

gian maria castellani, ingegnere
via marconi 37 – novi ligure (al)
tel 0143/741389 - fax 0143/768383
e-mail: gmcastellani@gmail.com
pec: gianmaria.castellani@ingpec.eu
cf CST GMR 77R25 F9650
p.iva 02093490064

Tribunale di Alessandria

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **OMISSIS**

contro: **OMISSIS**

N° Gen. Rep. **145/2024**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 03-12-2024

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



RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotto 001 - Villa con parco e fabbricati accessori

Esperto alla stima:
Codice fiscale:
Studio in:
Email:
Pec:

Ing. Gian Maria Castellani
CSTGMR77R25F9650
Via Marconi 37 - 15067 Novi Ligure
gmcastellani@gmail.com
gianmaria.castellani@ingpec.eu

SINTESI ELABORATO

1. Dati Catastali

Bene: Strada Villalvernia n. 3 - Novi Ligure (AL) - 15067

Lotto: 001 - Villa con parco e fabbricati accessori

Corpo: Fabbricato in Novi Ligure, Foglio 35 mappale 23 sub. 1

Categoria: Abitazione in ville [A8]

OMISSIS, foglio 35, particella 23, subalterno 1, indirizzo STRADA VILLALVERNIA n. 3, piano S1-T-1, comune Novi Ligure, categoria A/8, classe 1, consistenza 16 vani, superficie 682 mq, rendita € 2.644,26

Corpo: Fabbricato in Novi Ligure, Foglio 35 mappale 23 sub. 2

Categoria: Abitazione in ville [A8]

OMISSIS, foglio 35, particella 23, subalterno 2, indirizzo STRADA VILLALVERNIA n. 3, piano 2-3, comune Novi Ligure, categoria A/8, classe 1, consistenza 8,5 vani, superficie 232 mq, rendita € 1.404,76

Corpo: Fabbricato in Novi Ligure, Foglio 35 mappale 33

Categoria: Abitazione di tipo popolare [A4]

OMISSIS, foglio 35, particella 33, indirizzo STRADA VILLALVERNIA n. 3, piano T-1, comune Novi Ligure, categoria A/4, classe 2, consistenza 5 vani, superficie 102 mq, rendita € 222,08

Corpo: Fabbricato in Novi Ligure, Foglio 35 mappale 407 sub. 1 graffato col map. 147

Categoria: Magazzini e locali di deposito [C2]

OMISSIS, foglio 35, particella 407 subalterno 1 graffato col map. 147, indirizzo STRADA VILLALVERNIA n. 3, piano T, comune Novi Ligure, categoria C/2, classe 3, consistenza 121 mq, superficie 179 mq, rendita € 249,97

Corpo: Fabbricato in Novi Ligure, Foglio 35 mappale 407 sub. 2

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

OMISSIS, foglio 35, particella 407, subalterno 2, indirizzo STRADA VILLALVERNIA n. 3, piano T, comune Novi Ligure, categoria C/6, classe 3, consistenza 56 mq, superficie 65 mq, rendita € 150,39

Corpo: Fabbricato in Novi Ligure, Foglio 35 mappale 546

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

OMISSIS, foglio 35, particella 546, indirizzo STRADA VILLALVERNIA n. 3, piano T, comune Novi Ligure, categoria C/6, classe 3, consistenza 30 mq, rendita € 80,57

Corpo: Terreno in Novi Ligure, Foglio 35 mappale 22

Categoria: agricolo

OMISSIS, Novi Ligure foglio 35, particella 22, qualità SEMINATIVO, classe 1, superficie catastale 11415 mq, reddito dominicale: € 106,12, reddito agrario: € 79,59,

Corpo: Terreno in Novi Ligure, Foglio 35 mappale 154

Categoria: agricolo

OMISSIS, Novi Ligure foglio 35, particella 154, qualità FRUTTETO, classe U, superficie catastale 4270 mq, reddito dominicale: € 108,06, reddito agrario: € 39,69,

Corpo: Terreno in Novi Ligure, Foglio 35 mappale 370

Categoria: agricolo

OMISSIS, Novi Ligure foglio 35, particella 370, qualità SEMINATIVO, classe 4, superficie cata-stale 1300 mq, reddito dominicale: € 3,69, reddito agrario: € 3,36,

Corpo: Terreno in Novi Ligure, Foglio 35 mappale 716

Categoria: agricolo

OMISSIS, Novi Ligure foglio 35, particella 716, qualità SEMINATIVO, classe 1, superficie cata-stale 1747 mq, reddito dominicale: € 16,24, reddito agrario: € 12,18,

2. Stato di possesso

Bene: Strada Villalvernia n. 3 - Novi Ligure (AL) - 15067

Lotto: 001 - Villa con parco e fabbricati accessori

Corpo: Fabbricato in Novi Ligure, Foglio 35 mappale 23 sub. 1

Libero

Corpo: Fabbricato in Novi Ligure, Foglio 35 mappale 23 sub. 2

Libero

Corpo: Fabbricato in Novi Ligure, Foglio 35 mappale 33

Occupato da sig. OMISSIS senza alcun titolo.

Corpo: Fabbricato in Novi Ligure, Foglio 35 mappale 407 sub. 1 graffato col map. 147

Libero

Corpo: Fabbricato in Novi Ligure, Foglio 35 mappale 407 sub. 2

Libero

Corpo: Fabbricato in Novi Ligure, Foglio 35 mappale 546

Libero

Corpo: Terreno in Novi Ligure, Foglio 35 mappale 22

Libero

Corpo: Terreno in Novi Ligure, Foglio 35 mappale 154

Libero

Corpo: Terreno in Novi Ligure, Foglio 35 mappale 370

Libero

Corpo: Terreno in Novi Ligure, Foglio 35 mappale 716

Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Strada Villalvernia n. 3 - Novi Ligure (AL) - 15067

Lotto: 001 - Villa con parco e fabbricati accessori

Corpo: Fabbricato in Novi Ligure, Foglio 35 mappale 23 sub. 1

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: Fabbricato in Novi Ligure, Foglio 35 mappale 23 sub. 2

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: Fabbricato in Novi Ligure, Foglio 35 mappale 33

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: Fabbricato in Novi Ligure, Foglio 35 mappale 407 sub. 1 graffato col map. 147

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: Fabbricato in Novi Ligure, Foglio 35 mappale 407 sub. 2

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: Fabbricato in Novi Ligure, Foglio 35 mappale 546

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: Non significativo (terreno)

Corpo: Terreno in Novi Ligure, Foglio 35 mappale 22

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: Non significativo (terreno)

Corpo: Terreno in Novi Ligure, Foglio 35 mappale 154

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: Non significativo (terreno)

Corpo: Terreno in Novi Ligure, Foglio 35 mappale 370

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: Non significativo (terreno)

Corpo: Terreno in Novi Ligure, Foglio 35 mappale 716

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: Non significativo (terreno)

4. Creditori Iscritti

Bene: Strada Villalvernia n. 3 - Novi Ligure (AL) - 15067

Lotto: 001 - Villa con parco e fabbricati accessori

Corpo: Fabbricato in Novi Ligure, Foglio 35 mappale 23 sub. 1

Creditori Iscritti: OMISSIS

5. Comproprietari

Beni: Strada Villalvernia n. 3 - Novi Ligure (AL) - 15067

Lotto: 001 - Villa con parco e fabbricati accessori

Corpo: Fabbricato in Novi Ligure, Foglio 35 mappale 23 sub. 1

Comproprietari: Nessuno

Corpo: Fabbricato in Novi Ligure, Foglio 35 mappale 23 sub. 2

Comproprietari: Nessuno

Corpo: Fabbricato in Novi Ligure, Foglio 35 mappale 33

Comproprietari: Nessuno

Corpo: Fabbricato in Novi Ligure, Foglio 35 mappale 407 sub. 1 graffato col map. 147

Comproprietari: Nessuno

Corpo: Fabbricato in Novi Ligure, Foglio 35 mappale 407 sub. 2

Comproprietari: Nessuno

Corpo: Fabbricato in Novi Ligure, Foglio 35 mappale 546

Comproprietari: Nessuno

Corpo: Terreno in Novi Ligure, Foglio 35 mappale 22

Comproprietari: Nessuno

Corpo: Terreno in Novi Ligure, Foglio 35 mappale 154

Comproprietari: Nessuno

Corpo: Terreno in Novi Ligure, Foglio 35 mappale 370

Comproprietari: Nessuno

Corpo: Terreno in Novi Ligure, Foglio 35 mappale 716

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Strada Villalvernia n. 3 - Novi Ligure (AL) - 15067

Lotto: 001 - Villa con parco e fabbricati accessori

Corpo: Fabbricato in Novi Ligure, Foglio 35 mappale 23 sub. 1

Misure Penali: NO

Corpo: Fabbricato in Novi Ligure, Foglio 35 mappale 23 sub. 2

Misure Penali: NO

Corpo: Fabbricato in Novi Ligure, Foglio 35 mappale 33

Misure Penali: NO

Corpo: Fabbricato in Novi Ligure, Foglio 35 mappale 407 sub. 1 graffato col map. 147

Misure Penali: NO

Corpo: Fabbricato in Novi Ligure, Foglio 35 mappale 407 sub. 2

Misure Penali: NO

Corpo: Fabbricato in Novi Ligure, Foglio 35 mappale 546

Misure Penali: NO

Corpo: Terreno in Novi Ligure, Foglio 35 mappale 22

Misure Penali: NO

Corpo: Terreno in Novi Ligure, Foglio 35 mappale 154

Misure Penali: NO

Corpo: Terreno in Novi Ligure, Foglio 35 mappale 370

Misure Penali: NO

Corpo: Terreno in Novi Ligure, Foglio 35 mappale 716

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Strada Villalvernia n. 3 - Novi Ligure (AL) - 15067

Lotto: 001 - Villa con parco e fabbricati accessori

Corpo: Fabbricato in Novi Ligure, Foglio 35 mappale 23 sub. 1

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: Fabbricato in Novi Ligure, Foglio 35 mappale 23 sub. 2

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: Fabbricato in Novi Ligure, Foglio 35 mappale 33

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: Fabbricato in Novi Ligure, Foglio 35 mappale 407 sub. 1 graffato col map. 147

Continuità delle trascrizioni: NO

Corpo: Fabbricato in Novi Ligure, Foglio 35 mappale 407 sub. 2

Continuità delle trascrizioni: NO

Corpo: Fabbricato in Novi Ligure, Foglio 35 mappale 546

Continuità delle trascrizioni: NO

Corpo: Terreno in Novi Ligure, Foglio 35 mappale 22

Continuità delle trascrizioni: NO

Corpo: Terreno in Novi Ligure, Foglio 35 mappale 154

Continuità delle trascrizioni: NO

Corpo: Terreno in Novi Ligure, Foglio 35 mappale 370

Continuità delle trascrizioni: NO

Corpo: Terreno in Novi Ligure, Foglio 35 mappale 716

Continuità delle trascrizioni: NO

8. Prezzo

Bene: Strada Villalvernia n. 3 - Novi Ligure (AL) - 15067

Lotto: 001 - Villa con parco e fabbricati accessori

Valore complessivo intero arrotondato a: € 605.000,00

Beni in **Novi Ligure (AL)**
Strada Villalvernia n. 3

Lotto: 001 - Villa con parco e fabbricati accessori

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

Data di presentazione: 14-06-2024

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Fabbricato in Novi Ligure, Foglio 35 mappale 23 sub. 1.

