via Cesare Pavese, interno 27, piano S1, comune Serravalle Scrivia, categoria C6, classe 2, rendita € 22,47

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

**2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):**

**Caratteristiche zona:** centrale normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico sostenuto con parcheggi buoni.

**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:** Novi Ligure.

**Attrazioni paesaggistiche:** Parco fluviale del torrente Scrivia.

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

**3. STATO DI POSSESSO:**

Libero

Opponibilità ai terzi: NO



## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva a favore di [REDACTED]  
 [REDACTED] cf. [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: garanzia apertura credito; A  
 rogito di notaio Gianluigi Bailo - Novi Ligure in data 12/04/2013 ai nn. [REDACTED];  
 Iscritto/trascritto a Novi Ligure in data 16/04/2013 ai nn. [REDACTED]; Importo ipoteca: € 510000;  
 Importo capitale: € 300000.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva a favore di [REDACTED]  
 [REDACTED] cf. [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: garanzia apertura credito; A  
 rogito di notaio Gianluigi Bailo - Novi Ligure in data 12/04/2013 ai nn. [REDACTED]; Iscritto/trascritto a  
 Novi Ligure in data 16/04/2013 ai nn. [REDACTED]; Importo ipoteca: € 357000; Importo capitale: €  
 210000.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale annotata a favore di [REDACTED] c.f. [REDACTED] contro [REDACTED]  
 [REDACTED], [REDACTED] c.f. [REDACTED]; Derivante da:  
 decreto ingiuntivo; Iscritto/trascritto a Novi Ligure in data 10/03/2021 ai nn. [REDACTED]; Importo  
 ipoteca: € 2476,25; Importo capitale: € 1748,37.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale attiva a favore di [REDACTED] c.f. [REDACTED] contro [REDACTED]  
 [REDACTED], [REDACTED] c.f. [REDACTED]; Derivante da:  
 decreto ingiuntivo; Iscritto/trascritto a Novi Ligure in data 10/03/2021 ai nn. [REDACTED]; Importo  
 ipoteca: € 1273,65; Importo capitale: € 910,62.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale attiva a favore di [REDACTED] cf. [REDACTED] contro [REDACTED]  
 [REDACTED], [REDACTED] c.f. [REDACTED] in data 18/05/2021  
 ai nn. [REDACTED]; Importo ipoteca: € 185000; Importo capitale: € 174200,22.

**- Trascrizione pregiudizievole;**

Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: verbale di  
 pignoramento iscritto/trascritto a Alessandria in data 20/12/2023 ai nn. [REDACTED].

Dati precedenti relativi ai corpi: box fg.10 n.302 sub.27

## 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:** NO

**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:** [REDACTED] cf [REDACTED]  
**proprietario/i ante ventennio al 30/04/1998.** In forza di atto di assegnazione - a rogito di notaio Gianluigi Bailo - Novi Ligure, in data 30/04/1998, ai nn. [REDACTED]; trascritto a Novi Ligure, in data 14/05/1998, ai nn. [REDACTED].

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] nuda proprietà [REDACTED] usufrutto 1/2 [REDACTED]  
[REDACTED] usufrutto 1/2 dal 30/04/1998 al 15/05/2011. In forza di atto di assegnazione - a rogito di notaio Gianluigi Bailo - Novi Ligure, in data 30/04/1998, ai nn. [REDACTED]; trascritto a Novi Ligure, in data 14/05/1998, ai nn. [REDACTED].

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] nuda proprietà e usufrutto 1/2 [REDACTED] usufrutto 1/2 dal 15/05/2011 al 27/10/2021. In forza di atto di assegnazione - a rogito di notaio Gianluigi Bailo - Novi Ligure, in data 30/04/1998, ai nn. [REDACTED]; trascritto a Novi Ligure, in data 14/05/1998, ai nn. [REDACTED].

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] dal 27/10/2021 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di assegnazione - a rogito di notaio Gianluigi Bailo - Novi Ligure, in data 30/04/1998, ai nn. [REDACTED]; trascritto a Novi Ligure, in data 14/05/1998, ai nn. [REDACTED].

Continuità delle trascrizioni: Si

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Intestazione: [REDACTED]  
Tipo pratica: Concessione Edilizia  
Per lavori: realizzazione autorimesse  
Oggetto: nuova costruzione  
Rilascio in data 28/10/1985 al n. di prot.  
Abitabilità/agibilità in data 23/05/1987 al n. di prot.

**7.1 Conformità edilizia:**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]**

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

**7.2 Conformità urbanistica:****via Cesare Pavese**

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	G.R. 16-30017 del 8.5.2000
Zona omogenea:	CRBb - Comparto saturo di impianto recente (CRB7) - Art.14
Norme tecniche di attuazione:	vedi allegato c - estratto Norme di Attuazione PRGC
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Note sulla conformità:**

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

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] di cui al punto box fg.10 n.302 sub.27**

autorimessa a piano interrato

**1. Quota e tipologia del diritto**

1/1 di ~~Autonomia~~ Piena proprietà

Cod. Fiscale: ~~XXXXXXXXXX~~

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **16,50**

E' posto al piano: S1

L'edificio è stato costruito nel: 1987

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 27; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,50

L'intero fabbricato è composto da n. 1 piani complessivi di cui fuori terra n. 1 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: adeguato alla sua destinazione d'uso

**Varie:**

Il box che costituisce questo lotto fa parte di una serie di 37 elementi completati il 02.03.1987 in attuazione della Concessione edilizia in data 28.10.1986. Ulteriori 10 elementi, nessuno dei quali incluso in procedura, sono stati successivamente realizzati a completare lo stato attuale. Il complesso dei 47 box, collocato sul retro di tre edifici residenziali preesistenti, è seminterrato al piede della collina e direttamente accessibile dal piano terreno. La struttura portante verticale, che costituisce anche la separazione dei singoli elementi, è in c.a. gettato in opera; la copertura è realizzata con un solaio a lastre di tipo "predalles", impermeabilizzato con guaina gommobituminosa e ricoperto da uno strato di terreno naturale. La pavimentazione è in battuto di cls e le porte basculanti in metallo. Lo stato di conservazione ha un degrado più che altro estetico, connesso all'età del calcestruzzo ed alla sua esposizione agli agenti atmosferici. Le pareti contro terra e il solaio di copertura, prive di intonaco, presentano segni di infiltrazioni che non pregiudicano l'utilizzo.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
autorimessa	sup reale lorda	16,50	1,00	16,50
		16,50		16,50

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

### 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Serravalle Scrivia (AL);

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Novi Ligure;

Uffici del registro di Novi Ligure;

Ufficio tecnico di Comune di Serravalle Scrivia (AL);

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.): 450,00.

### 8.3 Valutazione corpi:

**box fg.10 n.302 sub.27. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 7.590,00.

<i><b>Destinazione</b></i>	<i><b>Superficie Equivalente</b></i>	<i><b>Valore Unitario</b></i>	<i><b>Valore Complessivo</b></i>
autorimessa	16,50	€ 460,00	€ 7.590,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 7.590,00
Valore Corpo			€ 7.590,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 7.590,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 7.590,00

**Riepilogo:**

<b>ID</b>	<b>Immobile</b>	<b>Superficie Lorda</b>	<b>Valore intero medio ponderale</b>	<b>Valore diritto e quota</b>
box fg.10 n.302 sub.27	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	16,50	€ 7.590,00	€ 7.590,00

**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% )

€ 1.518,00

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:

€ 6.072,00

**Lotto: 019**

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si  
Data di presentazione: 01-02-2024

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

Identificativo corpo: box fg.10 n.302 sub.28.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via Cesare Pavese

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di ~~Antonio Molinari~~ - Piena proprietà

Cod. Fiscale: ~~XXXXXXXXXX~~

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: Molinari Antonio, foglio 10, particella 302, subalterno 28, indirizzo via Cesare Pavese, interno 28, piano S1, comune Serravalle Scrivia, categoria C6, classe 2, rendita € 22,47

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

**2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):**

**Caratteristiche zona:** centrale normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico sostenuto con parcheggi buoni.

