



Tribunale di Alessandria
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE



promossa da: **OMISSIS**



contro: **OMISSIS**



N° Gen. Rep. **239/2024**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 20-02-2025



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



**RAPPORTO DI
VALUTAZIONE
lotto unico**



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

Codice fiscale: GZZGDU51B21F965B

Studio in: Via Roma 68 - 15067 Novi Ligure

Email: ggozzoli@tiscali.it

Pec: guido.gozzoli@archiworldpec.it





SINTESI ELABORATO



1. Dati Catastali

Bene: via Roma, 1 - Serravalle Scrivia (AL) - 15069

Lotto: 001 - lotto unico

Corpo: Abitazione 176 sub.5

Categoria: Abitazione in villini [A7]

OMISSIS, foglio 11, particella 176, subalterno 5, indirizzo via Roma, 12, comune Serravalle <scrivia, categoria A7, classe 1, consistenza vani 6,5, superficie 134, rendita € 604,25



Corpo: Terreno 177

Categoria: residenziale

OMISSIS, sezione censuaria Serravalle <scrivia foglio 11, particella 177, qualità vigneto, classe 1, superficie catastale mq 140, reddito dominicale: € 1,99, reddito agrario: € 1,37,



2. Stato di possesso

Bene: via Roma, 1 - Serravalle Scrivia (AL) - 15069

Lotto: 001 - lotto unico

Corpo: Abitazione 176 sub.5

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Corpo: Terreno 177

Occupato dal debitore e dai suoi familiari



3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: via Roma, 1 - Serravalle Scrivia (AL) - 15069

Lotto: 001 - lotto unico

Corpo: Abitazione 176 sub.5

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: Terreno 177

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI



4. Creditori Iscritti

Beni: via Roma, 1 - Serravalle Scrivia (AL) - 15069

Lotto: 001 - lotto unico

Corpo: Abitazione 176 sub.5

Creditori Iscritti: OMISSIS

Corpo: Terreno 177

Creditori Iscritti: OMISSIS

5. Comproprietari

Beni: via Roma, 1 - Serravalle Scrivia (AL) - 15069

Lotto: 001 - lotto unico

Corpo: Abitazione 176 sub.5 e Terreno 177

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: via Roma, 1 - Serravalle Scrivia (AL) - 15069

Lotto: 001 - lotto unico

Corpo: Abitazione 176 sub.5 e Terreno 177

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Beni: via Roma, 1 - Serravalle Scrivia (AL) - 15069

Lotto: 001 - lotto unico

Corpi: Abitazione 176 sub.5 e Terreno 177

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Beni: via Roma, 1 - Serravalle Scrivia (AL) - 15069

Lotto: 001 - lotto unico

Valore complessivo intero: 32.077,64

ARROTONDATO IN: 32.000, 00

ASTE
GIUDIZIARIE®

Beni in **Serravalle Scrivia (AL)**
Località/Frazione
via Roma, 1

ASTE
GIUDIZIARIE®

Lotto: 001 - lotto unico

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si
Data di presentazione: 09-10-2024

ASTE
GIUDIZIARIE®

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Abitazione 176 sub.5.

Abitazione in villini [A7] sito in via Roma, 1

ASTE
GIUDIZIARIE®

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari: Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari: Nessuno

ASTE
GIUDIZIARIE®

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS foglio 11, particella 176, subalterno 5, indirizzo via Roma, 12, comune Serravalle <scrivia, categoria A7, classe 1, consistenza vani 6,5, superficie 134, rendita € 604,25

Confini: nord-est; sud-est; sud-ovest: vuoto su area condominiale. nord-ovest: vano scala condominiale

ASTE
GIUDIZIARIE®

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

ASTE
GIUDIZIARIE®

Identificativo corpo: Terreno 177.

residenziale sito in via Roma, 1

ASTE
GIUDIZIARIE®

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari: Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari: Nessuno

ASTE
GIUDIZIARIE®

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: OMISSIS , sezione censuaria Serravalle <scrivia, foglio 11, particella 177, qualità vigneto, classe 1, superficie catastale mq 140, reddito dominicale: € 1,99, reddito agrario: € 1,37

Confini: nord: mappale 176; est: mappale 459; ovest: via pubblica.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: normale

Area urbanistica: residenziale a traffico sostenuto con parcheggi buoni.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Novi Ligure.

