



Tribunale di Alessandria
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE



promossa da: **OMISSIS**



contro: **OMISSIS**



N° Gen. Rep. **112/2025**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 18-11-2025 ore 10:30



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



RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 01 - Villetta Indipendente



Esperto alla stima: Arch. Martino Milanese

Codice fiscale: MLNMTN86T10F965S

Partita IVA: 02401360066

Studio in: Via Casteldragone 74 - 15067 Novi Ligure

Telefono: 3475700731

Email: martinomilanese@gmail.com

Pec: martino.milanese@archiworldpec.it



13 ottobre 2025



SINTESI ELABORATO

1. Dati Catastali

Bene: Via Guglielmo Marconi, 43 – Arquata Scrivia (AL) – 15069

Lotto: 01 – Villetta Indipendente

Corpo: A – Villetta

Categoria: Abitazione in villini [A7]

OMISSIS (c.f. OMISSIS), foglio 5, particella 1255, subalterno 2, indirizzo Via Guglielmo Marconi, snc, piano S1-T-1, comune Arquata Scrivia, categoria A/7, classe 1, consistenza 7 vani, superficie 150 mq, rendita € 723,04

Corpo: B – Box

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

OMISSIS (c.f. OMISSIS), foglio 5, particella 1255, subalterno 1, indirizzo Via Guglielmo Marconi, snc, piano S1, comune Arquata Scrivia, categoria C/6, classe 2, superficie 36 mq, rendita € 66,93

2. Stato di possesso

Bene: Via Guglielmo Marconi, 43 – Arquata Scrivia (AL) – 15069

Lotto: 01 – Villetta Indipendente

Corpo: A – Villetta

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Corpo: B – Box

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Guglielmo Marconi, 43 – Arquata Scrivia (AL) – 15069

Lotto: 01 – Villetta Indipendente

Corpo: A – Villetta

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: B – Box

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Guglielmo Marconi, 43 – Arquata Scrivia (AL) – 15069

Lotto: 01 – Villetta Indipendente

Corpo: A – Villetta

Creditori Iscritti: OMISSIS, OMISSIS

Corpo: B – Box

Creditori Iscritti: OMISSIS, OMISSIS

5. Comproprietari

Beni: Via Guglielmo Marconi, 43 – Arquata Scrivia (AL) – 15069

Lotto: 01 – Villetta Indipendente

Corpo: A – Villetta

Comproprietari: Nessuno

Corpo: B – Box

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Guglielmo Marconi, 43 – Arquata Scrivia (AL) – 15069

Lotto: 01 – Villetta Indipendente

Corpo: A – Villetta

Misure Penali: NO

Corpo: B – Box

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Guglielmo Marconi, 43 – Arquata Scrivia (AL) – 15069

Lotto: 01 – Villetta Indipendente

Corpo: A – Villetta

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: B – Box

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Guglielmo Marconi, 43 – Arquata Scrivia (AL) – 15069

Lotto: 01 – Villetta Indipendente

Valore complessivo intero: 221.101,25

VALORE DEFINITIVO DI STIMA € 221.000,00

Premessa

Il giorno 07/07/2025 alla presenza dell'Avv. Carlo Ponassi, quale Custode giudiziario nominato dal G.E ed alla presenza dell'esecutato Sig. OMISSIS che ha concesso l'accesso ai beni, mi è stato possibile effettuare il sopralluogo presso il bene oggetto di procedura. Effettuato quindi l'accesso all'alloggio, procedeva lo scrivente CTU all'esame sia esterno che interno del bene pignorato, alla presa di fotografie, al controllo della rispondenza di quanto in loco con quanto riportato nelle planimetrie catastali mediante l'effettuazione di un rapido rilievo dei locali e delle pertinenze

Beni in Arquata Scrivia (AL)
Via Guglielmo Marconi, 43

Lotto: 01 - Villetta Indipendente

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

Data di presentazione: 13-05-2025

La documentazione dovuta ai sensi dell'ex. art. 567 del c.p.c. è sostituita dal certificato notarile del 13/05/2025, a firma del Dott. Francesca Romana Giordano, Notaio in Milano

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A - Villetta.