**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:** Novi Ligure.

**Attrazioni paesaggistiche:** Parco fluviale del torrente Scrivia.

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

**3. STATO DI POSSESSO:**

Libero

Opponibilità ai terzi: NO

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva a favore di [REDACTED] cf. [REDACTED] contro [REDACTED] notaio; Derivante da: garanzia apertura credito; A rogito di notaio Gianluigi Bailo - Novi Ligure in data 12/04/2013 ai nn. [REDACTED]; Iscritto/trascritto a Novi Ligure in data 16/04/2013 ai nn. [REDACTED]; Importo ipoteca: € 510000; Importo capitale: € 300000.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva a favore di [REDACTED] cf. [REDACTED] contro [REDACTED] notaio; Derivante da: garanzia apertura credito; A rogito di notaio Gianluigi Bailo - Novi Ligure in data 12/04/2013 ai nn. [REDACTED]; Iscritto/trascritto a Novi Ligure in data 16/04/2013 ai nn. [REDACTED]; Importo ipoteca: € 357000; Importo capitale: € 210000.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale annotata a favore di [REDACTED] c.f. [REDACTED] contro [REDACTED] notaio, [REDACTED] c.f. [REDACTED]; Derivante da: decreto ingiuntivo; Iscritto/trascritto a Novi Ligure in data 10/03/2021 ai nn. [REDACTED]; Importo ipoteca: € 2476,25; Importo capitale: € 1748,37.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale attiva a favore di [REDACTED] c.f. [REDACTED] contro [REDACTED] notaio, [REDACTED] c.f. [REDACTED]; Derivante da: decreto ingiuntivo; Iscritto/trascritto a Novi Ligure in data 10/03/2021 ai nn. [REDACTED]; Importo ipoteca: € 1273,65; Importo capitale: € 910,62.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale attiva a favore di [REDACTED] c.f. [REDACTED] contro [REDACTED] notaio, [REDACTED] c.f. [REDACTED]; Derivante da: decreto ingiuntivo; Iscritto/trascritto a Novi Ligure in data 18/05/2021 ai nn. [REDACTED]; Importo ipoteca: € 185000; Importo capitale: € 174200,22.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di [REDACTED] srl contro [REDACTED]; Derivante da: verbale di pignoramento iscritto/trascritto a Alessandria in data 20/12/2023 ai nn. [REDACTED].

Dati precedenti relativi ai corpi: box fg.10 n.302 sub.28

## 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:** NO

**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:** [REDACTED] e cf [REDACTED] proprietario/i ante ventennio al 30/04/1998. In forza di atto di assegnazione - a rogito di notaio Gianluigi Bailo - Novi Ligure, in data 30/04/1998, ai nn. [REDACTED]; trascritto a Novi Ligure, in data 14/05/1998, ai nn. [REDACTED].

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] nuda proprietà [REDACTED] usufrutto 1/2 [REDACTED] usufrutto 1/2 dal 30/04/1998 al 15/05/2011. In forza di atto di assegnazione - a rogito di notaio Gianluigi Bailo - Novi Ligure, in data 30/04/1998, ai nn. [REDACTED]; trascritto a Novi Ligure, in data 14/05/1998, ai nn. [REDACTED].

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] nuda proprietà e usufrutto 1/2 [REDACTED] usufrutto 1/2 dal 15/05/2011 al 27/10/2021. In forza di atto di assegnazione - a rogito di notaio Gianluigi Bailo - Novi Ligure, in data 30/04/1998, ai nn. [REDACTED]; trascritto a Novi Ligure, in data 14/05/1998, ai nn. [REDACTED].

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] dal 27/10/2021 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di assegnazione - a rogito di notaio Gianluigi Bailo - Novi Ligure, in data 30/04/1998, ai nn. [REDACTED]; trascritto a Novi Ligure, in data 14/05/1998, ai nn. [REDACTED].

Continuità delle trascrizioni: Si

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Intestazione: [REDACTED]  
Tipo pratica: Concessione Edilizia  
Per lavori: realizzazione autorimesse  
Oggetto: nuova costruzione  
Rilascio in data 28/10/1985 al n. di prot.  
Abitabilità/agibilità in data 23/05/1987 al n. di prot.

**7.1 Conformità edilizia:**

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia



**7.2 Conformità urbanistica:****via Cesare Pavese**

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	G.R. 16-30017 del 8.5.2000
Zona omogenea:	CRBb - Comparto saturo di impianto recente (CRB7) - Art.14
Norme tecniche di attuazione:	vedi allegato c - estratto Norme di Attuazione PRGC
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Note sulla conformità:**

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] di cui al punto box fg.10 n.302 sub.28**

autorimessa a piano interrato

**1. Quota e tipologia del diritto**

1/1 di **Autore ImmoLARI** - Plena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **16,50**

E' posto al piano: S1

L'edificio è stato costruito nel: 1987

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 28; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,50

L'intero fabbricato è composto da n. 1 piani complessivi di cui fuori terra n. 1 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: adeguato alla sua destinazione d'uso

**Varie:**

Il box che costituisce questo lotto fa parte di una serie di 37 elementi completati il 02.03.1987 in attuazione della Concessione edilizia in data 28.10.1986. Ulteriori 10 elementi, nessuno dei quali incluso in procedura, sono stati successivamente realizzati a completare lo stato attuale. Il complesso dei 47 box, collocato sul retro di tre edifici residenziali preesistenti, è seminterrato al piede della collina e direttamente accessibile dal piano terreno. La struttura portante verticale, che costituisce anche la separazione dei singoli elementi, è in c.a. gettato in opera; la copertura è realizzata con un solaio a lastre di tipo "predalles", impermeabilizzato con guaina gommobituminosa e ricoperto da uno strato di terreno naturale. La pavimentazione è in battuto di cls e le porte basculanti in metallo. Lo stato di conservazione ha un degrado più che altro estetico, connaturato all'età del calcestruzzo ed alla sua esposizione agli agenti atmosferici. Le pareti contro terra e il solaio di copertura, prive di intonaco, presentano segni di infiltrazioni che non pregiudicano l'utilizzo.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
autorimessa	sup reale lorda	16,50	1,00	16,50
		16,50		16,50

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

### 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Serravalle Scrivia (AL);

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Novi Ligure;

Uffici del registro di Novi Ligure;

Ufficio tecnico di Comune di Serravalle Scrivia (AL);

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.): 450,00.

### 8.3 Valutazione corpi:

**box fg.10 n.302 sub.28. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 7.590,00.

<i><b>Destinazione</b></i>	<i><b>Superficie Equivalente</b></i>	<i><b>Valore Unitario</b></i>	<i><b>Valore Complessivo</b></i>
autorimessa	16,50	€ 460,00	€ 7.590,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 7.590,00
Valore Corpo			€ 7.590,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 7.590,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 7.590,00

**Riepilogo:**

<b>ID</b>	<b>Immobile</b>	<b>Superficie Lorda</b>	<b>Valore intero medio ponderale</b>	<b>Valore diritto e quota</b>
box fg.10 n.302 sub.28	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	16,50	€ 7.590,00	€ 7.590,00

**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% )

€ 1.518,00

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:

**€ 6.072,00**

**Lotto: 020**

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si  
Data di presentazione: 01-02-2024

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

Identificativo corpo: box fg.10 n.302 sub.29.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via Cesare Pavese

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di ~~XXXXXXXXXXXX~~ Piena proprietà

Cod. Fiscale: ~~XXXXXXXXXXXX~~

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: Molinari Antonio, foglio 10, particella 302, subalterno 29, indirizzo via Cesare Pavese, interno 29, piano S1, comune Serravalle Scrivia, categoria C6, classe 2, rendita € 22,47

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

**2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):**

**Caratteristiche zona:** centrale normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico sostenuto con parcheggi buoni.