Abitazione in ville [A8] sito in Strada Villalvernia n. 3

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS, foglio 35, particella 23, subalterno 1, indirizzo STRADA VILLALVERNIA n. 3, piano S1-T-1, comune Novi Ligure, categoria A/8, classe 1, consistenza 16 vani, superficie 682 mq, rendita € 2.644,26

Derivante da:

Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 25/11/2010 Pratica n. AL0345725 in atti dal 25/11/2010
VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 16915.1/2010) VARIAZIONE del 22/09/2010 Pratica n. AL0253734 in atti dal 22/09/2010
DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 13358.1/2010)
VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario
VARIAZIONE del 22/07/1986 in atti dal 12/09/1994 AGGIORNAMENTO (n. 1082.1/1986)
AMPLIAMENTO del 22/07/1986 in atti dal 15/10/1987 VCO (n. 1082/1986)
Impianto meccanografico del 30/06/1987

Confini: A piano terra: mapp. 22, 546, 23 sub. 3, terrapieno A piano primo: vuoto su mapp. 22 e 546, 23 sub. 3 A piano secondo: vuoto su mapp. 22 e 546, 23 sub. 3

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: si riscontrano lievi inesattezze grafiche e alcune piccole difformità rispetto alla planimetria catastale, in particolare: a piano terra: presenza di una nicchia nel disimpegno della scala, presenza di un gradino in corrispondenza della porta finestra della cucina, presenza di una piccola finestra nel ripostiglio sottoscala, chiusura del passaggio di collegamento tra wc e ripostiglio, tamponamento interno in cartongesso della porta di collegamento con il mappale 546; a piano primo: presenza di una finestra nella camera adiacente l'atrio, lieve traslazione della porta del wc; a piano secondo: lieve traslazione di una finestra e della porta del bagno, presenza di una nicchia in una camera, presenza di una fine-

stra nell'atrio verso il vano scala. Sarà altresì necessario prevedere la fusione di tutti i subalterni del mappale 23 per ripristinare l'unitarietà catastale dell'immobile come precisato relativamente alla regolarità edilizia.

Regolarizzabili mediante: Pratica DOCFA

Descrizione delle opere da sanare: Esatta rappresentazione grafica e fusione

Spese tecniche e diritti catastali: € 1.000,00

Oneri Totali: **€ 1.000,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: Fabbricato in Novi Ligure, Foglio 35 mappale 23 sub. 2.

Abitazione in ville [A8] sito in Strada Villalvernia n. 3

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS, foglio 35, particella 23, subalterno 2, indirizzo STRADA VILLALVERNIA n. 3, piano 2-3, comune Novi Ligure, categoria A/8, classe 1, consistenza 8,5 vani, superficie 232 mq, rendita € 1.404,76

Derivante da:

Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 25/11/2010 Pratica n. AL0345725 in atti dal 25/11/2010

VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 16915.1/2010) VARIAZIONE del 22/09/2010 Pratica n.

AL0253734 in atti dal 22/09/2010

DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 13358.1/2010)

VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario

VARIAZIONE del 22/07/1986 in atti dal 12/09/1994 AGGIORNAMENTO (n. 1082.1/1986)

AMPLIAMENTO del 22/07/1986 in atti dal 15/10/1987 VCO (n. 1082/1986)

Impianto meccanografico del 30/06/1987

Confini: A piano terzo: vuoto su mappali 22, 546, 23 sub. 1 A piano quarto: vuoto su mappali 22, 546, 23 sub. 1

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: si riscontrano lievi inesattezze grafiche e alcune piccole difformità rispetto alla planimetria catastale, in particolare: a piano terzo: presenza di una nicchia in cucina, lieve traslazione della porta della cucina e della finestra del servizio igienico, presenza di due finestre non indicate in planimetria, una nella camera e una nel soggiorno, presenza di una porta verso un piccolo locale sottotetto non indicato in planimetria; a piano quarto: differente tramezzatura tra servizio igienico e camera, lieve traslazione di alcune finestre rispetto a quanto indicato in planimetria. Sarà altresì necessario prevedere la fusione di tutti i subalterni del mappale 23 per ripristinare l'unitarietà catastale dell'immobile come precisato relativamente alla regolarità edilizia.

Regolarizzabili mediante: Pratica DOCFA

Descrizione delle opere da sanare: Esatta rappresentazione grafica e fusione

Spese tecniche e diritti catastali: € 1.000,00

Oneri Totali: **€ 1.000,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: Fabbricato in Novi Ligure, Foglio 35 mappale 33.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Strada Villalvernia n. 3

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS, foglio 35, particella 33, indirizzo STRADA VILLALVERNIA n. 3, piano T-1, comune Novi Ligure, categoria A/4, classe 2, consistenza 5 vani, superficie 102 mq, rendita € 222,08

Derivante da:

Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario

ALTRE CAUSE DI VARIAZIONE del 25/07/1986 in atti dal 15/10/1987 (n. 1109/1986)

Impianto meccanografico del 30/06/1987

Confini: A piano terra: mappali 22, 247, 407 sub. 1 A piano primo: vuoto su mappali 22, 247, 407 sub. 1

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: si riscontrano alcune piccole difformità rispetto alla planimetria catastale, in particolare: traslazioni di alcune bucatore in facciata e presenza di alcune finestre non indicate nelle planimetrie catastali, lievi difformità nella rappresentazione grafica della scala di accesso al piano primo, chiusura di due porte interne. Inoltre si segnala che l'unità immobiliare in oggetto risulta collegata a piano terra ad un basso copro di fabbrica ad un solo piano fuori terra identificato quale parte del mappale 407 sub. 1, i cui locali, cucina e servizio igienico sono parte integrante della abitazione. Il servizio igienico indicato nel sottoscala non è infatti esistente. Tale rappresentazione risulta tuttavia corretta nell'elaborato grafico del mappale sopracitato. Si ritiene tuttavia opportuno procedere alla fusione delle due unità per una migliore ed esatta rappresentazione dell'unità immobiliare.

Regolarizzabili mediante: Pratica DOCFA

Descrizione delle opere da sanare: Diversa distribuzione interna, modifica ai prospetti e fusione

Spese tecniche e diritti catastali: € 1.000,00

Oneri Totali: **€ 1.000,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

**Identificativo corpo: Fabbricato in Novi Ligure, Foglio 35 mappale 407 sub. 1
graffato col map. 147.**

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Strada Villalvernia n. 3

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS, foglio 35, particella 407 subalterno 1 graffato col mappale 147, indirizzo STRADA VILLALVERNIA n. 3, piano T, comune Novi Ligure, categoria C/2, classe 3, consistenza 121 mq, superficie 179 mq, rendita € 249,97

Derivante da:

Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
VARIAZIONE del 29/07/1986 Pratica n. 114867 in atti dal 16/08/2000
RETTIFICA CLASSAMENTO AUTOMATICO (n. 1116.1/1986)
VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario CLASSAMENTO AUTOMATICO del 29/07/1986 in atti dal 20/07/1992 (n. 1116/1986)
Impianto meccanografico del 30/06/1987

Confini: mappali 22, 247, 33, 407 sub 2

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Si precisa che la porzione di fabbricato posta a sinistra dell'autorimessa destinata a locali a magazzino e rispostigli, non è stata visionabile in fase di sopralluogo in quanto non disponibili le chiavi dell'ingresso. Allo stesso modo non è stato possibile prendere visione dell'interno del fabbricato destinato a locale di sgombero con annessa serra, posto a nord della villa principale, in quanto inaccessibile a causa della fitta vegetazione presente in corrispondenza dell'ingresso nonché la precarietà del fabbricato stesso. Tanto ciò premesso, in relazione alle considerazioni di seguito esposte relativamente alla regolarità edilizia, per cui si prevede la demolizione dei due magazzini e dell'autorimessa identificata al sub 2, sarà necessario presentare idonee pratiche catastali per l'aggiornamento della mappa al catasto terreni e le planimetrie catastali a seguito della demolizione del fabbricato. Sarà altresì da mantenere la porzione di subalterno relativa al locale di sgombero e alla porzione di ampliamento del fabbricato di cui al mappale 33.

Regolarizzabili mediante: Pratica DOCFA e Pregeo (Tipo Mappale)

Descrizione delle opere da sanare: Parziale demolizione map. 407

Spese tecniche e diritti catastali: € 3.000,00

Oneri Totali: **€ 3.000,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: Fabbricato in Novi Ligure, Foglio 35 mappale 407 sub. 2.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Strada Villalvernia n. 3

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS, foglio 35, particella 407, subalterno 2, indirizzo STRADA VILLALVERNIA n. 3, piano T, comune Novi Ligure, categoria C/6, classe 3, consistenza 56 mq, superficie 65 mq, rendita € 150,39

Derivante da:

Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

VARIAZIONE del 29/07/1986 Pratica n. 114867 in atti dal 16/08/2000 RETTIFICA CLASSAMENTO AUTOMATICO (n. 1116.1/1986)

VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario

CLASSAMENTO AUTOMATICO del 29/07/1986 in atti dal 29/08/1990 (n. 1116/1986)

Impianto meccanografico del 30/06/1987

Confini: mappali 22, 407 sub 1

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Si precisa che per quanto riguarda la regolarità catastale dell'immobile, come già indicato relativamente al subalterno 1, seppur la planimetria corrisponda con lo stato dei luoghi, in relazione alle considerazioni di seguito esposte relativamente alla regolarità edilizia, per cui si prevede la demolizione del fabbricato costituente i due magazzini e dell'autorimessa stessa, sarà necessario presentare idonee pratiche catastali per l'aggiornamento della mappa al catasto terreni e le planimetrie catastali a seguito della demolizione del fabbricato come già quantificati per il subalterno 1 parte.

Regolarizzabili mediante: Pratica DOCFA e Pregeo (Tipo Mappale)

Descrizione delle opere da sanare: Parziale demolizione map. 407

Spese tecniche e diritti catastali: già ricomprese per il Foglio 35 mappale 407 sub. 1

Oneri Totali: già ricomprese per il Foglio 35 mappale 407 sub. 1

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: Fabbricato in Novi Ligure, Foglio 35 mappale 546.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Strada Villalvernia n. 3

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS, foglio 35, particella 546, indirizzo STRADA VILLALVERNIA n. 3, piano T, comune Novi Ligure, categoria C/6, classe 3, consistenza 30 mq, rendita € 80,57

Derivante da: COSTITUZIONE del 26/02/1993 in atti dal 27/09/1999 (n. 67.1/1993)

Confini: mappali 22, 23 sub. 1

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Si riscontra la presenza di una porta nel locale ripostiglio da cui si accede alla scala che conduce alle cantine identificate quale BCNC sub 3.