Abitazione in villini [A7] sito in Via Guglielmo Marconi, 43

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS (c.f. OMISSIS), foglio 5, particella 1255, subalterno 2, indirizzo Via Guglielmo Marconi, snc, piano S1-T-1, comune Arquata Scrivia, categoria A/7, classe 1, consistenza 7 vani, superficie 150 mq, rendita € 723,04

Millesimi di proprietà di parti comuni: Non ricorre il caso

Confini: L'unità insiste su area esclusiva di proprietà

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Esistenza di un varco al piano interrato verso l'intercapedine.

Regolarizzabili mediante: Chiusura varco con botola di ispezione e riaccatastamento con pratica Docfa.

Descrizione delle opere da sanare: Realizzazione parete e relative opere di finitura ed installazione botola di ispezione.

Pratica Docfa: € 800,00

Oneri Totali: **€ 800,00**

Note: La quantificazione delle lavorazioni è riportata nella sezione "edilizia".

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Presenza di un bagno al piano sottotetto.

Regolarizzabili mediante: Pratica catastale docfa successiva a sanatoria edilizia.

Descrizione delle opere da sanare: Nessuna opera materiale

Pratica Docfa: € 800,00

Oneri Totali: **€ 800,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale;

Note: Sono state rilevate alcune difformità edilizie e conseguenti difformità catastali in ragione di una diversa distribuzione interna, per cui è necessaria una sanatoria, ed un utilizzo improprio di alcuni locali aventi diversa destinazione.

Identificativo corpo: B - Box.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via Guglielmo Marconi, 43

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS (c.f. OMISSIS), foglio 5, particella 1255, subalterno 1, indirizzo Via Guglielmo Marconi, snc, piano S1, comune Arquata Scrivia, categoria C/6, classe 2, superficie 36 mq, rendita € 66,93

Millesimi di proprietà di parti comuni: Non ricorre il caso

Confini: L'unità insiste su area esclusiva di proprietà

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: Seppur minima, la difformità è relativa all'errata indicazione del punto di partenza della rampa.

I costi sono già contenuti nel corpo precedente.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

I beni oggetto di valutazione, che costituiscono il lotto in vendita, risultano formare il classico prodotto residenziale della "villetta", che definisce il tipico tessuto urbano caratterizzante le periferie ormai prive di tutte quelle caratteristiche cittadine rivolte un tempo al naturale sviluppo della socializzazione e del commercio locale.

L'edificio, seppur diviso in due subalterni, è di fatto da considerarsi un unico insieme; esso è sito in via Guglielmo Marconi al civ. 43, nelle immediate vicinanze della zona della stazione ferroviaria.

A completare il complesso vi è ovviamente un ampio giardino piantumato con una siepe di perimetro ed alcuni alberi di medio fusto e di diverse essenze. Il tutto si sviluppa su tre distinti livelli, di cui due fuori terra ed uno interrato in cui vi sono allocati la cantina, alcuni locali accessori ed il box.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: commerciali

Importanti centri limitrofi: Centro commerciale Serravalle Designer Outlet.

Attrazioni paesaggistiche: Colline del Gavi.

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Stazione ferroviaria 500 m, Casello autostradale A7 2 km

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A - Villetta

Abitazione in villini [A7] sito in Arquata Scrivia (AL), Via Guglielmo Marconi, 43

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Note: I beni sono regolarmente abitati dall'esecutato (attuale proprietario)

Identificativo corpo: B - Box

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Arquata Scrivia (AL), Via Guglielmo Marconi,

43

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Note: I beni sono regolarmente abitati dall'esecutato (attuale proprietario)

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS;

Derivante da: Atto di concessione di mutuo fondiario; A rogito di Dott. Franco Borghero Notaio in Novi Ligure in data 29/05/2013 ai nn. 59221/21278; Importo ipoteca: € 600000; Importo capitale: € 300000;

Note: Gravante sul bene in corso di costruzione ed in allora identificato al Fg. 5 mapp. 1255 in allora in cat. F3.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento N. 1673 a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di Ufficiale giudiziario tribunale di Alessandria in data 07/04/2025, trascritto in data 06/05/2025 ai nn. 1997/1627.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Villetta

Dati precedenti relativi ai corpi: B - Box

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: A - Villetta

Abitazione in villini [A7] sito in Arquata Scrivia (AL), Via Guglielmo Marconi, 43

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Dato che non è stato reperito nel corso del sopralluogo.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute negli ultimi due anni anteriori al pignoramento: Non ricorre il caso.