**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:** Novi Ligure.

**Attrazioni paesaggistiche:** Parco fluviale del torrente Scrivia.

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

**3. STATO DI POSSESSO:**

occupato senza titolo - corrisponde indennità occupazione

Opponibilità ai terzi: NO

#### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva a favore di [REDACTED] c.f. [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: garanzia apertura credito; A rogito di notaio Gianluigi Bailo - Novi Ligure in data 12/04/2013 ai nn. [REDACTED]; Iscritto/trascritto a Novi Ligure in data 16/04/2013 ai nn. [REDACTED]; Importo ipoteca: € 510000; Importo capitale: € 300000.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva a favore di [REDACTED] c.f. [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: garanzia apertura credito; A rogito di notaio Gianluigi Bailo - Novi Ligure in data 12/04/2013 ai nn. [REDACTED]; Iscritto/trascritto a Novi Ligure in data 16/04/2013 ai nn. [REDACTED]; Importo ipoteca: € 357000; Importo capitale: € 210000.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale annotata a favore di [REDACTED] c.f. [REDACTED] contro [REDACTED], [REDACTED] c.f. [REDACTED]; Derivante da: decreto ingiuntivo; Iscritto/trascritto a Novi Ligure in data 10/03/2021 ai nn. [REDACTED]; Importo ipoteca: € 2476,25; Importo capitale: € 1748,37.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale attiva a favore di [REDACTED] e c.f. [REDACTED] contro [REDACTED] c.f. [REDACTED]; Derivante da: decreto ingiuntivo; Iscritto/trascritto a Novi Ligure in data 10/03/2021 ai nn. [REDACTED]; Importo ipoteca: € 1273,65; Importo capitale: € 910,62.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale attiva a favore di [REDACTED] c.f. [REDACTED] contro [REDACTED] c.f. [REDACTED]; Derivante da: decreto ingiuntivo; Iscritto/trascritto a Novi Ligure in data 18/05/2021 ai nn. [REDACTED]; Importo ipoteca: € 185000; Importo capitale: € 174200,22.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: verbale di pignoramento iscritto/trascritto a Alessandria in data 20/12/2023 ai nn. [REDACTED].

Dati precedenti relativi ai corpi: box fg.10 n.302 sub.29

#### 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:** NO

**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:** [REDACTED] cf 0 [REDACTED] 1  
proprietario/i ante ventennio al 30/04/1998. In forza di atto di assegnazione - a rogito di notaio Gianluigi Bailo - Novi Ligure, in data 30/04/1998, ai nn. [REDACTED] 2; trascritto a Novi Ligure, in data 14/05/1998, ai nn. [REDACTED]

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] nuda proprietà 3 [REDACTED] usufrutto 1/2 [REDACTED]  
[REDACTED] usufrutto 1/2 dal 30/04/1998 al 15/05/2011. In forza di atto di assegnazione - a rogito di notaio Gianluigi Bailo - Novi Ligure, in data 30/04/1998, ai nn. [REDACTED] trascritto a Novi Ligure, in data 14/05/1998, ai nn. [REDACTED]

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] nuda proprietà e usufrutto 1/2 [REDACTED] usufrutto 1/2 dal 15/05/2011 al 27/10/2021. In forza di atto di assegnazione - a rogito di notaio Gianluigi Bailo - Novi Ligure, in data 30/04/1998, ai nn. [REDACTED]; trascritto a Novi Ligure, in data 14/05/1998, ai nn. [REDACTED]

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] dal 27/10/2021 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di assegnazione - a rogito di notaio Gianluigi Bailo - Novi Ligure, in data 30/04/1998, ai nn. [REDACTED] 2; trascritto a Novi Ligure, in data 14/05/1998, ai nn. [REDACTED]

Continuità delle trascrizioni: Sì

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Intestazione: [REDACTED]  
Tipo pratica: Concessione Edilizia  
Per lavori: realizzazione autorimesse  
Oggetto: nuova costruzione  
Rilascio in data 28/10/1985 al n. di prot.  
Abitabilità/agibilità in data 23/05/1987 al n. di prot.

**7.1 Conformità edilizia:**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]**

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

**7.2 Conformità urbanistica:****via Cesare Pavese**

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	G.R. 16-30017 del 8.5.2000
Zona omogenea:	CRBb - Comparto saturo di impianto recente (CRB7) - Art.14
Norme tecniche di attuazione:	vedi allegato c - estratto Norme di Attuazione PRGC
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Note sulla conformità:**

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

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] di cui al punto box fg.10 n.302 sub.29**

autorimessa a piano interrato

**1. Quota e tipologia del diritto**

1/1 di ~~XXXXXXXXXXXX~~ Piena proprietà

Cod. Fiscale: ~~XXXXXXXXXXXX~~

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **16,50**

E' posto al piano: S1

L'edificio è stato costruito nel: 1987

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 29; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,50

L'intero fabbricato è composto da n. 1 piani complessivi di cui fuori terra n. 1 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: adeguato alla sua destinazione d'uso

**Varie:**

Il box che costituisce questo lotto fa parte di una serie di 37 elementi completati il 02.03.1987 in attuazione della Concessione edilizia in data 28.10.1986. Ulteriori 10 elementi, nessuno dei quali incluso in procedura, sono stati successivamente realizzati a completare lo stato attuale. Il complesso dei 47 box, collocato sul retro di tre edifici residenziali preesistenti, è seminterrato al piede della collina e direttamente accessibile dal piano terreno. La struttura portante verticale, che costituisce anche la separazione dei singoli elementi, è in c.a. gettato in opera; la copertura è realizzata con un solaio a lastre di tipo "predalles", impermeabilizzato con guaina gommobituminosa e ricoperto da uno strato di terreno naturale. La pavimentazione è in battuto di cls e le porte basculanti in metallo. Lo stato di conservazione ha un degrado più che altro estetico, connesso all'età del calcestruzzo ed alla sua esposizione agli agenti atmosferici. Le pareti contro terra e il solaio di copertura, prive di intonaco, presentano segni di infiltrazioni che non pregiudicano l'utilizzo.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
autorimessa	sup reale lorda	16,50	1,00	16,50
		16,50		16,50

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

### 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Serravalle Scrivia (AL);

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Novi Ligure;

Uffici del registro di Novi Ligure;

Ufficio tecnico di Comune di Serravalle Scrivia (AL);

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.): 450,00.

### 8.3 Valutazione corpi:

**box fg.10 n.302 sub.29. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 7.590,00.

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie Equivalente</b>	<b>Valore Unitario</b>	<b>Valore Complessivo</b>
autorimessa	16,50	€ 460,00	€ 7.590,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 7.590,00
Valore Corpo			€ 7.590,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 7.590,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 7.590,00



**Riepilogo:**

<b>ID</b>	<b>Immobile</b>	<b>Superficie Lorda</b>	<b>Valore intero medio ponderale</b>	<b>Valore diritto e quota</b>
box fg.10 n.302 sub.29	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	16,50	€ 7.590,00	€ 7.590,00

**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% )

€ 1.518,00

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:

€ 6.072,00

**Lotto: 021**

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si  
Data di presentazione: 01-02-2024

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

Identificativo corpo: box fg.10 n.302 sub.32.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via Cesare Pavese

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [REDACTED] RI- Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: Molinari Antonio, foglio 10, particella 302, subalterno 32, indirizzo via Cesare Pavese, interno 32, piano S1, comune Serravalle Scrivia, categoria C6, classe 2, rendita € 22,47

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

**2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):**

**Caratteristiche zona:** centrale normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico sostenuto con parcheggi buoni.

