

Tribunale di Alessandria

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

contro:

N° Gen. Rep. 182/2025

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 18/06/2026 ore 11:00

Giudice Delle Esecuzioni: **dott. Michele Delli Paoli**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotto 001 – Appartamento

Esperto alla stima: Arch. Andrea Gamondo
Codice fiscale: GMNDR60D24C158N
Studio in: Via Antonio Gramsci 27A - Ovada
Telefono: 3358402985
E-mail: gamondo@oikosatelier.it
Pec: archandreamondo@postacert.com

SINTESI ELABORATO

1. Dati Catastali

Bene: Casale Valle Cochi 21 - Casale Valle Cochi - Silvano D'orba (AL) - 15060

Lotto: 001 - Appartamento

Corpo: Appartamento

Categoria: Abitazione di tipo popolare [A4]

foglio 5, particella 596/999, subalterno 1, indirizzo Casale Valle Cochi 21, piano T-1, comune Silvano d'Orba, categoria A/4, classe 1, consistenza 6,5, superficie 120, rendita € 211,49

2. Stato di possesso

Bene: Casale Valle Cochi 21 - Casale Valle Cochi - Silvano D'orba (AL) - 15060

Lotto: 001 - Appartamento

Corpo: Appartamento

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Casale Valle Cochi 21 - Casale Valle Cochi - Silvano D'orba (AL) - 15060

Lotto: 001 - Appartamento

Corpo: Appartamento

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Casale Valle Cochi 21 - Casale Valle Cochi - Silvano D'orba (AL) - 15060

Lotto: 001 - Appartamento

Corpo: Appartamento

Creditori Iscritti:

5. Comproprietari

Beni: Casale Valle Cochi 21 - Casale Valle Cochi - Silvano D'orba (AL) - 15060

Lotto: 001 - Appartamento

Corpo: Appartamento

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Casale Valle Cochi 21 - Casale Valle Cochi - Silvano D'orba (AL) - 15060

Lotto: 001 - Appartamento

Corpo: Appartamento

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Casale Valle Cochi 21 - Casale Valle Cochi - Silvano D'orba (AL) - 15060

Lotto: 001 - Appartamento

Corpo: Appartamento

Continuità delle trascrizioni: Sì

8. Prezzo

Bene: Casale Valle Cochi 21 - Casale Valle Cochi - Silvano D'orba (AL) - 15060

Lotto: 001 - Appartamento

Valore complessivo intero: 29.844,00 €

**Beni in Silvano D'orba (AL)
Località Casale Valle Cochi
Casale Valle Cochi 21**

Lotto: 001 - Appartamento

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Silvano D'orba (AL) CAP: 15060 frazione: Casale Valle Cochi, Casale Valle Cochi 21

Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale: _____ - Residenza: _____ - Stato Civile: _____

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: _____ foglio 5, particella 596/999, subalterno 1, indirizzo Casale Valle Cochi 21, piano T-1, comune Silvano d'Orba, categoria A/4, classe 1, consistenza 6,5, superficie 120, rendita € 211,49

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Confini: Strada, part.ile 952, 598,597,662

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

La zona, in aperta campagna a est del paese, ha origini antiche: nata come cascinale agricolo, oggi è considerata nucleo storico tutelato dal P.R.G.C. secondo l'art. 24 della L.R. 56/77. Si raggiunge tramite la strada comunale Valle Cochi, che corre a mezzacosta e collega alcune vecchie cascine che caratterizzano il territorio silvanese di quella zona.

Caratteristiche zona: periferica aperta campagna

Area urbanistica: Centro Storico a traffico assente con parcheggi scarsi.

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

Caratteristiche zone limitrofe: Agricole

Importanti centri limitrofi: Ovada.

3. STATO DI POSSESSO

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di _____ contro _____
; derivante da:

garanzia di mutuo a rogito di Notaio Bisio Erika in data 17/07/2012 ai nn. 2269/1842;

trascritto a Novi Ligure in data 19/07/2012 ai nn. 2723/314,

importo ipoteca: € 126000,00

importo capitale: € 63000,00.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di _____ contro _____

derivante da:

verbale di pignoramento a rogito di Tribunale di Alessandria in data 07/07/2025 ai nn. 4031 trascritto a Novi Ligure in data 23/07/2025 ai nn. 3413/2800.

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: non esiste condominio.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO.

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

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

Proprietario: [redacted] **proprietario ante ventennio al 04/12/2007**. In forza di divisione immobiliare - a rogito di Notaio Vexina Giacomo, in data 25/03/1977, ai nn. 20598; trascritto a Novi Ligure, in data 20/04/1977, ai nn. 1168/1037.

Proprietario: [redacted] dal 04/12/2007 ad oggi (attuale proprietario). In forza di denuncia di successione

Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI.

7. PRATICHE EDILIZIE:

NOTE:

Presso gli uffici comunali non sono presenti pratiche edilizie. L'immobile è certamente precedente al 1941, posto in zona agricola non urbanizzata a quel tempo e quindi legittimamente costruito.

7.1. Conformità edilizia:

Abitazione di tipo popolare [A4]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

dalla analisi delle visure e delle planimetrie catastali risulta che, tra il 2011 e il 2012, sono stati eseguiti interventi denominati "Diversa distribuzione degli spazi interni" (Pratica n. AL0116419 del 27/04/2012, in atti dal 27/04/2012, pratica n. 8011.1/2012), per i quali, presso l'Ufficio Tecnico Comunale, non è stata presentata alcuna richiesta di autorizzazione. Sebbene la zona sia disciplinata dal PRGC come area storica ai sensi dell'art. 24 della L.R. 56/77, gli immobili inclusi risultano appartenere a un nucleo di edilizia povera privo di valore intrinseco e l'area possiede, esclusivamente, valore testimoniale relativo alla presenza storica di una cascina agricola. Pertanto, l'intervento effettuato risultava ammissibile, e rimane tale anche attualmente. Successivamente sono stati fatti ulteriori lavori abusivi interni con la redistribuzione delle camere al piano primo e l'ampliamento del bagno, tutti senza alcuna autorizzazione. La procedura di sanatoria richiederà: SCIA in sanatoria per ristrutturazione edilizia leggera (modifica di prospetto senza aumento volumetrico); dichiarazione attestante la non rilevanza per il vincolo forestale; relazione paesaggistica semplificata, nella quale si dovrà dichiarare la non rilevanza delle opere eseguite ai fini paesaggistici.