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - Presenza di gradini tra l'ingresso di casa e l'accesso al piano strada.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Nel corso del sopralluogo non è stato possibile reperire alcun APE.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato

Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: B - Box

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Arquata Scrivia (AL), Via Guglielmo Marconi, 43

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Dato che non è stato reperito nel corso del sopralluogo.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute negli ultimi due anni anteriori al pignoramento: Non ricorre il caso.

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - Presenza di gradini tra l'ingresso di casa e l'accesso al piano strada.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non necessità in ragione della propria destinazione d'uso.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato

Avvertenze ulteriori: Non specificato

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

Proprietario: OMISSIS (c.f. OMISSIS) **proprietario ante ventennio al 29/05/2006.** In forza di atto di compravendita - a rogito di Dott. Riccardo Gandini notaio in Novi Ligure, in data 23/12/1967, ai nn. 5565/39490; trascritto in data 19/01/1968, ai nn. 162/139.

Proprietario: OMISSIS (c.f. OMISSIS) dal 23/05/2006 al 29/05/2013.

In forza di atto di compravendita - a rogito di Dott. Gianluigi Bailo notaio in Novi Ligure, in data 23/05/2006, ai nn. 116126/16270; trascritto in data 13/06/2006, ai nn. 3411/2275.

Note: La ditta Costruttrice OMISSIS acquistava terreno edificabile, su cui ha successivamente edificato l'immobile oggetto di pignoramento, che in allora erano identificati al NCT al Fg. 5 mapp. 1157 di mq 15.843 e mapp. 1013 di mq 2020, più ulteriori beni qua omissis.

Proprietario: OMISSIS (c.f. OMISSIS) dal 29/05/2013 ad oggi (attuale proprietario). In forza di atto di compravendita - a rogito di Dott. Franco Borghero Notaio in Novi Ligure (AL), in data 29/05/2013, ai nn. 59220/21277; trascritto in data 18/06/2013, ai nn. 2251/1659.

Note: I beni oggetto di pignoramento sono stati trasferiti in corso di costruzione ed indetificati al Fg 5 mapp. 1255 cat. F/3. Solo successivamente sono stati accatastati dal proprietario con i dati a cui la presente fa riferimento.

Continuità delle trascrizioni: Si

Dati precedenti relativi ai corpi: A – Villetta

Dati precedenti relativi ai corpi: B - Box

7. PRATICHE EDILIZIE:**Abitazione in villini [A7]** sito in **Via Guglielmo Marconi, 43****Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]** sito in **Via Guglielmo Marconi, 43**

Numero pratica: 16 e successive varianti.

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Realizzazione fabbricato residenziale ad uso civile abitazione

Oggetto: nuova costruzione

Abitabilità/agibilità in data 01/09/2015 al n. di prot. 13141

NOTE: La variante al PdC è stata autorizzata con SCIA n. 51/2013 del 26/03/2013 prot. 5851.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Villetta**Dati precedenti relativi ai corpi:** B - Box**7.1 Conformità edilizia:****Abitazione in villini [A7]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Esistenza di un varco al piano interrato verso l'intercapedine.

Regolarizzabili mediante: Pratica edilizia in sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: Chiusura varco con botola di ispezione.

Realizzazione parete e relative opere di finitura. Vedi computo allegato: € 3.500,00 (stima a corpo)

Pratica edilizia in sanatoria: € 2.500,00

Sanzioni e diritti di segreteria: € 1.200,00

Oneri Totali: **€ 7.200,00**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Presenza di un Bagno al piano sottotetto.

Regolarizzabili mediante: Messa in pristino della destinazione d'uso a ripostiglio

Descrizione delle opere da sanare: Eliminazione del bagno.

Demolizione totale del locale Wc. Stima a corpo: € 3.000,00

Oneri Totali: **€ 3.000,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: Sono state riscontrate le seguenti irregolarità rispetto al progetto autorizzato:

- Esistenza di un varco al piano interrato verso l'intercapedine;
- Presenza di un Bagno al piano sottotetto.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Villetta**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Rampa di accesso al piano interrato non a norma per pendenza eccessiva.

Regolarizzabili mediante: Rifacimento integrale.

Descrizione delle opere da sanare: Demolizione dell'esistente e rifacimento con idonea pendenza.