Regolarizzabili mediante: Pratica DOCFA

Descrizione delle opere da sanare: Esatta rappresentazione grafica

Spese tecniche e diritti catastali: € 1.000,00

Oneri Totali: **€ 1.000,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: Terreno in Novi Ligure, Foglio 35 mappale 22.

agricolo sito in Strada Villalvernia n. 3

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: OMISSIS, Novi Ligure, foglio 35, particella 22, qualità SEMINATIVO, classe 1, superficie catastale 11415 mq, reddito dominicale: € 106,12, reddito agrario: € 79,59

Derivante da:

TIPO MAPPALE del 25/02/1993 Pratica n. 205610 in atti dal 20/11/2000 DEROGA (n. 21656.1/1993)

VARIAZIONE D'UFFICIO del 26/02/1993 in atti dal 29/09/1994 (n. 16.1/1993)

Impianto meccanografico del 20/06/1984

Confini: mappali 247, 33, 407, strada, 716, 23 sub. 1, 23, 546, 154, 370, 557

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: Terreno in Novi Ligure, Foglio 35 mappale 154.

agricolo sito in Strada Villalvernia n. 3

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: OMISSIS, Novi Ligure, foglio 35, particella 154, qualità FRUTTETO, classe U, superficie catastale 4270 mq, reddito dominicale: € 108,06, reddito agrario: € 39,69

Derivante da:

VARIAZIONE D'UFFICIO del 26/02/1993 in atti dal 29/09/1994 (n. 16.1/1993)

Impianto meccanografico del 20/06/1984

Confini: mappali 557, 147, 370, 22

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: la serra presente sull'area non risulta essere accatastata né al catasto terreni (mappa) né all'urbano nonostante fosse presente già nella mappa di impianto

Regolarizzabili mediante: Pratica DOCFA e Pregeo (Tipo Mappale)

Descrizione delle opere da sanare: Accatastamento della serra

Pratica DOCFA e PREGEO: € 3.000,00

Oneri Totali: **€ 3.000,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: Terreno in Novi Ligure, Foglio 35 mappale 370.

agricolo sito in Strada Villalvernia n. 3

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: OMISSIS, Novi Ligure, foglio 35, particella 370, qualità SEMINATIVO, classe 4, superficie catastale 1300 mq, reddito dominicale: € 3,69, reddito agrario: € 3,36

Derivante da: Impianto meccanografico del 20/06/1984

Confini: mappali 22, 716, 20, 154

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: Terreno in Novi Ligure, Foglio 35 mappale 716.

agricolo sito in Strada Villalvernia n. 3

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: OMISSIS, Novi Ligure, foglio 35, particella 716, qualità SEMINATIVO, classe 1, superficie catastale 1747 mq, reddito dominicale: € 16,24, reddito agrario: € 12,18

Derivante da:

FRAZIONAMENTO del 30/04/2015 Pratica n. AL0099989 in atti dal 30/04/2015 presentato il 30/04/2015 (n. 99989.1/2015)

Impianto meccanografico del 20/06/1984

Confini: mappali 22, 717, 681, 371, 370

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Trattasi di villa residenziale storica con parco e fabbricati accessori, sita in zona periferica posta ai margini del nucleo abitato del comune di Novi Ligure.

Caratteristiche zona: agricola normale

Area urbanistica: agricola a traffico limitato con parcheggi scarsi.

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

Servizi offerti dalla zona: Non rilevanti

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Serravalle Scrivia

Attrazioni paesaggistiche: colline del Gavi.

Attrazioni storiche: monumenti storici del Comune di Novi Ligure.

Principali collegamenti pubblici: fermata Autobus linea Blu 550 mt

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: Fabbricato in Novi Ligure, Foglio 35 mappale 23 sub. 1
Abitazione in ville [A8] sito in Novi Ligure (AL), Strada Villalvernia n. 3
Libero

Identificativo corpo: Fabbricato in Novi Ligure, Foglio 35 mappale 23 sub. 2
Abitazione in ville [A8] sito in Novi Ligure (AL), Strada Villalvernia n. 3
Libero

Identificativo corpo: Fabbricato in Novi Ligure, Foglio 35 mappale 33
Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Novi Ligure (AL), Strada Villalvernia n. 3
Occupato da sig. OMISSIS senza alcun titolo.

Note: Il sig. OMISSIS all'epoca del sopralluogo stava liberando l'immobile e si impegnava a restituire le chiavi nel più breve tempo possibile.

Identificativo corpo: Fabbricato in Novi Ligure, Foglio 35 mappale 407 sub. 1 graffato col map. 147
Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Novi Ligure (AL), Strada Villalvernia n. 3
Libero

Identificativo corpo: Fabbricato in Novi Ligure, Foglio 35 mappale 407 sub. 2
Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Novi Ligure (AL), Strada Villalvernia n. 3
Libero

Identificativo corpo: Fabbricato in Novi Ligure, Foglio 35 mappale 546
Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Novi Ligure (AL), Strada Villalvernia n. 3
Libero

Identificativo corpo: Terreno in Novi Ligure, Foglio 35 mappale 22
agricolo sito in Novi Ligure (AL), Strada Villalvernia n. 3
Libero

Identificativo corpo: Terreno in Novi Ligure, Foglio 35 mappale 154
agricolo sito in Novi Ligure (AL), Strada Villalvernia n. 3
Libero

Identificativo corpo: Terreno in Novi Ligure, Foglio 35 mappale 370
agricolo sito in Novi Ligure (AL), Strada Villalvernia n. 3
Libero

Identificativo corpo: Terreno in Novi Ligure, Foglio 35 mappale 716
agricolo sito in Novi Ligure (AL), Strada Villalvernia n. 3
Libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI iscritto/trascritto a NOVI LIGURE in data OMISSIS ai nn. OMISSIS.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI iscritto/trascritto a NOVI LIGURE in data OMISSIS ai nn. OMISSIS.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; Iscritto/trascritto a NOVI LIGURE in data OMISSIS ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € OMISSIS; Importo capitale: € OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: Fabbricato in Novi Ligure, Foglio 35 mappale 23 sub. 1 e Fabbricato in Novi Ligure, Foglio 35 mappale 23 sub. 2 e Fabbricato in Novi Ligure, Foglio 35 mappale 33 e Fabbricato in Novi Ligure, Foglio 35 mappale 407 sub. 1 graffato col map. 147 e Fabbricato in Novi Ligure, Foglio 35 mappale 407 sub. 2 e Fabbricato in Novi Ligure, Foglio 35 mappale 546 e Terreno in Novi Ligure, Foglio 35 mappale 22 e Terreno in Novi Ligure, Foglio 35 mappale 154 e Terreno in Novi Ligure, Foglio 35 mappale 370 e Terreno in Novi Ligure, Foglio 35 mappale 716

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; Iscritto/trascritto a NOVI LIGURE in data OMISSIS ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € OMISSIS; Importo capitale: € OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: Fabbricato in Novi Ligure, Foglio 35 mappale 23 sub. 1 e Fabbricato in Novi Ligure, Foglio 35 mappale 23 sub. 2

- Atto di vincolo:

A favore del fabbricato al foglio 35 mappale 23 iscritto/trascritto a NOVI LIGURE in data 27/12/1988 ai nn. 5328/4155;

I signori OMISSIS e OMISSIS si impegnano a mantenere il posto auto coperto identificato al fg. 35 map. 546 e costruito sul mappale 22 di cui al progetto del 06/04/1987 prot. 7378 a servizio dell'alloggio identificato al catasto al mappale 23.

Dati precedenti relativi ai corpi: Fabbricato in Novi Ligure, Foglio 35 mappale 23 sub. 1 e Fabbricato in Novi Ligure, Foglio 35 mappale 23 sub. 2 e Fabbricato in Novi Ligure, Foglio 35 mappale 546

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: NON NOTE – FABBRICATO AUTONOMO NON COSTITUITO IN CONDOMINIO

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Non note

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Non presenti – fabbricato non costituito in condominio

Spese condominiali scadute ed insolute negli ultimi due anni anteriori al pignoramento: -

Millesimi di proprietà: Non presenti

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO – per i terreni non significativo

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Nessuno

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non presente

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

Avvertenze ulteriori: si precisa che nelle note dei titoli di provenienza del 12/08/1970, allegate, sono indicate servitù a favore/contro i beni oggetto di pignoramento, in particolare relative ad alcune tubazioni interrato, a cui si rimanda a un'attenta lettura.

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

Titolare/Proprietario: OMISSIS per la quota pari a 1/1 di piena proprietà 12/08/1970 (**proprietario/i ante ventennio**) al **01/01/2010**. In forza di atto di compravendita; trascritto a NOVI LIGURE, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS per la quota pari a 1/1 di piena proprietà dal 01/01/2010 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; trascritto a NOVI LIGURE, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Per successione testamentale OMISSIS L'accettazione tacita è trascritta a Novi Ligure il OMISSIS rg OMISSIS rp OMISSIS. Si precisa che nell'accettazione tacita sono indicati altri beni ma nella sezione D si precisa che l'accettazione tacita deve intendersi per l'intero patrimonio ereditario dell'eredità morendo dismessa dal sig. OMISSIS.

Si precisa che per il bene di cui al fg. 35 map. 23 non sono indicati correttamente i subalterni ma vi è corrispondenza con la consistenza catastale

Continuità delle trascrizioni: Si

Dati precedenti relativi ai corpi: Fabbricato in Novi Ligure, Foglio 35 mappale 23 sub. 1 e Fabbricato in Novi Ligure, Foglio 35 mappale 33

Titolare/Proprietario: OMISSIS per la quota pari a 1/1 di piena proprietà 12/08/1970 (**proprietario/i ante ventennio**) al **01/01/2010**. In forza di atto di compravendita; trascritto a NOVI LIGURE, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS per la quota pari a 1/1 di piena proprietà dal 01/01/2010 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; trascritto a NOVI LIGURE, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Per successione testamentale OMISSIS L'accettazione tacita è trascritta a Novi Ligure il OMISSIS rg OMISSIS rp OMISSIS

Si precisa che per il bene di cui al fg. 35 map. 23 non sono indicati correttamente i subalterni ma vi è corrispondenza con la consistenza catastale

Titolare/Proprietario: OMISSIS per la quota pari a 1/1 di piena proprietà dal 30/06/2015 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di permuta; trascritto a NOVI LIGURE, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Continuità delle trascrizioni: Si

Dati precedenti relativi ai corpi: Fabbricato in Novi Ligure, Foglio 35 mappale 23 sub. 2

Titolare/Proprietario: OMISSIS per la quota pari a 1/3 di piena proprietà dal 30/06/2015 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di permuta; trascritto a NOVI LIGURE, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS per la quota pari a 1/3 di piena proprietà dal 01/01/2010 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; trascritto a NOVI LIGURE, in

data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Per successione testamentale OMISSIS L'accettazione tacita è trascritta a Novi Ligure il OMISSIS rg OMISSIS rp OMISSIS. Si precisa che nell'accettazione tacita sono indicati altri beni ma nella sezione D si precisa che l'accettazione tacita deve intendersi per l'intero patrimonio ereditario dell'eredità morendo dismessa dal sig. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS per la quota pari a 1/3 di piena proprietà dal 10/09/2009 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO, ; trascritto a NOVI LIGURE, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS e in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Per successione ex lege OMISSIS

Titolare/Proprietario: OMISSIS per la quota pari a 1/3 di piena proprietà dal 10/09/2009 al 01/01/2010. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO, ; trascritto a NOVI LIGURE, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS e in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Per successione ex lege OMISSIS