**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:** Novi Ligure.

**Attrazioni paesaggistiche:** Parco fluviale del torrente Scrivia.

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

**3. STATO DI POSSESSO:**

Libero

Opponibilità ai terzi: NO

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva a favore di [REDACTED] c.f. [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: garanzia apertura credito; A rogito di notaio Gianluigi Bailo - Novi Ligure in data 12/04/2013 ai nn. [REDACTED]; Iscritto/trascritto a Novi Ligure in data 16/04/2013 ai nn. [REDACTED]; Importo ipoteca: € 510000; Importo capitale: € 300000.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva a favore di [REDACTED] c.f. [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: garanzia apertura credito; A rogito di notaio Gianluigi Bailo - Novi Ligure in data 12/04/2013 ai nn. [REDACTED]; Iscritto/trascritto a Novi Ligure in data 16/04/2013 ai nn. [REDACTED]; Importo ipoteca: € 357000; Importo capitale: € 210000.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale annotata a favore di [REDACTED] c.f. [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: decreto ingiuntivo; Iscritto/trascritto a Novi Ligure in data 10/03/2021 ai nn. [REDACTED]; Importo ipoteca: € 2476,25; Importo capitale: € 1748,37.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale attiva a favore di [REDACTED] c.f. [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: decreto ingiuntivo; Iscritto/trascritto a Novi Ligure in data 10/03/2021 ai nn. [REDACTED]; Importo ipoteca: € 1273,65; Importo capitale: € 910,62.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale attiva a favore di [REDACTED] SpA c.f. [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: decreto ingiuntivo; Iscritto/trascritto a Novi Ligure in data 18/05/2021 ai nn. [REDACTED]; Importo ipoteca: € 185000; Importo capitale: € 174200,22.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di [REDACTED] srl contro [REDACTED]; Derivante da: verbale di pignoramento iscritto/trascritto a Alessandria in data 20/12/2023 ai nn. [REDACTED]

Dati precedenti relativi ai corpi: box fg.10 n.302 sub.32

## 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:** NO

**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:** [REDACTED] cf [REDACTED]  
**proprietario/i ante ventennio al 30/04/1998.** In forza di atto di assegnazione - a rogito di notaio Gianluigi Bailo - Novi Ligure, in data 30/04/1998, ai nn. [REDACTED]; trascritto a Novi Ligure, in data 14/05/1998, ai nn. [REDACTED].

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] nuda proprietà [REDACTED] usufrutto 1/2 [REDACTED]  
[REDACTED] usufrutto 1/2 dal 30/04/1998 al 15/05/2011. In forza di atto di assegnazione - a rogito di notaio Gianluigi Bailo - Novi Ligure, in data 30/04/1998, ai nn. [REDACTED]; trascritto a Novi Ligure, in data 14/05/1998, ai nn. [REDACTED].

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] nuda proprietà e usufrutto 1/2 [REDACTED] usufrutto 1/2 dal 15/05/2011 al 27/10/2021. In forza di atto di assegnazione - a rogito di notaio Gianluigi Bailo - Novi Ligure, in data 30/04/1998, ai nn. [REDACTED]; trascritto a Novi Ligure, in data 14/05/1998, ai nn. [REDACTED].

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] dal 27/10/2021 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di assegnazione - a rogito di notaio Gianluigi Bailo - Novi Ligure, in data 30/04/1998, ai nn. [REDACTED]; trascritto a Novi Ligure, in data 14/05/1998, ai nn. [REDACTED].

Continuità delle trascrizioni: Si

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Intestazione: [REDACTED]  
Tipo pratica: Concessione Edilizia  
Per lavori: realizzazione autorimesse  
Oggetto: nuova costruzione  
Rilascio in data 28/10/1985 al n. di prot.  
Abitabilità/agibilità in data 23/05/1987 al n. di prot.

**7.1 Conformità edilizia:**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]**

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

**7.2 Conformità urbanistica:****via Cesare Pavese**

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	G.R. 16-30017 del 8.5.2000
Zona omogenea:	CRBb - Comparto saturo di impianto recente (CRB7) - Art.14
Norme tecniche di attuazione:	vedi allegato c - estratto Norme di Attuazione PRGC
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Note sulla conformità:**

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

**Descrizione: Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] di cui al punto box.10 n.302 sub.32**

autorimessa a piano interrato

**1. Quota e tipologia del diritto**

1/1 di **Autore** - Piena proprietà

Cod. Fiscale: **[REDACTED]**

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **16,50**

E' posto al piano: S1

L'edificio è stato costruito nel: 1987

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 32; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,50

L'intero fabbricato è composto da n. 1 piani complessivi di cui fuori terra n. 1 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: adeguato alla sua destinazione d'uso

**Varie:**

Il box che costituisce questo lotto fa parte di una serie di 37 elementi completati il 02.03.1987 in attuazione della Concessione edilizia in data 28.10.1986. Ulteriori 10 elementi, nessuno dei quali incluso in procedura, sono stati successivamente realizzati a completare lo stato attuale. Il complesso dei 47 box, collocato sul retro di tre edifici residenziali preesistenti, è seminterrato al piede della collina e direttamente accessibile dal piano terreno. La struttura portante verticale, che costituisce anche la separazione dei singoli elementi, è in c.a. gettato in opera; la copertura è realizzata con un solaio a lastre di tipo "predalles", impermeabilizzato con guaina gommobituminosa e ricoperto da uno strato di terreno naturale. La pavimentazione è in battuto di cls e le porte basculanti in metallo. Lo stato di conservazione ha un degrado più che altro estetico, connesso all'età del calcestruzzo ed alla sua esposizione agli agenti atmosferici. Le pareti contro terra e il solaio di copertura, prive di intonaco, presentano segni di infiltrazioni che non pregiudicano l'utilizzo.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
autorimessa	sup reale lorda	16,50	1,00	16,50
		16,50		16,50

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

### 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Serravalle Scrivia (AL);

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Novi Ligure;

Uffici del registro di Novi Ligure;

Ufficio tecnico di Comune di Serravalle Scrivia (AL);

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.): 450,00.

### 8.3 Valutazione corpi:

**box fg.10 n.302 sub.32. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 7.590,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
autorimessa	16,50	€ 460,00	€ 7.590,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 7.590,00
Valore Corpo			€ 7.590,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 7.590,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 7.590,00

## Riepilogo:

<b>ID</b>	<b>Immobile</b>	<b>Superficie Lorda</b>	<b>Valore intero medio ponderale</b>	<b>Valore diritto e quota</b>
box fg.10 n.302 sub.32	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	16,50	€ 7.590,00	€ 7.590,00

**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% )

€ 1.518,00

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:

€ 6.072,00

**Lotto: 022**

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si  
Data di presentazione: 01-02-2024

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

Identificativo corpo: box fg.10 n.302 sub.33.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via Cesare Pavese

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di ██████████ - Piena proprietà

Cod. Fiscale: ██████████

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: Molinari Antonio, foglio 10, particella 302, subalterno 33, indirizzo via Cesare Pavese, interno 33, piano S1, comune Serravalle Scrivia, categoria C6, classe 2, rendita € 22,47

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale,

**2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):**

**Caratteristiche zona:** centrale normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico sostenuto con parcheggi buoni.