Rifacimento rampa. Vedi computo allegato.: € 10.000,00

Oneri Totali: **€ 10.000,00**

Note: I costi delle prestazioni tecniche sono già esposti al punto precedente.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia;

note: Sono state riscontrate le seguenti irregolarità rispetto al progetto autorizzato:

- Rampa di accesso al piano interrato non a norma (secondo gli artt. S1 e C2 della L.R. 1 del 29/07/1999) per pendenza eccessiva.

Dati precedenti relativi ai corpi: B - Box

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione in villini [A7]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Deliberazione di Consiglio Comunale n.18 del 18/07/2024
Zona omogenea:	B1 - Aree residenziali B1 da ristrutturare a capacità insediativa esaurita - Art.16 - C - Aree residenziali C di espansione - Art.19
Norme tecniche di attuazione:	Art. 19 - Art. 16
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	SI
Se sì, di che tipo?	Non specificato
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	Cubatura derivante da PEC
Rapporto di copertura:	0,6 (relativa alla SF)
Volume massimo ammesso:	360,00 mc
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Se sì, quanto:	15,54 mc
Altro:	I dati sopra riportati sono riferiti alle autorizzazioni edilizie.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	I dati sopra riportati derivano da un Piano Esecutivo Convenzionato, i cui termini risultano ormai scaduti.

Note sulla conformità: Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica;

note: L'immobile è conforme alle indicazioni urbanistiche proprie della zona in cui si trova.

Note generali sulla conformità:

Di seguito alcune precisazioni sui vincoli urbanistici. Vincoli R.FERROVIA - Fascia di rispetto ferroviario - Art.10 Acustica ACUSTICA_3 - Classe III - Aree di tipo misto Geologica IIA - Classe IIa - Art.37bis

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Villetta

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Deliberazione di Consiglio Comunale n.18 del 18/07/2024
Zona omogenea:	B1 - Aree residenziali B1 da ristrutturare a capacità insediativa esaurita - Art.16 - C - Aree residenziali C di espansione - Art.19
Norme tecniche di attuazione:	Art. 19 - Art. 16
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	SI
Se sì, di che tipo?	Non specificato
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità: Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica; note: L'immobile è conforme alle indicazioni urbanistiche proprie della zona in cui si trova.

Dati precedenti relativi ai corpi: B - Box

Descrizione: **Abitazione in villini [A7]** di cui al punto **A - Villetta**

L'immobile identificato al catasto urbano di Arquata Scrivia (AL) al Fg. 5 particella 1255 sub. 1 e sub. 2 è una villetta unifamiliare costituita in villino, sito in Via Guglielmo Marconi al cvi. 43, fronte ferrovia.

Il fabbricato è formato da due piani f.t. ed un interrato, al cui livello è situata l'autorimessa di pertinenza.

L'accesso pedonale al fabbricato avviene dalla stessa via pubblica su cui affaccia il prospetto Nord-Est dell'abitazione, per mezzo di un vialetto di ingresso che porta, dal piano di campagna alla quota del piano giardino della proprietà.

Sullo stesso fronte si trova il cancello carraio. La proprietà si completa con un'ampia area circostante il fabbricato destinata a giardino.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **272,50**

E' posto al piano: Terra - Primo

L'edificio è stato costruito nel: 2013

L'edificio è stato ristrutturato nel: /

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 43; ha un'altezza utile interna di circa m. 6,00

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Impianti:**Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	Realizzato nel corso della costruzione del fabbricato nel 2013-2015.
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI
Note	Si ritiene che gli impianti rispondano alla normativa vigente al periodo in cui venne chiesta l'agibilità del fabbricato. La dichiarazione di conformità è datata 21/07/2015.

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Autonomo
Stato impianto	Buono
Potenza nominale	30,4 kW
Epoca di realizzazione/adeguamento	Realizzato nel corso della costruzione del fabbricato nel 2013-2015.
Esiste la dichiarazione di conformità	SI
Note	Si ritiene che gli impianti rispondano alla normativa vigente al periodo in cui venne chiesta l'agibilità del fabbricato. La dichiarazione di conformità è datata 21/07/2015.

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

Varie:

L'abitazione è raggiungibile dalla pubblica via per mezzo di un vialetto che porta al piano giardino rialzato. L'ingresso principale si colloca sul prospetto sud-est, sotto ad un porticato che si estende su tutta la lunghezza.

Internamente l'abitazione si sviluppa al piano terra su un'ampia zona giorno, un disimpegno che distribuisce ad una camera matrimoniale con cabina armadi, un bagno ed una rampa di scale che porta al piano interrato.