Titolare/Proprietario: OMISSIS per la quota pari a 1/3 di piena proprietà dal 10/09/2009 al 30/06/2015. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; trascritto a NOVI LIGURE, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS e in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Per successione ex lege da OMISSIS L'accettazione tacita è trascritta a Novi Ligure il OMISSIS rg OMISSIS rp OMISSIS

Titolare/Proprietario: OMISSIS per la quota pari a 1/1 di piena proprietà dal **28/01/1975 (proprietario/i ante ventennio)** al **10/09/2009**. In forza di atto di compravendita; trascritto a Novi Ligure, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Continuità delle trascrizioni: No – Manca accettazione eredità OMISSIS da parte di OMISSIS e OMISSIS

Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno in Novi Ligure, Foglio 35 mappale 370 e Terreno in Novi Ligure, Foglio 35 mappale 716

Titolare/Proprietario: OMISSIS per la quota pari a 1/3 di piena proprietà dal 30/06/2015 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di permuta; trascritto a NOVI LIGURE, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS per la quota pari a 1/3 di piena proprietà dal 01/01/2010 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; trascritto a NOVI LIGURE, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Per successione testamentale OMISSIS L'accettazione tacita è trascritta a Novi Ligure il OMISSIS rg OMISSIS rp OMISSIS. Si precisa che nell'accettazione tacita sono indicati altri beni ma nella sezione D si precisa che l'accettazione tacita deve intendersi per l'intero patrimonio ereditario dell'eredità morendo dismessa dal sig. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS per la quota pari a 1/3 di piena proprietà dal 10/09/2009 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO, ; trascritto a NOVI LIGURE, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS e in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Per successione ex lege OMISSIS

Titolare/Proprietario: OMISSIS per la quota pari a 1/3 di piena proprietà dal 10/09/2009 al 01/01/2010. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO, ; trascritto a NOVI LIGURE, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS e in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Per successione ex lege OMISSIS

Titolare/Proprietario: OMISSIS per la quota pari a 1/3 di piena proprietà dal 10/09/2009 al 30/06/2015. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; trascritto a NOVI LIGURE, in data OMISSIS, ai nn. V e in data OMISSIS, ai nn. V.

Note: Per successione ex lege da OMISSIS L'accettazione tacita è trascritta a Novi Ligure il OMISSIS rg OMISSIS rp OMISSIS

Titolare/Proprietario: OMISSIS per la quota pari a 1/1 di piena proprietà dal 12/08/1970 (**proprietario/i ante ventennio**) al **10/09/2009**. In forza di atto di compravendita; trascritto a Novi Ligure, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Continuità delle trascrizioni: No – Manca accettazione eredità OMISSIS da parte di OMISSIS e OMISSIS

Dati precedenti relativi ai corpi: Fabbricato in Novi Ligure, Foglio 35 mappale 407 sub. 1 graffato col map. 147 e Fabbricato in Novi Ligure, Foglio 35 mappale 407 sub. 2 e Fabbricato in Novi Ligure, Foglio 35 mappale 546 e Terreno in Novi Ligure, Foglio 35 mappale 22 e Terreno in Novi Ligure, Foglio 35 mappale 154

7. PRATICHE EDILIZIE:

Abitazione in ville [A8] sito in Strada Villalvernia n. 3

Numero pratica: 289/1986

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Opere interne art. 48 - Legge n. 47 del 28.02.1985

Per lavori: OPERE INTERNE

Oggetto: Demolizione e costruzione tramezze

Presentazione in data 01/07/1986 al n. di prot. 15120

Dati precedenti relativi ai corpi: Fabbricato in Novi Ligure, Foglio 35 mappale 23 sub. 2 e Novi Ligure, Foglio 35 mappale 23 sub. 1

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Strada Villalvernia n. 3

Numero pratica: 78/70

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Licenza di costruzione

Per lavori: NUOVA COSTRUZIONE RURALE PER CONSERVAZIONE PRODOTTI AGRICOLI

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 30/10/1970 al n. di prot. 16960

Rilascio in data 23/12/1970

NOTE: COMUNICAZIONE INIZIO LAVORI IN DATA 29.03.1971 COMUNICAZIONE DI VARIAZIONE IN DATA 12.11.1971 PROT. N. 2476

Dati precedenti relativi ai corpi: Fabbricato in Novi Ligure, Foglio 35 mappale 407 sub. 1 graffato col map. 147 e Foglio 35 mappale 407 sub. 2

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Strada Villalvernia n. 3

Numero pratica: 80/90

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Condono Edilizio tratto dalla legge 47/85

Per lavori: COSTRUZIONE DI CUCININO E WC E LOCALE AD USO RISPOSTIGLIO

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 01/04/1986 al n. di prot. 7788

Rilascio in data 01/08/1990

Dati precedenti relativi ai corpi: Fabbricato in Novi Ligure, Foglio 35 mappale 407 sub. 1 graffato col map. 147

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Strada Villalvernia n. 3

Numero pratica: 20/89

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: REALIZZAZIONE AUTORIMESSA

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 06/04/1987 al n. di prot. 7378

Rilascio in data 12/01/1989

Dati precedenti relativi ai corpi: Fabbricato in Novi Ligure, Foglio 35 mappale 546

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Strada Villalvernia n. 3

Numero pratica: 187/89

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera

Per lavori: VARIANTE ALL'AUTORIZZAZIONE N. 20/89 DEL 12.01.1989

Oggetto: variante

Presentazione in data 02/02/1989 al n. di prot. 2610

Rilascio in data 12/05/1989

Dati precedenti relativi ai corpi: Fabbricato in Novi Ligure, Foglio 35 mappale 546

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione in ville [A8]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Si riscontrano lievissime difformità rispetto agli elaborati grafici del titolo abilitativo, in particolare lievi difformità nella posizione di alcune porte e in alcune tramezzature e nicchie oltre all'errata rappresentazione grafiche di alcune finestre.

Regolarizzabili mediante: CILA A SANATORIA

Descrizione delle opere da sanare: CORRETTA RAPPRESENTAZIONE GRAFICA DELLA POSIZIONE DI ALCUNE PORTE, FINESTRE E NICCHIE, E LIEVI MODIFICHE AD ALCUNE TRAMEZZATURE INTERNE

Spese tecniche, diritti di segreteria/oneri/sanzioni: € 3.000,00

Oneri Totali: **€ 3.000,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: Si precisa che la divisione catastale probabilmente eseguita in ottemperanza alle volontà disposte nel testamento del sig. OMISSIS è stata eseguita senza presentazione di alcuna pratica edilizia. Si ritiene pertanto necessario ripristinare l'unitarietà del bene come in origine in quanto la divisione in più unità immobiliari avrebbe previsto il pagamento di oneri di urbanizzazione.

Dati precedenti relativi ai corpi: Fabbricato in Novi Ligure, Foglio 35 mappale 23 sub. 1 e Fabbricato in Novi Ligure, Foglio 35 mappale 23 sub. 2

Abitazione di tipo popolare [A4]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: A seguito di accesso agli atti non sono state reperite pratiche edilizie sull'immobile a parte il Condono edilizio relativo alla piccola porzione in ampliamento di cui

a parte del map. 407 sub 1. La verifica della regolarità edilizia è quindi svolta facendo riferimento alla planimetria del primo accatastamento del 15/12/1939. Rispetto a tale planimetria si rilevano modifiche alla posizione di alcune finestre, la chiusura di alcune bucatore, la demolizione del wc nel sottoscala e la chiusura di alcune porte interne.

Regolarizzabili mediante: SCIA a sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: Modifiche interne e ai prospetti esterni. Si precisa che le finestre affaccianti su altra proprietà dovranno essere chiuse ed eventualmente ricavate su altro prospetto interno. A seguito di tali interventi alcuni locali potrebbero dover essere utilizzati quali sgomberi in quanto non provvisti degli idonei requisiti igienico sanitari.

Spese tecniche, diritti di segreteria/oneri/sanzioni, costo chiusura finestra su altra proprietà (stima di massima): € 3.500,00

Oneri Totali: € 3.500,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

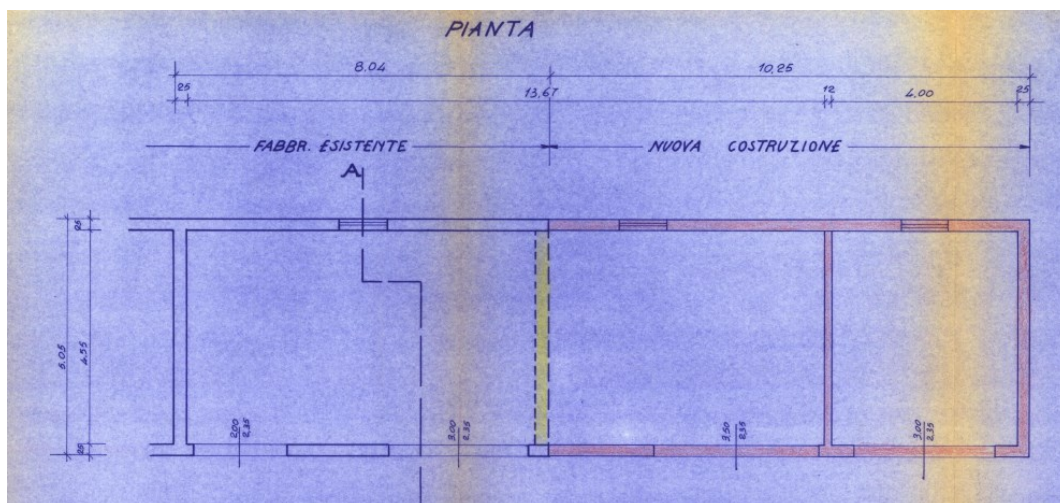
Dati precedenti relativi ai corpi: Fabbricato in Novi Ligure, Foglio 35 mappale 33

Magazzini e locali di deposito [C2] e Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

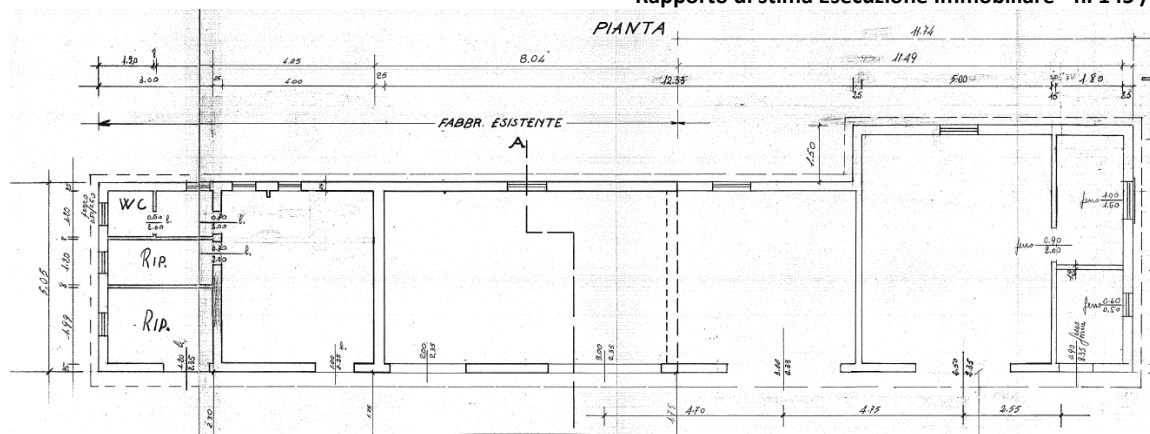
Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

A seguito di accesso agli atti lo scrivente ha appreso che il fabbricato in parte adibito a magazzino e in parte a box ed identificato al catasto al fg. 35 map 407 sub 1 parte e sub 2 è stato per una porzione edificato dalla sig.ra OMISSIS con Licenza costruzione n. 78 del 23.12.1970 per nuova costruzione rurale per la conservazione prodotti agricoli.