**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:** Novi Ligure.

**Attrazioni paesaggistiche:** Parco fluviale del torrente Scrivia.

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

**3. STATO DI POSSESSO:**

Libero

**Opponibilità ai terzi: NO**



## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] c.f. [REDACTED]; Derivante da: garanzia apertura credito; A rogito di notaio Gianluigi Bailo - Novi Ligure in data 12/04/2013 ai nn. [REDACTED]; Iscritto/trascritto a Novi Ligure in data 16/04/2013 ai nn. [REDACTED]; Importo ipoteca: € 510000; Importo capitale: € 300000.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] c.f. [REDACTED]; Derivante da: garanzia apertura credito; A rogito di notaio Gianluigi Bailo - Novi Ligure in data 12/04/2013 ai nn. [REDACTED]; Iscritto/trascritto a Novi Ligure in data 16/04/2013 ai nn. [REDACTED]; Importo ipoteca: € 357000; Importo capitale: € 210000.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale annotata a favore di [REDACTED] c.f. [REDACTED] contro [REDACTED] c.f. [REDACTED]; Derivante da: decreto ingiuntivo; Iscritto/trascritto a Novi Ligure in data 10/03/2021 ai nn. [REDACTED]; Importo ipoteca: € 2476,25; Importo capitale: € 1748,37.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale attiva a favore di [REDACTED] c.f. [REDACTED] contro [REDACTED] c.f. [REDACTED]; Derivante da: decreto ingiuntivo; Iscritto/trascritto a Novi Ligure in data 10/03/2021 ai nn. [REDACTED]; Importo ipoteca: € 1273,65; Importo capitale: € 910,62.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale attiva a favore di [REDACTED] c.f. [REDACTED] contro [REDACTED] c.f. [REDACTED]; Derivante da: decreto ingiuntivo; Iscritto/trascritto a Novi Ligure in data 10/03/2021 ai nn. [REDACTED]; Importo ipoteca: € 185000; Importo capitale: € 474200,22.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: verbale di pignoramento iscritto/trascritto a Alessandria in data 20/12/2023 ai nn. [REDACTED]

Dati precedenti relativi ai corpi: box fg.10 n.302 sub.33

## 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:** NO

**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:** [REDACTED] sas di Antonio Molinari & C. - Novi Ligure cf [REDACTED] proprietario/i ante ventennio al **30/04/1998**. In forza di atto di assegnazione - a rogito di notaio Gianluigi Bailo - Novi Ligure, in data 30/04/1998, ai nn. [REDACTED], trascritto a Novi Ligure, in data 14/05/1998, ai nn. [REDACTED].

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] nuda proprietà [REDACTED] usufrutto 1/2 [REDACTED] usufrutto 1/2 dal 30/04/1998 al 15/05/2011. In forza di atto di assegnazione - a rogito di notaio Gianluigi Bailo - Novi Ligure, in data 30/04/1998, ai nn. [REDACTED], trascritto a Novi Ligure, in data 14/05/1998, ai nn. [REDACTED].

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] nuda proprietà e usufrutto 1/2 [REDACTED] usufrutto 1/2 dal 15/05/2011 al 27/10/2021. In forza di atto di assegnazione - a rogito di notaio Gianluigi Bailo - Novi Ligure, in data 30/04/1998, ai nn. [REDACTED], trascritto a Novi Ligure, in data 14/05/1998, ai nn. [REDACTED].

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] dal 27/10/2021 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di assegnazione - a rogito di notaio Gianluigi Bailo - Novi Ligure, in data 30/04/1998, ai nn. [REDACTED], trascritto a Novi Ligure, in data 14/05/1998, ai nn. [REDACTED].

Continuità delle trascrizioni: Sì

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Intestazione: [REDACTED]  
Tipo pratica: Concessione Edilizia  
Per lavori: realizzazione autorimesse  
Oggetto: nuova costruzione  
Rilascio in data 28/10/1985 al n. di prot.  
Abitabilità/agibilità in data 23/05/1987 al n. di prot.

**7.1 Conformità edilizia:**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]**

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

**7.2 Conformità urbanistica:****via Cesare Pavese**

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	G.R. 16-30017 del 8.5.2000
Zona omogenea:	CRBb - Comparto saturo di impianto recente (CRB7) - Art.14
Norme tecniche di attuazione:	vedi allegato c - estratto Norme di Attuazione PRGC
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Note sulla conformità:**

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

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] di cui al punto box fg.10 n.302 sub.33**

autorimessa a piano interrato

**1. Quota e tipologia del diritto**

1/1 di ~~Autore~~ - Piena proprietà

Cod. Fiscale: ~~XXXXXXXXXX~~

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **16,50**

E' posto al piano: S1

L'edificio è stato costruito nel: 1987

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 33; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,50

L'intero fabbricato è composto da n. 1 piani complessivi di cui fuori terra n. 1 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: adeguato alla sua destinazione d'uso

**Varie:**

Il box che costituisce questo lotto fa parte di una serie di 37 elementi completati il 02.03.1987 in attuazione della Concessione edilizia in data 28.10.1986. Ulteriori 10 elementi, nessuno dei quali incluso in procedura, sono stati successivamente realizzati a completare lo stato attuale. Il complesso dei 47 box, collocato sul retro di tre edifici residenziali preesistenti, è seminterrato al piede della collina e direttamente accessibile dal piano terreno. La struttura portante verticale, che costituisce anche la separazione dei singoli elementi, è in c.a. gettato in opera; la copertura è realizzata con un solaio a lastre di tipo "predalles", impermeabilizzato con guaina gommobituminosa e ricoperto da uno strato di terreno naturale. La pavimentazione è in battuto di cls e le porte basculanti in metallo. Lo stato di conservazione ha un degrado più che altro estetico, connaturato all'età del calcestruzzo ed alla sua esposizione agli agenti atmosferici. Le pareti contro terra e il solaio di copertura, prive di intonaco, presentano segni di infiltrazioni che non pregiudicano l'utilizzo.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
autorimessa	sup reale lorda	16,50	1,00	16,50
		16,50		16,50

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

### 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Serravalle Scrivia (AL);

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Novi Ligure;

Uffici del registro di Novi Ligure;

Ufficio tecnico di Comune di Serravalle Scrivia (AL);

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.): 450,00.

### 8.3 Valutazione corpi:

**box fg.10 n.302 sub.33. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 7.590,00.

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie Equivalente</b>	<b>Valore Unitario</b>	<b>Valore Complessivo</b>
autorimessa	16,50	€ 460,00	€ 7.590,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 7.590,00
Valore Corpo			€ 7.590,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 7.590,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 7.590,00

**Riepilogo:**

<b>ID</b>	<b>Immobile</b>	<b>Superficie Lorda</b>	<b>Valore intero medio ponderale</b>	<b>Valore diritto e quota</b>
box fg.10 n.302 sub.33	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	16,50	€ 7.590,00	€ 7.590,00

**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% )

€ 1.518,00

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:

€ 6.072,00

## Lotto: 023

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

Data di presentazione: 01-02-2024

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

Identificativo corpo: box fg.10 n.302 sub.34.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via Cesare Pavese

#### Quota e tipologia del diritto

1/1 di ██████████ - Piena proprietà

Cod. Fiscale: ██████████

Eventuali comproprietari:

Nessuno

#### Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: Molinari Antonio, foglio 10, particella 302, subalterno 34, indirizzo via Cesare Pavese, interno 34, piano S1, comune Serravalle Scrivia, categoria C6, classe 2, rendita € 22,47

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

### 2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

**Caratteristiche zona:** centrale normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico sostenuto con parcheggi buoni.