Sull'angolo nord della zona giorno si sviluppa una rampa di scale che porta al piano primo, piano che, non risulta abitabile secondo le norme tecniche architettonico/urbanistiche ma le cui finiture sono di pari grado al piano sottostante.

Il bagno realizzato al piano primo, pertanto, risulta quindi da ripristinare allo stato di ripostiglio, mentre per il resto degli ambienti risulta semplicemente un uso improprio. Al piano interrato si trova un grosso ambiente destinato a cantina/autorimessa, una lavanderia/centrale termica ed un ripostiglio. In sede di sopralluogo è stata rilevato anche l'accesso ad un'intercapedine usata come ripostiglio. Tale spazio risulta da riportare alle condizioni di progetto e deve essere ripristinato quale intercapedine inaccessibile.

In sede di sopralluogo sono state riscontrate delle difformità anche nello spazio di manovra coperto, in tale ambiente è stato ricavato un ricovero attrezzi per mezzo di una parete in legno realizzata a secco. Rispetto al progetto risulta essere realizzata in difformità anche la rampa di accesso al garage, il suo sviluppo è stato rilevato di c.a. 1,25m in meno, con conseguente pendenza difforme dalle norme vigenti.

Nel complesso, il periodo di realizzazione rimanda ad una tipologia costruttiva idonea al periodo attuale, con un'intelaiatura di travi e pilastri in c.a. ed una tamponatura muraria coibentata.

Per gli altri elementi e strutture:

- gli orizzontamenti sono realizzati con solette piane e/o inclinate in latero-cemento;
- la copertura è in laterocemento;
- le facciate principali sono finite con intonaco e tinteggiate;
- i serramenti esterni sono in pvc effetto legno con vetrocamera e dotati di persiane;
- il portoncino d'ingresso è un portoncino blindato con pannello liscio effetto legno;
- le porte interne sono in tamburato con finitura in tinta legno scuro con venatura;
- i pavimenti sono uniformi in tutti gli ambienti in gres porcellanato effetto legno;
- il bagno al piano terra è dotato di tutti i pezzi igienici ed una vasca idromassaggio;
- l'impianto di riscaldamento e di produzione dell'ACS è conforme ai requisiti energetici di norma vigente del periodo costruttivo (impianto a pavimento, caldaia a condensazione e due pannelli solari per la produzione di acqua calda sanitaria);
- l'impianto elettrico, è sottotraccia;
- le pareti in tutti gli ambienti sono intonacate e tinteggiate.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Le principali caratteristiche dimensionali dell'abitazione e del locale cantina sono espresse come Superficie Utile Lorda (S.U.L.), desunta dalle misurazioni eseguite dal sottoscritto CTU in loco confrontate con quanto riportato nella planimetria catastale. Il prezzo unitario applicato tiene in considerazione lo stato di conservazione del bene.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione PT	sup lorda di pavimento	108,50	1,00	108,50
Locali di sottotetto	sup lorda di pavimento	90,70	0,50	45,35
Locali al P. Interrato	sup lorda di pavimento	73,30	0,50	36,65
		272,50		190,50

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2-2024

Zona: Arquata Scrivia

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Ottimo

Valore di mercato min (€/mq): 1050,00

Valore di mercato max (€/mq): 1500,00

Pertinenze

A - Villetta

1. Porticato

Posto al piano Terra

Sviluppa una superficie complessiva di 29.3 mq

Valore a corpo: **€ 10.000,00**

A - Villetta

2. Giardino

Sviluppa una superficie complessiva di 1326 mq

Valore a corpo: **€ 10.000,00**Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] di cui al punto B - Box**

L'immobile identificato al catasto urbano di Arquata Scrivia (AL) al Fg. 5 particella 1255 sub. 1 e sub. 2 è una villetta unifamiliare costituita in villino, sito in Via Guglielmo Marconi al cvi. 43, fronte ferrovia. Il fabbricato è formato da due piani f.t. ed un interrato, al cui livello è situata l'autorimessa di pertinenza. L'accesso pedonale al fabbricato avviene dalla stessa via pubblica su cui affaccia il prospetto Nord-Est dell'abitazione, per mezzo di un vialetto di ingresso che porta, dal piano di campagna alla quota del piano giardino della proprietà. Sullo stesso fronte si trova il cancello carraio.