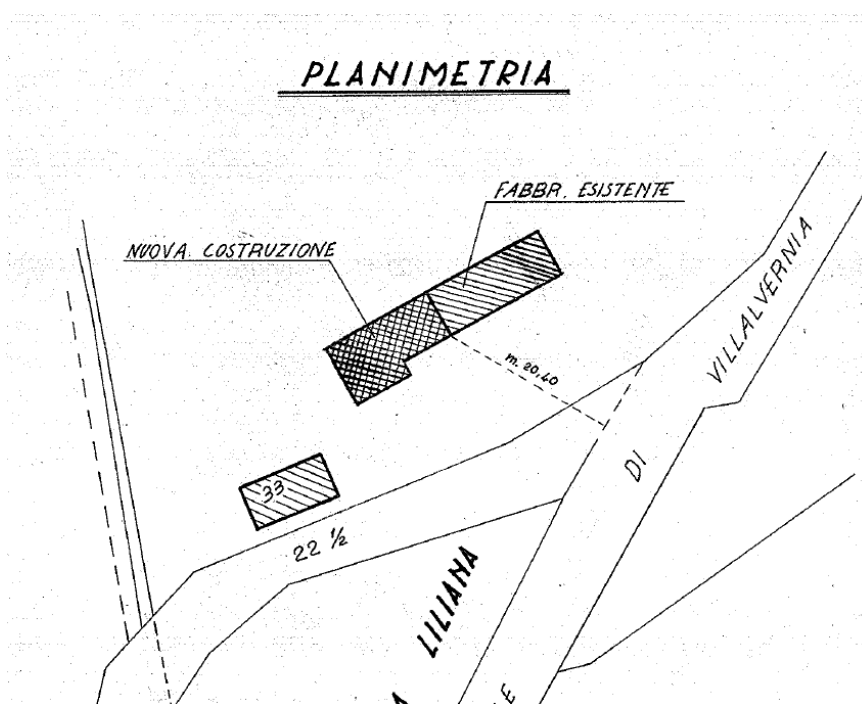
Nell'elaborato grafico allegato al titolo autorizzativo viene indicato l'ampliamento di un fabbricato esistente come da schema sotto rappresentato.



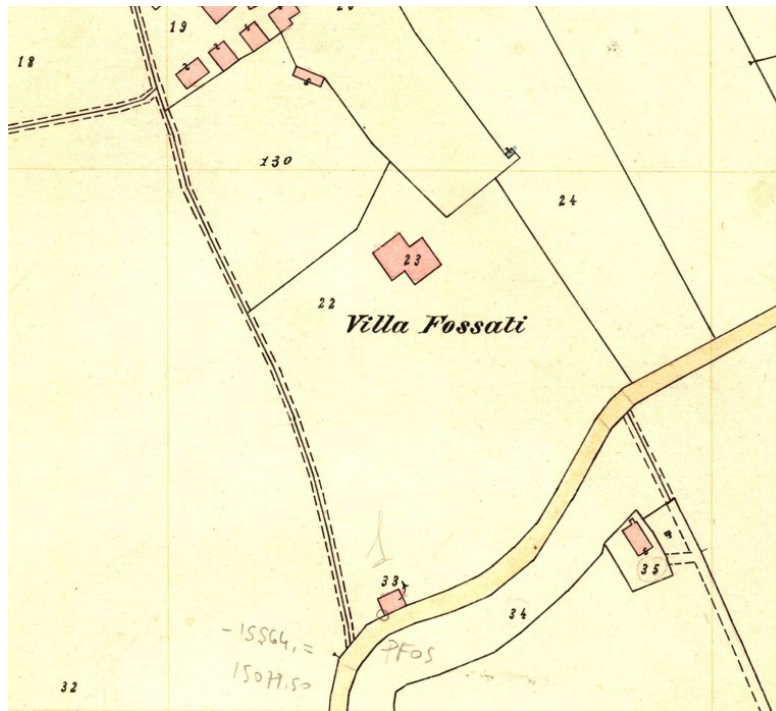
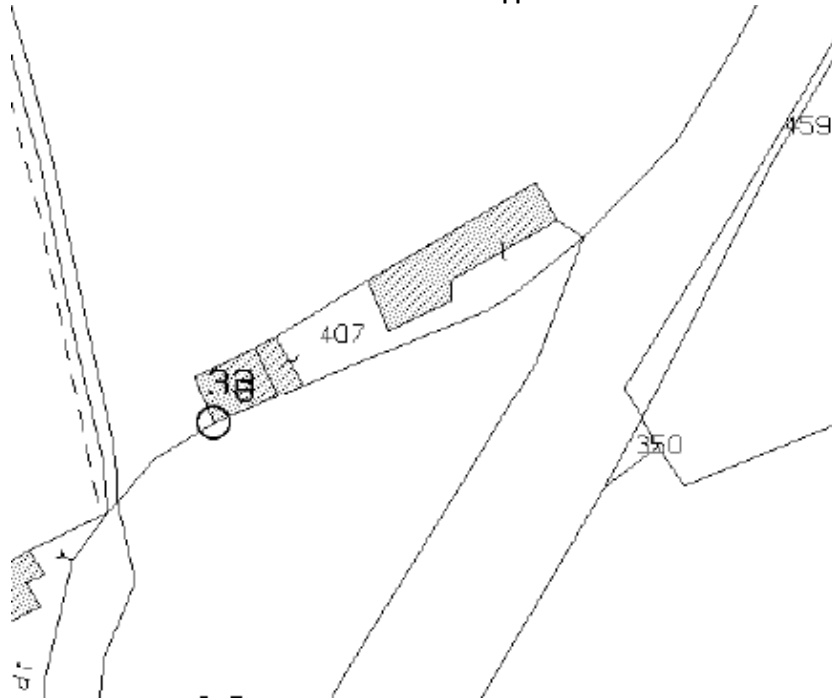
In data 12.11.1971 veniva depositato in Comune un elaborato grafico in variante a quanto autorizzato.



In tutti e due gli elaborati grafici viene indicato che l'ampliamento dista 20,40 metri dai limiti della strada provinciale di Villalvernia.



Lo scrivente visti i documenti e le note di trascrizione dei titoli di provenienza segnala di non aver trovato alcuna conferma della preesistenza della porzione di fabbricato indicato quale "fabbr. esistente" che peraltro, come lo stesso ampliamento, risultano edificati in posizione differente da quella prevista come meglio rilevabile dalla mappa catastale.



Tanto ciò premesso lo scrivente ritiene che il manufatto nel suo insieme non sia regolare e sanabile in quanto non è possibile garantire il presupposto per poter presentare una pratica edilizia in sanatoria ai sensi dell'art 36 del DPR 380/2001 in quanto non può essere rispettato il principio della doppia conformità prevista al primo comma; in pratica affinché un'opera sia sanabile è necessario che l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda (oggi). Oggi l'immobile non sarebbe realizzabile in quanto in fascia di rispetto stradale ai sensi dell'art. 71.a1 delle NTdA del PRG Comunale.



Per quanto riguarda il locale di sgombero e la porzione di ampliamento del fabbricato di cui al mappale 33, identificati catastalmente quale parte del map. 407 sub 1 e map. 147, potranno essere mantenuti in quanto sanati a seguito di rilascio di Condono Edilizio ex legge 47/85 n. 80/90.

Regolarizzabili mediante: Demolizione

Descrizione delle opere da sanare: Demolizione fabbricato non sanabile

Costo di demolizione (stima di massima): € 14.500,00

Spese tecniche, diritti di segreteria/oneri/sanzioni per presentazione SCIA per demolizione fabbricato: € 2.500,00

Oneri Totali: € **17.000,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: Fabbricato in Novi Ligure, Foglio 35 mappale 407 sub. 1 graffato col map. 147 e Fabbricato in Novi Ligure, Foglio 35 mappale 407 sub. 2

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: Fabbricato in Novi Ligure, Foglio 35 mappale 546

agricolo

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno in Novi Ligure, Foglio 35 mappale 22

agricolo

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia;
note: Pur non avendo reperito alcuna pratica edilizia relativa alla serra presente sull'area, visto che la stessa era già rappresentata nelle mappe catastali storiche, è possibile ritenere tale manufatto regolare.

Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno in Novi Ligure, Foglio 35 mappale 154

agricolo

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno in Novi Ligure, Foglio 35 mappale 370

agricolo

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno in Novi Ligure, Foglio 35 mappale 716

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione in ville [A8]

Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Piano Regolatore Generale (P.R.G.) approvato ai sensi della L.R. n. 56/77 e s.m.i. con D.G.R. n. 48-1721 in data 19/11/90 pubblicata sul B.U.R. n. 1 del 2/1/1991 e successive varianti
Zona omogenea:	AREA DI MARGINE AMBIENTALE
Norme tecniche di attuazione:	Art. 38 NTA Art. 68 NTA - Vincolo ai sensi del D.Lgs. 22.01.2004, n 42 (ex legge 1497/1939) ed edifici classificati tra i beni culturali del P.R.G.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	SI
Se si, di che tipo?	Non specificato

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: Fabbricato in Novi Ligure, Foglio 35 mappale 23 sub. 1

Abitazione in ville [A8]

Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
---------------------------------	---------------------------

In forza della delibera:	Piano Regolatore Generale (P.R.G.) approvato ai sensi della L.R. n. 56/77 e s.m.i. con D.G.R. n. 48-1721 in data 19/11/90 pubblicata sul B.U.R. n. 1 del 2/1/1991 e successive varianti
Zona omogenea:	AREA DI MARGINE AMBIENTALE
Norme tecniche di attuazione:	Art. 38 NTA Art. 68 NTA - Vincolo ai sensi del D.Lgs. 22.01.2004, n 42 (ex legge 1497/1939) ed edifici classificati tra i beni culturali del P.R.G.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	SI
Se si, di che tipo?	Non specificato

Note sulla conformità:

Nessuna.

Dati precedenti relativi ai corpi: Fabbricato in Novi Ligure, Foglio 35 mappale 23 sub. 2

Abitazione di tipo popolare [A4]

Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Piano Regolatore Generale (P.R.G.) approvato ai sensi della L.R. n. 56/77 e s.m.i. con D.G.R. n. 48-1721 in data 19/11/90 pubblicata sul B.U.R. n. 1 del 2/1/1991 e successive varianti
Zona omogenea:	AREA DI MARGINE AMBIENTALE
Norme tecniche di attuazione:	Art. 38 NTA Art. 68 NTA - Vincolo ai sensi del D.Lgs. 22.01.2004, n 42 (ex legge 1497/1939) ed edifici classificati tra i beni culturali del P.R.G.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	SI
Se si, di che tipo?	Non specificato

Note sulla conformità:

Nessuna.