Regolarizzabili mediante: SCIA in sanatoria per ristrutturazione edilizia leggera

Descrizione delle opere da sanare: Regolarizzazione della demolizione di un muro esterno e variazioni interne.

Per oneri tecnici: € 1.500,00

per sanzioni: € 1.500,00

Oneri Totali: € 3.000,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia**7.2. Conformità urbanistica:****Abitazione di tipo popolare [A4]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Regolatore Generale
Zona omogenea:	Zona A
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI – Area di Centro Storico
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione:
Abitazione di tipo civile [A2]
di cui al punto:
Appartamento

1. Quota e tipologia del diritto

L'immobile è formato da due U.I. adiacenti, entrambe di proprietà dello stesso soggetto, di cui solo il sub 1 della part. 596 è oggetto di perizia.

L'unità periziata si articola in zona giorno al piano terra e zona notte al primo piano. L'ingresso si trova sul cortile che lo disimpegna dalla strada comunale senza alcuna recinzione, graffiato all'altra unità (il cortile circonda l'intero immobile), e conduce a cucina e cantina e il soggiorno; la scala interna, ripida e scomoda, porta al piano primo dove si trovano tre camere, un bagno e un disimpegno. Uscendo nel cortile dalla camera ad est si accede al fienile grazie ad una scala a pioli.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di **Piena proprietà**
 Cod. Fiscale _____ - Residenza: _____ - Stato Civile: _____

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa **120,00 m²**

È posto al piano: T-1

L'edificio è stato costruito nel: ante 1941

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2011

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 21

Ha un'altezza utile interna di circa: 2,50 - 2,80 m

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

Stato di manutenzione generale: buono

Impianti:**Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**Esiste impianto elettrico **SI**Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive **SI****Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Termoautonomo
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La consistenza è calcolata misurando la superficie lorda.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Intera U.I.	sup lorda di pavimento	120,00	1,00	120,00
		120,00		120,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso:	Residenziale
Sottocategoria:	Intero Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo:	2-2025
Zona:	Silvano d'Orba
Tipo di destinazione:	Residenziale
Tipologia:	abitazioni civili
Superficie di riferimento:	Lorda
Stato conservativo:	Normale
Valore di mercato min (€/m ²):	460,00
Valore di mercato max (€/m ²):	690,00

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

Per la stima dell'immobile utilizzo il sistema di "MARKET APPROACH"

8.2. Fonti di informazione:

Catasto di Silvano d'Orba;
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di Novi Ligure;
 Uffici del registro di Novi Ligure;
 Ufficio tecnico di Silvano d'Orba;
 Parametri medi di zona per destinazione principale (€/m²):
 secondo la Tabelle OMI dell'Agenzia delle Entrate (2025-2) il valore di mercato preso a riferimento è:
 Categoria Residenziale - Abitazioni civili: da € 460,00 al m² a € 690,00 al m²

8.3. Valutazione corpi:

Appartamento. Abitazione di tipo popolare [A4]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 38.640,00.

L'immobile in oggetto è suddiviso in due unità immobiliari (U.I.), delle quali soltanto una è attualmente oggetto di perizia. La vendita della parte pignorata si presenta complessa e problematica, in quanto le due U.I. risultano interconnesse e la suddivisione comporta un significativo snaturamento nell'utilizzo complessivo dell'appartamento.

Le due unità, inoltre, dovranno condividere l'unico accesso esterno, che implica la necessità di mantenere un vano comune (l'ingresso). Questa caratteristica complica notevolmente la vendita, sia dal punto di vista pratico che funzionale.

Per le motivazioni sopra esposte, il riferimento delle OMI dell'Agenzia delle Entrate è il valore minimo al metro quadrato delle abitazioni civili, pari a 460,00 €/m². Tuttavia, si prevede una decurtazione di circa il 30% sul valore OMI di base, giustificata dai seguenti fattori:

- 1- L'appartamento non è agibile né visitabile da persone con disabilità motorie, poiché manca un bagno al piano terra e la scala interna non offre spazio sufficiente per l'installazione di un montascale. Questa condizione comporta una riduzione di circa il 20% del valore.
- 2- Nonostante sia stato oggetto di ristrutturazione, l'appartamento necessita di alcuni interventi di manutenzione ordinaria, come la tinteggiatura delle pareti interne ed esterne, con una ulteriore decurtazione stimata intorno al 10%.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Intera U.I.	120,00	€ 460,00	€ 55.200,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 55.200,00
Vedi criterio di stima detrazione del 30.00%			€ -16.560,00
Valore Finale			€ 38.640,00
Valore corpo			€ 38.640,00
Valore complessivo intero			€ 38.640,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 38.640,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Appartamento	Abitazione di tipo popolare [A4]	120,00	€ 38.640,00	€ 38.640,00

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%):

€ 5.796,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 3.000,00

8.5. Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello di fatto in cui si trova

€ 29.844,00

Data generazione: 12-05-2026

Sez. A
Architetto
**ANDREA
GAMONDO**
N° 392

L'Esperto alla stima
Arch. Andrea Gamondo