La proprietà si completa con un'ampia area circostante il fabbricato destinata a giardino.

1. Quota e tipologia del diritto**1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **35,60**

E' posto al piano: Interrato

L'edificio è stato costruito nel: 2013

L'edificio è stato ristrutturato nel: /

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 43; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,40

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

Stato di manutenzione generale: buono

Impianti:**Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	Realizzato nel corso della costruzione del fabbricato nel 2013-2015.
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI
Note	Si ritiene che gli impianti rispondano alla normativa vigente al periodo in cui venne chiesta l'agibilità del fabbricato. La dichiarazione di conformità è datata 21/07/2015.

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	SI

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

Varie:

Il box, facente parte del fabbricato in precedenza descritto, è accessibile attraverso una rampa in autobloccanti insistente sulla proprietà esclusiva e raggiungibile attraverso il cancello carraio posto sulla via pubblica.

Come già indicato la rampa non rispetta le pendenze secondo norma, mentre il locale box, chiuso verso l'esterno da una porta basculante presenta le stesse caratteristiche costruttive e di finitura di quanto già descritto nel corpo precedente.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Le principali caratteristiche dimensionali dell'abitazione e del locale cantina sono espresse come Superficie Utile Lorda (S.U.L.), desunta dalle misurazioni eseguite dal sottoscritto CTU in loco confrontate con quanto riportato nella planimetria catastale. Il prezzo unitario applicato tiene in considerazione lo stato di conservazione del bene.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Locale box	sup lorda di pavimento	35,60	1,00	35,60
		35,60		35,60

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2-2024

Zona: Arquata Scrivia

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: box

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 600,00

Valore di mercato max (€/mq): 810,00

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

Si è provveduto ad effettuare una indagine di mercato per accertare il prezzo mediamente convenuto nelle trattative di compravendita, concluse o in avanzata fase, per immobili assimilabili a quelli oggetto di perizia e si è tenuto conto delle indicazioni fornite dall'osservatorio dell'Agenzia del Territorio.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Arquata Scrivia;
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Novi Ligure;
Uffici del registro di Novi Ligure;
Ufficio tecnico di Arquata Scrivia;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzia del territorio - Osservatorio del mercato immobiliare;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.):

Valore massimo €/mq. 1.500,00 - Valore minimo €/mq. 1.050,00 per l'abitazione.

Valore massimo €/mq. 810,00 - Valore minimo €/mq. 600,00 per il box.;

Altre fonti di informazione:

Il prezzo unitario applicato per la determinazione del valore dei beni considera lo stato dei luoghi descritto, le caratteristiche dell'unità oggetto di procedura e tiene conto della situazione edilizio-urbanistica descritta nel punto specifico della presente relazione.

8.3 Valutazione corpi:**A - Villetta. Abitazione in villini [A7] con annesso Porticato, con annesso Giardino**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 238.125,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione PT	108,50	€ 1.250,00	€ 135.625,00
Locali di sottotetto	45,35	€ 1.250,00	€ 56.687,50
Locali al P. Interrato	36,65	€ 1.250,00	€ 45.812,50
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 238.125,00
Valore Finale			€ 238.125,00
Valore corpo			€ 238.125,00
Valore Pertinenze			€ 20.000,00
Valore complessivo intero			€ 258.125,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 258.125,00

B - Box. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 26.700,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Locale box	35,60	€ 750,00	€ 26.700,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 26.700,00
Valore Finale			€ 26.700,00
Valore corpo			€ 26.700,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 26.700,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 26.700,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - Villetta	Abitazione in villini [A7] con annesso Porticato, con annesso Giardino	190,50	€ 258.125,00	€ 258.125,00
B - Box	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	35,60	€ 26.700,00	€ 26.700,00

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%) € 42.723,75

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 21.000,00

Giudizio di comoda divisibilità: Per sua natura, dimensioni, caratteristiche distributive e modalità di accesso, si ritiene che il lotto, così come composto, sia individuato nella miglior configurazione proponibile dal punto di vista commerciale e non possa presumere una miglior suddivisione in più lotti di vendita.

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 221.101,25

VALORE DEFINITIVO DELLA STIMA

€ 221.000,00

8.6 Regime fiscale della vendita

Registro

Novi Ligure, 13-10-2025

L'Esperto alla stima
Arch. Martino Milanese