Dati precedenti relativi ai corpi: Fabbricato in Novi Ligure, Foglio 35 mappale 33

Magazzini e locali di deposito [C2]

Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
---------------------------------	---------------------------

In forza della delibera:	Piano Regolatore Generale (P.R.G.) approvato ai sensi della L.R. n. 56/77 e s.m.i. con D.G.R. n. 48-1721 in data 19/11/90 pubblicata sul B.U.R. n. 1 del 2/1/1991 e successive varianti
Zona omogenea:	AREA DI MARGINE AMBIENTALE
Norme tecniche di attuazione:	Art. 38 NTA Art. 68 NTA - Vincolo ai sensi del D.Lgs. 22.01.2004, n 42 (ex legge 1497/1939) ed edifici classificati tra i beni culturali del P.R.G. Art. 71.a1 - AREE E FASCE DI RISPETTO, PERMANENTI: ALLA VIABILITA'
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	SI
Se si, di che tipo?	Non specificato

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: Fabbricato in Novi Ligure, Foglio 35 mappale 407 sub. 1 graffato col map. 147

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Piano Regolatore Generale (P.R.G.) approvato ai sensi della L.R. n. 56/77 e s.m.i. con D.G.R. n. 48-1721 in data 19/11/90 pubblicata sul B.U.R. n. 1 del 2/1/1991 e successive varianti
Zona omogenea:	AREA DI MARGINE AMBIENTALE
Norme tecniche di attuazione:	Art. 38 NTA Art. 68 NTA - Vincolo ai sensi del D.Lgs. 22.01.2004, n 42 (ex legge 1497/1939) ed edifici classificati tra i beni culturali del P.R.G. Art. 71.a1 - AREE E FASCE DI RISPETTO, PERMANENTI: ALLA VIABILITA'

Note sulla conformità:

Dati precedenti relativi ai corpi: Fabbricato in Novi Ligure, Foglio 35 mappale 407 sub. 2

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Piano Regolatore Generale (P.R.G.) approvato ai sensi della L.R. n. 56/77 e s.m.i. con D.G.R. n. 48-1721 in data 19/11/90 pubblicata sul B.U.R. n. 1

	del 2/1/1991 e successive varianti
Zona omogenea:	AREA DI MARGINE AMBIENTALE
Norme tecniche di attuazione:	Art. 38 NTA Art. 68 NTA - Vincolo ai sensi del D.Lgs. 22.01.2004, n 42 (ex legge 1497/1939) ed edifici classificati tra i beni culturali del P.R.G.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	SI
Se si, di che tipo?	Non specificato

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: Fabbricato in Novi Ligure, Foglio 35 mappale 546

agricolo

Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Piano Regolatore Generale (P.R.G.) approvato ai sensi della L.R. n. 56/77 e s.m.i. con D.G.R. n. 48-1721 in data 19/11/90 pubblicata sul B.U.R. n. 1 del 2/1/1991 e successive varianti
Zona omogenea:	AREA DI MARGINE AMBIENTALE
Norme tecniche di attuazione:	Art. 38 NTA Art. 68 NTA - Vincolo ai sensi del D.Lgs. 22.01.2004, n 42 (ex legge 1497/1939) ed edifici classificati tra i beni culturali del P.R.G. Art. 71.a1 - AREE E FASCE DI RISPETTO, PERMANENTI: ALLA VIABILITA'
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	SI
Se si, di che tipo?	Non specificato

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

Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno in Novi Ligure, Foglio 35 mappale 22

agricolo

Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
---------------------------------	---------------------------

In forza della delibera:	Piano Regolatore Generale (P.R.G.) approvato ai sensi della L.R. n. 56/77 e s.m.i. con D.G.R. n. 48-1721 in data 19/11/90 pubblicata sul B.U.R. n. 1 del 2/1/1991 e successive varianti
Zona omogenea:	AREA DI MARGINE AMBIENTALE
Norme tecniche di attuazione:	Art. 38 NTA Art. 68 NTA - Vincolo ai sensi del D.Lgs. 22.01.2004, n 42 (ex legge 1497/1939) ed edifici classificati tra i beni culturali del P.R.G.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	SI
Se si, di che tipo?	Non specificato

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno in Novi Ligure, Foglio 35 mappale 154

agricolo

Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Piano Regolatore Generale (P.R.G.) approvato ai sensi della L.R. n. 56/77 e s.m.i. con D.G.R. n. 48-1721 in data 19/11/90 pubblicata sul B.U.R. n. 1 del 2/1/1991 e successive varianti
Zona omogenea:	AREA DI MARGINE AMBIENTALE
Norme tecniche di attuazione:	Art. 38 NTA Art. 68 NTA - Vincolo ai sensi del D.Lgs. 22.01.2004, n 42 (ex legge 1497/1939) ed edifici classificati tra i beni culturali del P.R.G.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	SI
Se si, di che tipo?	Non specificato

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

Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno in Novi Ligure, Foglio 35 mappale 370

agricolo

Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
---------------------------------	---------------------------

In forza della delibera:	Piano Regolatore Generale (P.R.G.) approvato ai sensi della L.R. n. 56/77 e s.m.i. con D.G.R. n. 48-1721 in data 19/11/90 pubblicata sul B.U.R. n. 1 del 2/1/1991 e successive varianti
Zona omogenea:	AREA DI MARGINE AMBIENTALE
Norme tecniche di attuazione:	Art. 38 NTA Art. 68 NTA - Vincolo ai sensi del D.Lgs. 22.01.2004, n 42 (ex legge 1497/1939) ed edifici classificati tra i beni culturali del P.R.G. Art. 71.a1 - AREE E FASCE DI RISPETTO, PERMANENTI: ALLA VIABILITA'
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	SI
Se si, di che tipo?	Non specificato

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno in Novi Ligure, Foglio 35 mappale 716

Descrizione: **Abitazione in ville [A8]** di cui al punto **Fabbricato in Novi Ligure, Foglio 35 mappale 23 sub. 1**

Trattasi di unità immobiliare con destinazione residenziale facente parte di un fabbricato indipendente. In particolare l'unità immobiliare è sita al piano terra, primo e secondo di una villa residenziale di fine 800-primi 900 posta all'interno di un grande parco. Alla villa si accede attraverso un vialetto con ingresso da un cancello carraio posto su Strada Villalvernia.

L'accesso principale alle due unità immobiliari che compongono il fabbricato avviene da una grande loggia posta a piano primo dell'immobile che conduce ad un importante vano scala con ascensore di collegamento dei vari piani (sub. 3 Bene comune non censibile). Gli ambienti che compongono l'unità abitativa sono molto ampi, con volte e grandi finestre vetrate. Ai vari piani sono presenti i seguenti locali: una cucina, una sala, un grande atrio, lavanderia, due servizi igienici e due rispostigli al piano terra; atrio, due saloni, una camera e un servizio igienico a piano primo; atrio, quattro camere e due servizi igienici a piano secondo. I locali sono collegati anche tramite un ascensore interno.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **671,00**

E' posto al piano: S1-T-1

L'edificio è stato costruito nel: primi anni del 1900

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 3;

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 5 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: Per quanto riguarda le finiture, l'immobile presenta uno scarso grado di manutenzione generale, tuttavia si precisa che la qualità dei materiali delle finiture e la tipologia delle componenti edilizie risulta di alto livello. Tuttavia sono presenti numerose muffe ed esfoliazioni della tinteggiatura e dell'intonaco, sia alla base dei muri perimetrali in alcuni locali al piano terra, presumibilmente a causa di umidità di risalita dal terreno circostante, sia in corrispondenza di alcune volte, fenomeno quest'ultimo imputabile a vecchie perdite della copertura. Tali fenomeni risultano presenti a tutti i piani, in particolare a piano terra e piano secondo dell'unità immobiliare. Lo stesso fenomeno interessa anche le facciate che presentano in vari punti esfoliazioni della tinta.

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno e vetro singolo protezione: scuri interni e persiane esterne materiale protezione: legno condizioni: buone Riferito limitatamente a: locali a piano primo
Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno e vetro singolo protezione: scuri interni e persiane esterne materiale protezione: legno condizioni: da ristrutturare Riferito limitatamente a: locali a piano terra e piano secondo
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno e vetro condizioni: buone Riferito limitatamente a: locali al piano primo
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno massello condizioni: da normalizzare Riferito limitatamente a: locali al piano terra e secondo
Pavim. Interna	materiale: parquet condizioni: buone Riferito limitatamente a: sala pranzo piano primo
Pavim. Interna	materiale: marmo condizioni: da normalizzare Riferito limitatamente a: atrio, sala e scala a piano terra
Pavim. Interna	materiale: marmo condizioni: buone Riferito limitatamente a: vano scala e servizio igienico con antibagno a piano primo; bagno a piano secondo
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica/gres condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: cucina e servizi igienici e ripostigli a piano terra
Pavim. Interna	materiale: graniglia di marmo condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: atrio, sala e camera a piano primo; atrio e camere a piano secondo
Portone di ingresso	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno massello condizioni: da normalizzare

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Impianto a norma	NO – da verificare
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Impianto con radiatori in ghisa, non è stato possibile accertare la presenza della caldaia. In alcune sale è presente camino a legna.
Impianto a norma	NO – da verificare
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Lo scrivente, con riferimento ai più adottati metodi di valutazione suggeriti dalla letteratura tecnica del settore, ritiene attendibile una valutazione dei beni per parametri tecnici. Il “valore di base” (€/mq.) è stato desunto da unità aventi in generale le medesime caratteristiche intrinseche ed estrinseche. Alle “superfici di calcolo”, ricavate dalle planimetrie catastali e verificate a campione durante il sopralluogo, sono stati applicati dei coefficienti di differenziazione riferiti alla destinazione d’uso (es. alloggio, cantina, ecc..) al fine di ottenere una “superficie convenzionale di calcolo” da moltiplicare per “il valore di base”. A conforto della scelta valutativa e delle successive determinazioni, oltre alle personali esperienze, vi sono anche le indagini di mercato presso operatori del settore immobiliare, le valutazioni riportate nella Banca dati dell’Agenzia delle Entrate. Nel valore di stima è altresì stata considerata l’incidenza del Bene comune non censibile identificato al sub. 3.

Destinazione	Parametro	Superficie catastale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione	sup lorda	671,00	1,00	671,00
		671,00		671,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d’uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: Semestre 2 - Anno 2023

Zona: Novi Ligure - Zona R1 - Extraurbana/ZONA AGRICOLA

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Ville e Villini

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 900

Valore di mercato max (€/mq): 1100

Descrizione: **Abitazione in ville [A8]** di cui al punto **Fabbricato in Novi Ligure, Foglio 35 mappale 23 sub. 2**

Trattasi di unità immobiliare con destinazione residenziale facente parte di un fabbricato indipendente. In particolare l'unità immobiliare è sita al piano terzo e quarto di una villa residenziale di fine 800-primi 900

posta all'interno di un grande parco. Alla villa si accede attraverso un vialetto con ingresso da un cancello carraio posto su Strada Villalvernia.

L'accesso principale alle due unità immobiliari che compongono il fabbricato avviene da una grande loggia comune posta a piano primo dell'immobile che conduce ad un importante vano scala con ascensore di collegamento dei vari piani (sub. 3 Bene comune non censibile). L'unità immobiliare risulta così composta: al piano terzo soggiorno, cucina, camera e servizio igienico e atrio, quattro camere e un servizio igienico al piano quarto.