**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:** Novi Ligure.

**Attrazioni paesaggistiche:** Parco fluviale del torrente Scrivia.

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

### 3. STATO DI POSSESSO:

occupato senza titolo - corrisponde indennità occupazione

Opponibilità ai terzi: NO

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva a favore di [REDACTED] società cooperativa per [REDACTED] cf [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: garanzia apertura credito; A rogito di notaio Gianluigi Bailo - Novi Ligure in data 12/04/2013 ai nn. [REDACTED]; Iscritto/trascritto a Novi Ligure in data 16/04/2013 ai nn. [REDACTED]; Importo ipoteca: € 510000; Importo capitale: € 300000.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva a favore di [REDACTED] società cooperativa per [REDACTED] cf [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: garanzia apertura credito; A rogito di notaio Gianluigi Bailo - Novi Ligure in data 12/04/2013 ai nn. [REDACTED]; Iscritto/trascritto a Novi Ligure in data 16/04/2013 ai nn. [REDACTED]; Importo ipoteca: € 357000; Importo capitale: € 210000.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale annotata a favore di [REDACTED] c.f. [REDACTED] contro [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED] c.f. [REDACTED]; Derivante da: decreto ingiuntivo; Iscritto/trascritto a Novi Ligure in data 10/03/2021 ai nn. [REDACTED]; Importo ipoteca: € 2476,25; Importo capitale: € 1748,37.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale attiva a favore di [REDACTED] c.f. [REDACTED] contro [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED] c.f. [REDACTED]; Derivante da: decreto ingiuntivo; Iscritto/trascritto a Novi Ligure in data 10/03/2021 ai nn. [REDACTED]; Importo ipoteca: € 1273,65; Importo capitale: € 910,62.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale attiva a favore di [REDACTED] A cf [REDACTED] contro [REDACTED] [REDACTED] vi c.f. [REDACTED] in data 18/05/2021 ai nn. [REDACTED]; Importo ipoteca: € 185000; Importo capitale: € 174200,22.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: verbale di pignoramento iscritto/trascritto a Alessandria in data 20/12/2023 ai nn. [REDACTED]

Dati precedenti relativi ai corpi: box fg.10 n.302 sub.34

## 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:** NO

**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:** [REDACTED] cf [REDACTED] proprietario/i ante ventennio al 30/04/1998. In forza di atto di assegnazione - a rogito di notaio Gianluigi Bailo - Novi Ligure, in data 30/04/1998, ai nn. [REDACTED]; trascritto a Novi Ligure, in data 14/05/1998, ai nn. [REDACTED].

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] nuda proprietà [REDACTED] usufrutto 1/2 [REDACTED] usufrutto 1/2 dal 30/04/1998 al 15/05/2011. In forza di atto di assegnazione - a rogito di notaio Gianluigi Bailo - Novi Ligure, in data 30/04/1998, ai nn. [REDACTED]; trascritto a Novi Ligure, in data 14/05/1998, ai nn. [REDACTED].

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] nuda proprietà e usufrutto 1/2 [REDACTED] usufrutto 1/2 dal 15/05/2011 al 27/10/2021. In forza di atto di assegnazione - a rogito di notaio Gianluigi Bailo - Novi Ligure, in data 30/04/1998, ai nn. [REDACTED]; trascritto a Novi Ligure, in data 14/05/1998, ai nn. [REDACTED].

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] dal 27/10/2021 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di assegnazione - a rogito di notaio Gianluigi Bailo - Novi Ligure, in data 30/04/1998, ai nn. [REDACTED]; trascritto a Novi Ligure, in data 14/05/1998, ai nn. [REDACTED].

Continuità delle trascrizioni: Si

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Intestazione: [REDACTED]  
Tipo pratica: Concessione Edilizia  
Per lavori: realizzazione autorimesse  
Oggetto: nuova costruzione  
Rilascio in data 28/10/1985 al n. di prot.  
Abitabilità/agibilità in data 23/05/1987 al n. di prot.

**7.1 Conformità edilizia:**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]**

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia



**7.2 Conformità urbanistica:****via Cesare Pavese**

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	G.R. 16-30017 del 8.5.2000
Zona omogenea:	CRBb - Comparto saturo di impianto recente (CRB7) - Art.14
Norme tecniche di attuazione:	vedi allegato c - estratto Norme di Attuazione PRGC
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Note sulla conformità:**

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

**Descrizione: Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] di cui al punto box fg.10 n.302 sub.34**

autorimessa a piano interrato

**1. Quota e tipologia del diritto**

1/1 di ~~Autorevole~~ Piena proprietà

Cod. Fiscale: ~~XXXXXXXXXX~~

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **16,50**

E' posto al piano: S1

L'edificio è stato costruito nel: 1987

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 34; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,50

L'intero fabbricato è composto da n. 1 piani complessivi di cui fuori terra n. 1 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: adeguato alla sua destinazione d'uso

**Varie:**

Il box che costituisce questo lotto fa parte di una serie di 37 elementi completati il 02.03.1987 in attuazione della Concessione edilizia in data 28.10.1986. Ulteriori 10 elementi, nessuno dei quali incluso in procedura, sono stati successivamente realizzati a completare lo stato attuale. Il complesso dei 47 box, collocato sul retro di tre edifici residenziali preesistenti, è seminterrato al piede della collina e direttamente accessibile dal piano terreno. La struttura portante verticale, che costituisce anche la separazione dei singoli elementi, è in c.a. gettato in opera; la copertura è realizzata con un solaio a lastre di tipo "predalles", impermeabilizzato con guaina gommobituminosa e ricoperto da uno strato di terreno naturale. La pavimentazione è in battuto di cls e le porte basculanti in metallo. Lo stato di conservazione ha un degrado più che altro estetico, conaturato all'età del calcestruzzo ed alla sua esposizione agli agenti atmosferici. Le pareti contro terra e il solaio di copertura, prive di intonaco, presentano segni di infiltrazioni che non pregiudicano l'utilizzo.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
autorimessa	sup reale lorda	16,50	1,00	16,50
		16,50		16,50

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

### 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Serravalle Scrivia (AL);

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Novi Ligure;

Uffici del registro di Novi Ligure;

Ufficio tecnico di Comune di Serravalle Scrivia (AL);

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.): 450,00.

### 8.3 Valutazione corpi:

box fg.10 n.302 sub.34. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 7.590,00.

<i><b>Destinazione</b></i>	<i><b>Superficie Equivalente</b></i>	<i><b>Valore Unitario</b></i>	<i><b>Valore Complessivo</b></i>
autorimessa	16,50	€ 460,00	€ 7.590,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 7.590,00
Valore Corpo			€ 7.590,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 7.590,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 7.590,00

## Riepilogo:

<b>ID</b>	<b>Immobile</b>	<b>Superficie Lorda</b>	<b>Valore intero medio ponderale</b>	<b>Valore diritto e quota</b>
box fg.10 n.302 sub.34	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	16,50	€ 7.590,00	€ 7.590,00

**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% )

€ 1.518,00

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:

€ 6.072,00

**Lotto: 024**

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

Data di presentazione: 01-02-2024

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

Identificativo corpo: box fg.10 n.302 sub.35.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via Cesare Pavese

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: M [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: Molinari Antonio, foglio 10, particella 302, subalterno 35, indirizzo via Cesare Pavese, interno 35, piano S1, comune Serravalle Scrivia, categoria C6, classe 2, rendita € 22,47

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

**2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):**

**Caratteristiche zona:** centrale normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico sostenuto con parcheggi buoni.