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Scavi di Libarna Romana.

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

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: Abitazione 176 sub.5

Abitazione in villini [A7] sito in Serravalle Scrivia (AL), via Roma, 1

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Opponibilità ai terzi: NO

Identificativo corpo: Terreno 177

residenziale sito in Serravalle Scrivia (AL), via Roma, 12

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Opponibilità ai terzi: NO

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS ; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo; A rogito di notaio Maria Paola Cola - Genova in data 26/10/2005 ai nn. 9865/7059; Iscritto/trascritto a Genova in data 03/11/2005 ai nn. 5595/1278; Importo ipoteca: € 120.000; Importo capitale: € 240.000.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca legale attiva a favore di OMISSIS - Torino contro OMISSIS ai nn. 111825/1 in data 24/10/2008 ai nn. 5367/1041; Importo ipoteca: € 20.943,86; Importo capitale: € 10.471,93.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS ; Derivante da: verbale di pignoramento; A rogito di Uff.li Giudiziari Tribunale Alessandria in data 22/02/2010 ai nn. 600/2010 iscritto/trascritto a Alessandria in data 12/04/2010 ai nn. 1592/1090.

- Trascrizione pregiudizievole:

Abitazione a favore di OMISSIS contro OMISSIS ; Derivante da: verbale di pignoramento; A rogito di Uff.li Giudiziari Tribunale Alessandria in data 02/08/2024 ai nn. 4614 iscritto/trascritto a Alessandria in data 30/09/2024 ai nn. 4251/3488.

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione 176 sub.5

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS ; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo; A rogito di notaio Maria Paola Cola - Genova in data 26/10/2005 ai nn. 9865/7059; Iscritto/trascritto a Genova in data 03/11/2005 ai nn. 5595/1278; Importo ipoteca: € 120.000; Importo capitale: € 240.000.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS ; Derivante da: verbale di pignoramento; A rogito di Uff.li Giudiziari Tribunale Alessandria in data 22/02/2010 ai nn. 600/2010 iscritto/trascritto a Alessandria in data 12/04/2010 ai nn. 1592/1090.

- Trascrizione pregiudizievole:

Abitazione a favore di OMISSIS contro OMISSIS ; Derivante da: verbale di pignoramento; A rogito di Uff.li Giudiziari Tribunale Alessandria in data 02/08/2024 ai nn. 4614 iscritto/trascritto a Alessandria in data 30/09/2024 ai nn. 4251/3488.

Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno 177

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: Abitazione 176 sub.5 e Terreno 177

sito in Serravalle Scrivia (AL), via Roma, 1

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: non costituito condominio

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

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

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 14/11/1980 al 04/01/1997. In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Giacomo VEXINA - Novi Ligure, in data 14/11/1980, ai nn. ; trascritto a Novi Ligure, in data 12/12/1980, ai nn. 4220/3653.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 04/01/1997 al 26/10/2005. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; trascritto a , in data 27/06/1997, ai nn. 2664/2108.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 26/10/2005 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Maria Paola COLA - Genova, in data 26/10/2005, ai nn. 9864/7058; trascritto a , in data 03/11/2005, ai nn. 5994/4011.

Continuità delle trascrizioni: Si

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione 176 sub.5

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 27/10/1992 al 04/01/1997. In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Giacomo VEXINA - Novi Ligure, in data 27/10/1992, ai nn. 40128; trascritto a Novi Ligure, in data 17/11/1992, ai nn. 5082/4100.