I locali sono collegati anche tramite un ascensore interno.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **233,00**

E' posto al piano: 2-3

L'edificio è stato costruito nel: primi anni del 1900

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 3;

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 5 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: Per quanto riguarda le finiture, l'immobile presenta uno scarso grado di manutenzione generale. Sono infatti presenti numerose muffe ed esfoliazioni della tinteggiatura e dell'intonaco in alcuni locali, sia a parete che in corrispondenza delle volte, presumibilmente imputabili a infiltrazioni/rotture di tubazioni. Tali fenomeni risultano presenti sia a piano terzo che piano quarto dell'unità immobiliare e interessano anche le facciate che presentano in vari punti esfoliazioni della tinta.

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno e vetrocamera protezione: scuri interni e persiane esterne materiale protezione: legno condizioni: buone Riferito limitatamente a: locali a piano primo
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno massello condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: locali al piano primo
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica/gres condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: cucina e servizi igienici
Pavim. Interna	materiale: graniglia di marmo condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: locali a piano terzo
Pavim. Interna	materiale: cementine condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: locali a piano quarto

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Impianto a norma	NO – da verificare
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e	NO

successive	
------------	--

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Impianto con radiatori in ghisa, non è stato possibile accertare la presenza della caldaia. In alcune sale è presente camino a legna.
Impianto a norma	NO – da verificare
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Lo scrivente, con riferimento ai più adottati metodi di valutazione suggeriti dalla letteratura tecnica del settore, ritiene attendibile una valutazione dei beni per parametri tecnici. Il “valore di base” (€/mq.) è stato desunto da unità aventi in generale le medesime caratteristiche intrinseche ed estrinseche. Alle “superfici di calcolo”, ricavate dalle planimetrie catastali e verificate a campione durante il sopralluogo, sono stati applicati dei coefficienti di differenziazione riferiti alla destinazione d’uso (es. alloggio, cantina, ecc..) al fine di ottenere una “superficie convenzionale di calcolo” da moltiplicare per “il valore di base”. A conforto della scelta valutativa e delle successive determinazioni, oltre alle personali esperienze, vi sono anche le indagini di mercato presso operatori del settore immobiliare, le valutazioni riportate nella Banca dati dell’Agenzia delle Entrate. Nel valore di stima è altresì stata considerata l’incidenza del Bene comune non censibile identificato al sub. 3.

Destinazione	Parametro	Superficie catastale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione	sup lorda	233,00	1,00	233,00
		233,00		233,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d’uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: Semestre 2 - Anno 2023

Zona: Novi Ligure - Zona R1 - Extraurbana/ZONA AGRICOLA

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Ville e Villini

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 900

Valore di mercato max (€/mq): 1100

Descrizione: **Abitazione di tipo popolare [A4]** di cui al punto **Fabbricato in Novi Ligure, Foglio 35 mappale 33**

Trattasi di fabbricato a due piani fuori terra, di pertinenza della villa residenziale, a probabile uso originario

quale abitazione del custode. Esso è situato in corrispondenza dell'ingresso alla proprietà da Strada Villalvernia, in adiacenza al confine.

L'ingresso è posto in corrispondenza di un piccolo portico di ingresso e l'unità immobiliare risulta così composta: vano scala, due locali al piano terra e tre locali al piano primo.

Si segnala che sono parte integrante dell'unità immobiliare due locali (cucina e servizio igienico) identificati a catasto a parte del mappale 407 sub. 1.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **103,00**

E' posto al piano: T-1

L'edificio è stato costruito nel: primi anni del 1900

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

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

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: Per quanto riguarda le finiture, l'immobile presenta uno scarso grado di manutenzione generale. Sono infatti presenti numerose muffe in tutti i locali, sia a piano terra che a piano primo e le finiture sono vetuste e da ristrutturare.

Le facciate invece risultano in condizioni migliori e di più recente sistemazione.

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno e vetro singolo** protezione: **inferriate** materiale protezione: **ferro** condizioni: **scarse**
Riferito limitatamente a: locali a piano terra

Infissi esterni tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno e vetro singolo** protezione: **persiane** materiale protezione: **legno** condizioni: **scarse**
Riferito limitatamente a: locali a piano primo

Infissi interni tipologia: **a battente** materiale: **legno massello** condizioni: **scarse**

Pavim. Interna materiale: **piastrelle di ceramica/gres** condizioni: **sufficienti**

Pavim. Interna materiale: **serizzo** condizioni: **da ristrutturare**
Riferito limitatamente a: gradini scala

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Impianto con radiatori in ghisa, con caldaia murale nella cucina a piano terra identificata al map. 407 sub 1 parte
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Lo scrivente, con riferimento ai più adottati metodi di valutazione suggeriti dalla letteratura tecnica del settore, ritiene attendibile una valutazione dei beni per parametri tecnici. Il "valore di base" (€/mq.) è stato desunto da unità aventi in generale le medesime caratteristiche intrinseche ed estrinseche. Alle "superfici di calcolo", ricavate dalle planimetrie catastali e verificate a campione durante il sopralluogo, sono stati applicati dei coefficienti di differenziazione riferiti alla destinazione d'uso (es. alloggio, cantina, ecc..) al fine di ottenere una "superficie convenzionale di calcolo" da moltiplicare per "il valore di base". A conforto della scelta valutativa e delle successive determinazioni, oltre alle personali esperienze, vi sono anche le indagini di mercato presso operatori del settore immobiliare, le valutazioni riportate nella Banca dati dell'Agenzia delle Entrate.

Destinazione	Parametro	Superficie catastale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione piano terra e primo	sup lorda	97,00	1,00	97,00
Portico ingresso	sup lorda	6,00	0,35	2,10
		103,00		99,10

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: Semestre 2 - Anno 2023

Zona: Novi Ligure - Zona R1 - Extraurbana/ZONA AGRICOLA

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Ville e Villini

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 900

Valore di mercato max (€/mq): 1100

Descrizione: **Magazzini e locali di deposito [C2]** di cui al punto **Fabbricato in Novi Ligure, Foglio 35 mappale 407 sub. 1 graffato col map. 147**

Trattasi di unità immobiliare composta da più corpi di fabbrica ad un solo piano fuori terra, destinati a magazzini e ripostigli, e da una porzione di fabbricato ad un solo piano fuori terra collegata ai locali destinati ad uso abitazione di cui al mappale 33. I corpi di fabbrica sono posti in corrispondenza dell'ingresso alla proprietà, in adiacenza al confine.

E' ricompreso nell'unità immobiliare anche un fabbricato destinato a locale di sgombero confinante con una serra sita sul mappale 154, posto ai margini del parco, a nord della proprietà. Non è stato possibile prendere visione dell'interno di tale fabbricato in quanto l'ingresso risulta inaccessibile a causa della fitta vegetazione presente e della precarietà dell'immobile stesso.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **65,00**

E' posto al piano: T

L'edificio è stato costruito nel: primi anni del 1900

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

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: scarso

Condizioni generali dell'immobile: Per quanto riguarda le finiture, i corpi di fabbrica presentano uno scarso grado di manutenzione generale. Sono presenti numerose muffe nei locali collegati all'abitazione del custode, le finiture sono vetuste e da ristrutturare, così come nei locali destinati a magazzini e ripostigli. Le facciate esterne risultano invece in migliori condizioni di manutenzione generale.

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno e vetro singolo protezione: inferriate materiale protezione: ferro condizioni: scarse Riferito limitatamente a: porzione di abitazione del custode
Infissi esterni	tipologia: in parte fissi e in parte a vasistas materiale: ferro e vetro condizioni: scarse Riferito limitatamente a: porzione di fabbricati destinati a magazzini e ripostigli
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno massello condizioni: scarse Riferito limitatamente a: porzione di abitazione del custode
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica/gres condizioni: scarse Riferito limitatamente a: porzione di abitazione del custode
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: scarse Riferito limitatamente a: porzione di fabbricati destinati a magazzini e ripostigli
Portone di ingresso	tipologia: ante a battente materiale: ferro condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: porzione di fabbricati destinati a magazzini e ripostigli

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	limitatamente alla porzione confinate con l'abitazione di cui al map 33

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Lo scrivente, con riferimento ai più adottati metodi di valutazione suggeriti dalla letteratura tecnica del settore, ritiene attendibile una valutazione dei beni per parametri tecnici. Il "valore di base" (€/mq.) è stato desunto da unità aventi in generale le medesime caratteristiche intrinseche ed estrinseche. Alle "superfici di calcolo", ricavate dalle planimetrie catastali e verificate a campione durante il sopralluogo, sono stati applicati dei coefficienti di differenziazione riferiti alla destinazione d'uso (es. alloggio, cantina, ecc..) al fine di ottenere una "superficie convenzionale di calcolo" da moltiplicare per "il valore di base". A conforto della scelta valutativa e delle successive determinazioni, oltre alle personali esperienze, vi sono anche le indagini di mercato presso operatori del settore immobiliare, le valutazioni riportate nella Banca dati dell'Agazia delle Entrate.

Destinazione	Parametro	Superficie catastale	Coeff.	Superficie equivalente
Porzione ampliamento abitazione map 33	sup lorda	15,00	1,00	15,00
Locale di sgombero	sup lorda	50,00	1,00	50,00
		65,00		65,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: Semestre 2 - Anno 2023

Zona: Novi Ligure - Zona R1 - Extraurbana/ZONA AGRICOLA

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Novi Ligure - Zona R1 - Extraurbana/ZONA AGRICOLA

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 900

Valore di mercato max (€/mq): 1100

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Lo scrivente, con riferimento ai più adottati metodi di valutazione suggeriti dalla letteratura tecnica del settore, ritiene attendibile una valutazione dei beni per parametri tecnici. Il “valore di base” (€/mq.) è stato desunto da unità aventi in generale le medesime caratteristiche intrinseche ed estrinseche. Alle “superfici di calcolo”, ricavate dalle planimetrie catastali e verificate a campione durante il sopralluogo, sono stati applicati dei coefficienti di differenziazione riferiti alla destinazione d’uso (es. alloggio, cantina, ecc..) al fine di ottenere una “superficie convenzionale di calcolo” da moltiplicare per “il valore di base”. A conforto della scelta valutativa e delle successive determinazioni, oltre alle personali esperienze, vi sono anche le indagini di mercato presso operatori del settore immobiliare, le valutazioni riportate nella Banca dati dell’Agenzia delle Entrate.

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d’uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: Semestre 2 - Anno 2023

Zona: Novi Ligure - Zona R1 - Extraurbana/ZONA AGRICOLA

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Novi Ligure - Zona R1 - Extraurbana/ZONA AGRICOLA

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 900

Valore di mercato max (€/mq): 1100

Descrizione: Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] di cui al punto Fabbricato in Novi Ligure, Foglio 35 mappale 546

Trattasi di unità immobiliare costruita in adiacenza alla villa principale e composta da un posto auto coperto e un locale ripostiglio, aperti su un lato verso l'esterno, senza alcun serramento di chiusura.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **35,00**

E' posto al piano: T

L'edificio è stato costruito nel: 1993

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 3; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.00 mq

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: scarso

Condizioni generali dell'immobile: Il corpo di fabbrica presenta uno scarso grado di manutenzione generale.