**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:** Novi Ligure.

**Attrazioni paesaggistiche:** Parco fluviale del torrente Scrivia.

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

**3. STATO DI POSSESSO:**

occupato senza titolo - corrisponde indennità occupazione

Opponibilità ai terzi: NO

#### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva a favore di [REDACTED] c.f. [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: garanzia apertura credito; A rogito di notaio Gianluigi Bailo - Novi Ligure in data 12/04/2013 ai nn. [REDACTED]; Iscritto/trascritto a Novi Ligure in data 16/04/2013 ai nn. [REDACTED]; Importo ipoteca: € 510000; Importo capitale: € 300000.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva a favore di [REDACTED] c.f. [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: garanzia apertura credito; A rogito di notaio Gianluigi Bailo - Novi Ligure in data 12/04/2013 ai nn. [REDACTED]; Iscritto/trascritto a Novi Ligure in data 16/04/2013 ai nn. [REDACTED]; Importo ipoteca: € 357000; Importo capitale: € 210000.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale annotata a favore di [REDACTED] c.f. [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: decreto ingiuntivo; Iscritto/trascritto a Novi Ligure in data 10/03/2021 ai nn. [REDACTED]; Importo ipoteca: € 2476,25; Importo capitale: € 1748,37.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale attiva a favore di [REDACTED] c.f. [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: decreto ingiuntivo; Iscritto/trascritto a Novi Ligure in data 10/03/2021 ai nn. [REDACTED]; Importo ipoteca: € 1273,65; Importo capitale: € 910,62.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale attiva a favore di [REDACTED] c.f. [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: decreto ingiuntivo; Iscritto/trascritto a Novi Ligure in data 18/05/2021 ai nn. [REDACTED]; Importo ipoteca: € 185000; Importo capitale: € 174200,22.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di [REDACTED] srl contro [REDACTED]; Derivante da: verbale di pignoramento iscritto/trascritto a Alessandria in data 20/12/2023 ai nn. [REDACTED].

Dati precedenti relativi ai corpi: box fg.10 n.302 sub.35

#### 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:** NO

**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:** [REDACTED] cf [REDACTED]  
**proprietario/i ante ventennio al 30/04/1998.** In forza di atto di assegnazione - a rogito di notaio Gianluigi Bailo - Novi Ligure, in data 30/04/1998, ai nn. [REDACTED]; trascritto a Novi Ligure, in data 14/05/1998, ai nn. [REDACTED].

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] nuda proprietà [REDACTED] usufrutto 1/2 [REDACTED]  
[REDACTED] usufrutto 1/2 dal 30/04/1998 al 15/05/2011. In forza di atto di assegnazione - a rogito di notaio Gianluigi Bailo - Novi Ligure, in data 30/04/1998, ai nn. [REDACTED]; trascritto a Novi Ligure, in data 14/05/1998, ai nn. [REDACTED].

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] nuda proprietà e usufrutto 1/2 [REDACTED] usufrutto 1/2 dal 15/05/2011 al 27/10/2021. In forza di atto di assegnazione - a rogito di notaio Gianluigi Bailo - Novi Ligure, in data 30/04/1998, ai nn. [REDACTED] trascritto a Novi Ligure, in data 14/05/1998, ai nn. [REDACTED].

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] dal 27/10/2021 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di assegnazione - a rogito di notaio Gianluigi Bailo - Novi Ligure, in data 30/04/1998, ai nn. [REDACTED]; trascritto a Novi Ligure, in data 14/05/1998, ai nn. [REDACTED].

Continuità delle trascrizioni: Sì

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Intestazione: [REDACTED]  
Tipo pratica: Concessione Edilizia  
Per lavori: realizzazione autorimesse  
Oggetto: nuova costruzione  
Rilascio in data 28/10/1985 al n. di prot.  
Abitabilità/agibilità in data 23/05/1987 al n. di prot.

**7.1 Conformità edilizia:**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]**

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

**7.2 Conformità urbanistica:****via Cesare Pavese**

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	G.R. 16-30017 del 8.5.2000
Zona omogenea:	CRBb - Comparto saturo di impianto recente (CRB7) - Art.14
Norme tecniche di attuazione:	vedi allegato c - estratto Norme di Attuazione PRGC
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Note sulla conformità:**

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

**Descrizione: Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] di cui al punto box fg.10 n.302 sub.35**

autorimessa a piano interrato

**1. Quota e tipologia del diritto**

1/1 di ~~Autorimessa~~ **RI- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: ~~XXXXXXXXXX~~

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **16,50**

E' posto al piano: S1

L'edificio è stato costruito nel: 1987

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 35; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,50

L'intero fabbricato è composto da n. 1 piani complessivi di cui fuori terra n. 1 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: adeguato alla sua destinazione d'uso

**Varie:**

Il box che costituisce questo lotto fa parte di una serie di 37 elementi completati il 02.03.1987 in attuazione della Concessione edilizia in data 28.10.1986. Ulteriori 10 elementi, nessuno dei quali incluso in procedura, sono stati successivamente realizzati a completare lo stato attuale. Il complesso dei 47 box, collocato sul retro di tre edifici residenziali preesistenti, è seminterrato al piede della collina e direttamente accessibile dal piano terreno. La struttura portante verticale, che costituisce anche la separazione dei singoli elementi, è in c.a. gettato in opera; la copertura è realizzata con un solaio a lastre di tipo "predalles", impermeabilizzato con guaina gommobituminosa e ricoperto da uno strato di terreno naturale. La pavimentazione è in battuto di cls e le porte basculanti in metallo. Lo stato di conservazione ha un degrado più che altro estetico, connaturato all'età del calcestruzzo ed alla sua esposizione agli agenti atmosferici. Le pareti contro terra e il solaio di copertura, prive di intonaco, presentano segni di infiltrazioni che non pregiudicano l'utilizzo.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
autorimessa	sup reale lorda	16,50	1,00	16,50
		16,50		16,50

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

### 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Serravalle Scrivia (AL);

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Novi Ligure;

Uffici del registro di Novi Ligure;

Ufficio tecnico di Comune di Serravalle Scrivia (AL);

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.): 450,00.

### 8.3 Valutazione corpi:

**box fg.10 n.302 sub.35. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 7.590,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
autorimessa	16,50	€ 460,00	€ 7.590,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 7.590,00
Valore Corpo			€ 7.590,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 7.590,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 7.590,00



## Riepilogo:

<b>ID</b>	<b>Immobile</b>	<b>Superficie Lorda</b>	<b>Valore intero medio ponderale</b>	<b>Valore diritto e quota</b>
box fg.10 n.302 sub.35	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	16,50	€ 7.590,00	€ 7.590,00

**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% )

€ 1.518,00

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:

€ 6.072,00

**Lotto: 025**

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

Data di presentazione: 01-02-2024

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

Identificativo corpo: box fg.10 n.529 sub.13.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via Cesare Pavese

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di ~~ANTONIO MOLINARI~~ - Piena proprietà

Cod. Fiscale: ~~XXXXXXXXXXXX~~

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: Molinari Antonio, foglio 10, particella 529, subalterno 13, indirizzo via Brodolini, 29, interno 20, piano S1, comune Serravalle Scrivia, categoria C6, classe 4, rendita € 35,12

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

**2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):**

**Caratteristiche zona:** centrale normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico sostenuto con parcheggi buoni.