Titolare/Proprietario: OMISSIS 1/6 dal 04/01/1997 al 26/10/2005. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; trascritto a , in data 27/06/1997, ai nn. 2664/2108.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 26/10/2005 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Maria Paola COLA - Genova, in data 26/10/2005, ai nn. 9864/7058; trascritto a , in data 03/11/2005, ai nn. 5994/4011.

Continuità delle trascrizioni: Si

Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno 177

7. PRATICHE EDILIZIE:**7.1 Conformità edilizia:****Abitazione in villini [A7]**

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia; note: L'accesso agli atti presso il Comune di Serravalle Scrivia ha accertato l'assenza di pratiche relative all'immobile. Il fabbricato è databile ai primi decenni del '900 e l'esame compiuto durante il sopralluogo - e in particolare l'integrità delle pavimentazioni in getto alla genovese - ha permesso di accertare l'assenza di qualsiasi modifica alla originaria partizione dei vani.

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione 176 sub.5

Area pertinenziale

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia; note: L'accesso agli atti presso il Comune di Serravalle Scrivia ha accertato l'assenza di pratiche relative all'immobile.

Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno 177

7.2 Conformità urbanistica:**via Roma, 1**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Regolatore Generale Comunale
In forza della delibera:	D.G.R. n. 16-30017 del 08/05/2000
Zona omogenea:	CRBa - Comparto consolidato e saturo di vecchio impianto (CRB1)
Norme tecniche di attuazione:	vedi allegato c) - estratto Norme di Attuazione PRGC - Art. 13 - Comparti residenziali consolidati e saturi di vecchio impianto a capacità edificatoria esaurita (CRB1, CRB2, CRB3, CRB4).
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Altro:	vedi allegato c) - estratto Norme di Attuazione PRGC - Art. 13 - Comparti residenziali consolidati e saturi di vecchio impianto a capacità edificatoria esaurita (CRB1, CRB2, CRB3, CRB4).
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione 176 sub.5 e Terreno 177



Descrizione: **Abitazione in villini [A7]** di cui al punto **Abitazione 176 sub.5**



abitazione in villino trifamiliare

1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno



2. Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno



Superficie complessiva di circa mq **151,14**

E' posto al piano: primo

L'edificio è stato costruito nel: primi decenni del '900

ha un'altezza utile interna di circa m. 3

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 0



Stato di manutenzione generale: scarso

Varie:

L'abitazione mappale 176 sub.5 fa parte di una palazzina di tre piani fuori terra e tre alloggi, realizzata nei primi decenni del novecento, all'inizio di via Roma e a pochi passi dalla stazione ferroviaria, a Serravalle Scrivia. Il fabbricato è disposto sul lato est della via, circondato da spazi condominiali o privati che lo distanziano di pochi metri dalla via pubblica e dalla sede ferroviaria. Fa parte della proprietà anche un piccolo appezzamento di terreno immediatamente a sud del fabbricato e delimitato dalla sede ferroviaria e dalla via pubblica. Il palazzo presenta struttura in murature portanti e solai misti, con le finiture proprie dell'epoca di costruzione: a tutti i piani murature intonacate e finestre con persiane entrambe in legno. L'atrio e scale sono rifiniti con una discreta cura, con portone di ingresso in legno, pavimentazione in getto alla genovese, alzate e pedate scala in pietra e ringhiera in ghisa: nel complesso in buono stato di conservazione. Poi che il fabbricato è isolato entro il suo lotto l'abitazione, che costituisce l'intero piano primo, affaccia le stanze sui tre lati est sud e ovest e la terrazza sul quarto lato nord, avendo vista libera sia verso la via Roma che verso la contigua sede e stazione ferroviaria. L'alloggio 176 sub.5 confina quindi su tutti i lati con il vuoto su aree condominiali. Il terreno a sua volta in procedura, immediatamente contiguo e di stessa proprietà (mappale 176) confina a nord con il mappale 176, a ovest con la via pubblica, a est con il mappale 459.