Caratteristiche descrittive:**Componenti edilizie e costruttive:**

Pavim. Interna

materiale: **battuto di cemento** condizioni: **scarse**

Impianti:**Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	NO
---------------------------	----

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
----------------------------------	----

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Lo scrivente, con riferimento ai più adottati metodi di valutazione suggeriti dalla letteratura tecnica del settore, ritiene attendibile una valutazione dei beni per parametri tecnici. Il "valore di base" (€/mq.) è stato desunto da unità aventi in generale le medesime caratteristiche intrinseche ed estrinseche. Alle "superfici di calcolo", ricavate dalle planimetrie catastali e verificate a campione durante il sopralluogo, sono stati applicati dei coefficienti di differenziazione riferiti alla destinazione d'uso (es. alloggio, cantina, ecc..) al fine di ottenere una "superficie convenzionale di calcolo" da moltiplicare per "il valore di base". A conforto della scelta valutativa e delle successive determinazioni, oltre alle personali esperienze, vi sono anche le indagini di mercato presso operatori del settore immobiliare, le valutazioni riportate nella Banca dati dell'Agenzia delle Entrate.

Destinazione	Parametro	Superficie catastale	Coeff.	Superficie equivalente
Posto auto	sup lorda	21,00	1,00	21,00
Ripostiglio	sup lorda	14,00	1,00	14,00
		35,00		35,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: Semestre 2 - Anno 2023

Zona: Novi Ligure - Zona R1 - Extraurbana/ZONA AGRICOLA

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Ville e Villini

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 900

Valore di mercato max (€/mq): 1100

Descrizione: **agricolo** di cui al punto **Terreno in Novi Ligure, Foglio 35 mappale 22**

Trattasi di terreno facente parte del parco di pertinenza della villa residenziale.

Su di esso insiste il cancello di ingresso all'intera proprietà e i vialetti inghiaati di accesso alla villa e ai fabbricati accessori.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **11.415,00**

il terreno risulta di forma rettangolare irregolare ed orografia pianeggiante

Tessitura prevalente parco

Colture arboree sono presenti differenti alberature in particolare conifere

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: Il terreno, sistemato a parco, risulta non lavorato di recente; presenta infatti la crescita incontrollata di vegetazione spontanea.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per la determinazione della consistenza si sono utilizzati i valori di superficie catastali, non essendo facilmente identificabili in situ i confini catastali salvo operazioni di riconfinamento non espletabili in fase di sopralluogo.

Destinazione	Parametro	Superficie catastale	Coeff.	Superficie equivalente
Corte	sup reale lorda	11.415,00	1,00	11.415,00
		11.415,00		11.415,00

Descrizione: **agricolo** di cui al punto **Terreno in Novi Ligure, Foglio 35 mappale 154**

Trattasi di terreno corrispondente ad una porzione del parco di pertinenza della villa residenziale. A confine nord col deposito è presente una serra in parte vetrata.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **4.270,00**

il terreno risulta di forma quadrata irregolare ed orografia pianeggiante

Tessitura prevalente parco

Colture arboree sono presenti differenti alberature in particolare conifere

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: Il terreno, sistemato a parco, risulta non lavorato di recente; presenta infatti la crescita incontrollata di vegetazione spontanea.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per la determinazione della consistenza si sono utilizzati i valori di superficie catastali, non essendo facil-

mente identificabili in situ i confini catastali salvo operazioni di riconfinamento non espletabili in fase di sopralluogo.

Destinazione	Parametro	Superficie catastale	Coeff.	Superficie equivalente
Corte	sup reale lorda	4.240,00	1,00	4.240,00
Serra	sup reale lorda	30,00	1,00	30,00
		4.270,00		4.270,00

Descrizione: **agricolo** di cui al punto **Terreno in Novi Ligure, Foglio 35 mappale 370**

Trattasi di terreno corrispondente ad una porzione del parco di pertinenza della villa residenziale.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **1.300,00**

il terreno risulta di forma rettangolare irregolare ed orografia pianeggiante

Tessitura prevalente parco

Colture arboree sono presenti differenti alberature in particolare conifere

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: Il terreno, sistemato a parco, risulta non lavorato di recente; presenta infatti la crescita incontrollata di vegetazione spontanea.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per la determinazione della consistenza si sono utilizzati i valori di superficie catastali, non essendo facilmente identificabili in situ i confini catastali salvo operazioni di riconfinamento non espletabili in fase di sopralluogo.

Destinazione	Parametro	Superficie catastale	Coeff.	Superficie equivalente
Corte	sup reale lorda	1.300,00	1,00	1.300,00
		1.300,00		1.300,00

Descrizione: **agricolo** di cui al punto **Terreno in Novi Ligure, Foglio 35 mappale 716**

Trattasi di terreno corrispondente ad una porzione del parco di pertinenza della villa residenziale.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **1.747,00**

il terreno risulta di forma rettangolare irregolare ed orografia pianeggiante

Tessitura prevalente parco

Colture arboree sono presenti differenti alberature in particolare conifere

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: Il terreno, sistemato a parco, risulta non lavorato di recente; presenta infatti la crescita incontrollata di vegetazione spontanea.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per la determinazione della consistenza si sono utilizzati i valori di superficie catastali, non essendo facilmente identificabili in situ i confini catastali salvo operazioni di riconfinamento non espletabili in fase di sopralluogo.

Destinazione	Parametro	Superficie catastale	Coeff.	Superficie equivalente
Corte	sup reale lorda	1.747,00	1,00	1.747,00
		1.747,00		1.747,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Lo scrivente, con riferimento ai più adottati metodi di valutazione suggeriti dalla letteratura tecnica del settore, ritiene attendibile una valutazione dei beni per parametri tecnici. Il "valore di base" (€/mq.) è stato desunto da unità aventi in generale le medesime caratteristiche intrinseche ed estrinseche. Alle "superfici di calcolo" sono stati applicati dei coefficienti di differenziazione riferiti alla destinazione d'uso (es. alloggio, cantina, ecc..) al fine di ottenere una "superficie convenzionale di calcolo" da moltiplicare per "il valore di base". A conforto della scelta valutativa e delle successive determinazioni, oltre alle personali esperienze, vi sono anche le indagini di mercato presso operatori del settore immobiliare, le valutazioni riportate nella Banca dati dell'Agenzia delle Entrate.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Alessandria;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Novi Ligure;

Uffici del registro di Alessandria;

Ufficio tecnico di Novi Ligure;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzia delle Entrate (OMI);

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Ville e villini 900-1100 €/mq;

Altre fonti di informazione: Siti internet specializzati.

8.3 Valutazione corpi:

Fabbricato in Novi Ligure, Foglio 35 mappale 23 sub. 1. Abitazione in ville [A8]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 469.700,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Abitazione	671,00	€ 700,00	€ 469.700,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 469.700,00
Valore corpo			€ 469.700,00

Valore Pertinenze	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 469.700,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 469.700,00

Fabbricato in Novi Ligure, Foglio 35 mappale 23 sub. 2. Abitazione in ville [A8]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 163.100,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione	233,00	€ 700,00	€ 163.100,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 163.100,00
Valore corpo	€ 163.100,00
Valore Pertinenze	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 163.100,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 163.100,00

Fabbricato in Novi Ligure, Foglio 35 mappale 33. Abitazione di tipo popolare [A4]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 34.685,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione piano terra e primo	97,00	€ 350,00	€ 33.950,00
Portico ingresso	2,10	€ 350,00	€ 735,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 34.685,00
Valore corpo	€ 34.685,00
Valore Pertinenze	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 34.685,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 34.685,00

Fabbricato in Novi Ligure, Foglio 35 mappale 407 sub. 1 graffato col map. 147. Magazzini e locali di deposito [C2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 12.750,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Porzione ampliamento abitazione map 33	15,00	€ 350,00	€ 5.250,00
Locale di sgombero	50,00	€ 150,00	€ 7.500,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 12.750,00
Valore corpo	€ 12.750,00
Valore Pertinenze	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 12.750,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 12.750,00

Fabbricato in Novi Ligure, Foglio 35 mappale 407 sub. 2. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 0,00. – immobile da demolire

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

Fabbricato in Novi Ligure, Foglio 35 mappale 546. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 13.300,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Posto auto	21,00	€ 400,00	€ 8.400,00
Ripostiglio	14,00	€ 350,00	€ 4.900,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 13.300,00
Valore corpo			€ 13.300,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 13.300,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 13.300,00

Terreno in Novi Ligure, Foglio 35 mappale 22. agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 34.245,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Corte	11.415,00	€ 3,00	€ 34.245,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 34.245,00
Valore corpo			€ 34.245,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 34.245,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 34.245,00

Terreno in Novi Ligure, Foglio 35 mappale 154. agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 14.220,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Corte	4.240,00	€ 3,00	€ 12.720,00
Serra	30,00	€ 50,00	€ 1.500,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 14.220,00
Valore corpo			€ 14.220,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 14.220,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 14.220,00

Terreno in Novi Ligure, Foglio 35 mappale 370. agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 3.900,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Corte	1.300,00	€ 3,00	€ 3.900,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 3.900,00
Valore corpo			€ 3.900,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 3.900,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 3.900,00

Terreno in Novi Ligure, Foglio 35 mappale 716. agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 5.241,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Corte	1.747,00	€ 3,00	€ 5.241,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 5.241,00
Valore corpo			€ 5.241,00

Valore Pertinenze	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 5.241,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 5.241,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Fabbricato in Novi Ligure, Foglio 35 mappale 23 sub. 1	Abitazione in ville [A8]	671,00	€ 469.700,00	€ 469.700,00
Fabbricato in Novi Ligure, Foglio 35 mappale 23 sub. 2	Abitazione in ville [A8]	233,00	€ 163.100,00	€ 163.100,00
Fabbricato in Novi Ligure, Foglio 35 mappale 33	Abitazione di tipo popolare [A4]	99,10	€ 34.685,00	€ 34.685,00
Fabbricato in Novi Ligure, Foglio 35 mappale 407 sub. 1 graffato col map. 147	Magazzini e locali di deposito [C2]	65,00	€ 12.750,00	€ 12.750,00
Fabbricato in Novi Ligure, Foglio 35 mappale 407 sub. 2	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	0,00	€ 0,00	€ 0,00
Fabbricato in Novi Ligure, Foglio 35 mappale 546	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	35,00	€ 13.300,00	€ 13.300,00
Terreno in Novi Ligure, Foglio 35 mappale 22	agricolo	11.415,00	€ 34.245,00	€ 34.245,00
Terreno in Novi Ligure, Foglio 35 mappale 154	agricolo	4.270,00	€ 14.220,00	€ 14.220,00
Terreno in Novi Ligure, Foglio 35 mappale 370	agricolo	1.300,00	€ 3.900,00	€ 3.900,00
Terreno in Novi Ligure, Foglio 35 mappale 716	agricolo	1.747,00	€ 5.241,00	€ 5.241,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 112.671,15
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 33.500,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 605.000,00
---	---------------------

Data:
10-01-2025



L'Esperto alla stima
Ing. Gian Maria Castellani

Allegati:

- Documentazione fotografica
- Planimetrie catastali ed estratto di mappa
- Note di trascrizione atti di provenienza del 12/08/1970 con indicazione delle servitù a favore/contro i beni