**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:** Novi Ligure.

**Attrazioni paesaggistiche:** Parco fluviale del torrente Scrivia.

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

**3. STATO DI POSSESSO:**

Libero

Opponibilità ai terzi: NO

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva a favore di [REDACTED] per [REDACTED] c.f. [REDACTED] 49 contro [REDACTED]; Derivante da: garanzia apertura credito; A rogito di notaio Gianluigi Bailo - Novi Ligure in data 12/04/2013 ai nn. [REDACTED]; Iscritto/trascritto a Novi Ligure in data 16/04/2013 ai nn. [REDACTED]; Importo ipoteca: € 510000; Importo capitale: € 300000.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva a favore di [REDACTED] per [REDACTED] c.f. [REDACTED] 49 contro [REDACTED]; Derivante da: garanzia apertura credito; A rogito di notaio Gianluigi Bailo - Novi Ligure in data 12/04/2013 ai nn. [REDACTED]; Iscritto/trascritto a Novi Ligure in data 16/04/2013 ai nn. [REDACTED]; Importo ipoteca: € 357000; Importo capitale: € 210000.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale annotata a favore di [REDACTED] c.f. [REDACTED] contro [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED] c.f. [REDACTED]; Derivante da: decreto ingiuntivo; Iscritto/trascritto a Novi Ligure in data 10/03/2021 ai nn. [REDACTED]; Importo ipoteca: € 2476,25; Importo capitale: € 1748,37.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale attiva a favore di [REDACTED] c.f. [REDACTED] contro [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED] c.f. [REDACTED] 4; Derivante da: decreto ingiuntivo; Iscritto/trascritto a Novi Ligure in data 10/03/2021 ai nn. [REDACTED]; Importo ipoteca: € 1273,65; Importo capitale: € 910,62.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale attiva a favore di [REDACTED] c.f. [REDACTED] contro [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED] c.f. [REDACTED] 4 in data 18/05/2021 ai nn. [REDACTED]; Importo ipoteca: € 185000; Importo capitale: € 174200,22.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: verbale di pignoramento iscritto/trascritto a Alessandria in data 20/12/2023 ai nn. [REDACTED].

Dati precedenti relativi ai corpi: box fg.10 n.529 sub.13

## 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:** NO

**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:** [REDACTED] cf [REDACTED]  
**proprietario/i ante ventennio al 30/04/1998.** In forza di atto di assegnazione - a rogito di notaio Gianluigi Bailo - Novi Ligure, in data 30/04/1998, ai nn. [REDACTED]; trascritto a Novi Ligure, in data 14/05/1998, ai nn. [REDACTED].

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] nuda proprietà [REDACTED] usufrutto 1/2 [REDACTED]  
[REDACTED] usufrutto 1/2 dal 30/04/1998 al 15/05/2011. In forza di atto di assegnazione - a rogito di notaio Gianluigi Bailo - Novi Ligure, in data 30/04/1998, ai nn. [REDACTED]; trascritto a Novi Ligure, in data 14/05/1998, ai nn. [REDACTED].

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] nuda proprietà e usufrutto 1/2 [REDACTED] usufrutto 1/2 dal 15/05/2011 al 27/10/2021. In forza di atto di assegnazione - a rogito di notaio Gianluigi Bailo - Novi Ligure, in data 30/04/1998, ai nn. [REDACTED]; trascritto a Novi Ligure, in data 14/05/1998, ai nn. [REDACTED].

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] dal 27/10/2021 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di assegnazione - a rogito di notaio Gianluigi Bailo - Novi Ligure, in data 30/04/1998, ai nn. [REDACTED]; trascritto a Novi Ligure, in data 14/05/1998, ai nn. [REDACTED].

Continuità delle trascrizioni: Si

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Intestazione: [REDACTED]  
Tipo pratica: Licenza Edilizia  
Per lavori: realizzazione fabbricato residenziale  
Oggetto: nuova costruzione  
Rilascio in data 05/05/1975 al n. di prot. 492  
Abitabilità/agibilità in data 31/10/1977 al n. di prot. [REDACTED]

**7.1 Conformità edilizia:**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]**

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

**7.2 Conformità urbanistica:****via Cesare Pavese**

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	G.R. 16-30017 del 8.5.2000
Zona omogenea:	CRBb - Comparto saturo di impianto recente (CRB7) - Art.14
Norme tecniche di attuazione:	vedi allegato c - estratto Norme di Attuazione PRGC
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Note sulla conformità:**

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

**Descrizione: Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] di cui al punto box fg.10 n.529 sub.13**

autorimessa a piano interrato

**1. Quota e tipologia del diritto**

1/1 di **ARMANDO MANTUANI** - Piena proprietà

Cod. Fiscale: **[REDACTED]**

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **18,50**

E' posto al piano: S1

L'edificio è stato costruito nel: 1977

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 20; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,50

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: adeguato alla sua destinazione d'uso

**Varie:**

Il box compreso in questo lotto è collocato al piano seminterrato che costituisce il basamento dei tre piani soprastanti di un fabbricato residenziale. Ultimo sul terminale della corsia di distribuzione ha pareti e solaio in c.a gettato in opera, pavimentazione in battuto di cemento e basculante in metallo. Lo stato di conservazione del box risente del lungo disuso e del suo essere esterno alla sagoma del fabbricato e coperto da una terrazza: le infiltrazioni sul solaio e su la parete di fondo, privi di intonaco, non ne pregiudicano tuttavia l'utilizzo.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
autorimessa	sup reale lorda	18,50	1,00	18,50
		18,50		18,50

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

### 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Serravalle Scrivia (AL);

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Novi Ligure;

Uffici del registro di Novi Ligure;

Ufficio tecnico di Comune di Serravalle Scrivia (AL);

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.): 450,00.

### 8.3 Valutazione corpi:

**box fg.10 n.529 sub.13. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 8.510,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
autorimessa	18,50	€ 460,00	€ 8.510,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 8.510,00
Valore Corpo			€ 8.510,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 8.510,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 8.510,00

**Riepilogo:**

<b>ID</b>	<b>Immobile</b>	<b>Superficie Lorda</b>	<b>Valore intero medio ponderale</b>	<b>Valore diritto e quota</b>
box fg.10 n.529 sub.13	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	18,50	€ 8.510,00	€ 8.510,00

**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% )

€ 1.702,00

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:

**€ 6.808,00****Allegati:**

- a - doc fotografica 302-23
- b1 - via Pavese planimetria catastale
- b2 - via Pavese planimetria di tutti i box
- b3 - via Pavese particolare box
- b4 - via Brodolini planimetria catastale
- b5 - via Brodolini planimetria box
- c - estratto Norme di Attuazione PRGC

Data generazione:  
18-04-2024

L'Esperto alla stima  
Arch. Guido Gozzoli





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

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. 302/2023  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 11-06-2024

Giudice Delle Esecuzioni: Dott. ELISABETTA BIANCO

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**RETTIFICA**

**Lotti 001, 002, 003, 004, 005, 006, 007, 008, 009,**  
**010, 011, 012, 013, 014, 015, 016, 017, 018, 019, 020,**  
**021, 022, 023, 024, 025**

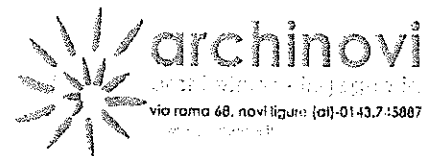
Esperto alla stima: Arch. Guido Gozzoli

Codice fiscale: GZZGDU51B21F965B

Studio in: Via Roma 68 - 15067 Novi Ligure

Email: gozzoli@tiscali.it

Pec: guido.gozzoli@archiworldpec.it



**Tutti gli immobili in ciascuno dei 25 lotti hanno le identiche provenienze proprietarie, ovvero**

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

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] e cf [REDACTED]  
proprietaria per titoli ante ventennio sino al 30/04/1998.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] nuda proprietà [REDACTED] usufrutto 1/2 [REDACTED]  
[REDACTED] usufrutto 1/2 dal 30/04/1998 al 15/05/2011. In forza di atto di assegnazione - a rogito di notaio  
Gianluigi Bailo - Novi Ligure, in data 30/04/1998, ai nn. [REDACTED] trascritto a Novi Ligure, in data  
14/05/1998, ai nn. [REDACTED].

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] nuda proprietà e usufrutto 1/2 [REDACTED] usufrutto 1/2 dal  
15/05/2011 al 27/10/2021. In forza di consolidamento della piena proprietà in morte di [REDACTED]  
[REDACTED]

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] dal 27/10/2021 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di  
consolidamento della piena proprietà in morte di [REDACTED]

Continuità delle trascrizioni: Si

Data generazione:  
09-10-2024

L'Esperto alla stima  
Arch. Guido Gozzoli