L'appartamento è costituito da un ingresso aperto sul corridoio che disimpegna soggiorno, cucina, tre camere e bagno. Il soggiorno e la camera in testata sono dotati di un balcone ciascuno, la cucina accede ad un terzo balcone e ad una terrazza collegata direttamente con il vano scala comune. Le partizioni dei singoli locali sono realizzate dalla coppia di murature portanti sull'asse longitudinale e da pareti in laterizi. L'ingresso dell'alloggio è protetto da un portoncino in legno, le porte interne sono in legno con specchiature; finestre e portefinestre sono in legno con vetro semplice; i pavimenti sono quelli originari, in getto alla genovese con semplici decorazioni e cornici; i rivestimenti di cucina, bagno e balconi sono in ceramica monocottura; l'impianto di riscaldamento e produzione di ACS è individuale, alimentato da caldaia a gas metano collocata nel cucinino, con vecchi radiatori in ghisa e non utilizzato; il riscaldamento è assicurato da un stufa collocata nel soggiorno; sono presenti le dotazioni impiantistiche correnti ma ormai fuori norma; Lo stato di conservazione è precario, negli interni come in esterno, specie sul retro ed è pregiudicato anche dall'inutilizzo dell'alloggio sottostante.



Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
abitazione	sup reale lorda	126,50	1,00	126,50
terrazza	sup reale lorda	16,90	0,25	4,23
balconi	sup reale lorda	7,74	0,20	1,55
		151,14		132,27

Descrizione: **area pertinenziale** di cui al punto **Terreno 177**

terreno annesso alla abitazione

1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

2. Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **140,00**

il terreno risulta di forma triangolare ed orografia pianeggiante

Stato di manutenzione generale: **pessimo**

Condizioni generali dell'immobile: E' un terreno pertinenziale, contiguo ma non direttamente accessibile dalla abitazione e in stato di abbandono

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
area pertinenziale	sup reale lorda	140,00	1,00	140,00
		140,00		140,00

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

stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Serravalle Scrivia;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Novi Ligure;

Uffici del registro di Novi Ligure;

Ufficio tecnico di Serravalle Scrivia;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: agenzie immobiliari operanti in zona

Agenzia delle Entrate - Osservatorio del mercato immobiliare;

Parametri medi di zona per dest.ne principale (€/mq.): 475 €/mq.

8.3 Valutazione corpi:**Abitazione 176 sub.5. Abitazione in villini [A7]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 37.038,40.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
abitazione	126,50	€ 400,00	€ 50.600,00
terrazza	4,23	€ 400,00	€ 1.692,00
balconi	1,55	€ 400,00	€ 620,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo € 52.912,00

stato di conservazione detrazione del 30.00% € -15.873,60

Valore Corpo € 37.038,40

Valore Pertinenze € 0,00

Valore complessivo intero € 37.038,40

Valore complessivo diritto e quota € 37.038,40

Terreno 177. residenziale

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 700,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
area pertinenziale	140,00	€ 5,00	€ 700,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 700,00
Valore Corpo	€ 700,00
Valore Pertinenze	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 700,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 700,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Abitazione 176 sub.5	Abitazione in villini [A7]	132,27	€ 37.038,40	€ 37.038,40
Terreno 177	residenziale	140,00	€ 700,00	€ 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%) € 5.660,76

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:
€ 0,00

Giudizio di comoda divisibilità: non divisibile

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si
trova: € 32.077,64

ARROTONDATO IN € 32.000,00

Allegati

- a - documentazione fotografica
- b1 - mappa catastale
- b2 - planimetria fg.11 mapp.176 sub.5
- b3 - planimetria fg.11 mapp.177
- c - estratto Norme di Attuazione PRGC

Data generazione:
09-12-2024

L'Esperto alla stima
Arch. Guido Gozzoli