

PDF Eraser Free

ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE DI ALESSANDRIA

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

61/2024 riunita 250/2022

promossa da: **POP NPLS 2019 S.r.l.** [via Vittorio Alfieri 1- Conegliano TV – P.IVA e C.F. 05043330264]

contro:

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Udienza ex art. 569 c.p.c. e art. 600 c.p.c. in data 14 Novembre 2024 - ore 12.30

ASTE
GIUDIZIARIE®Giudice dell'esecuzione: **Dottoressa Roberta BRERA**ASTE
GIUDIZIARIE®**RAPPORTO DI VALUTAZIONE****LOTTO UNO [1849-1850]****Aree libere a viabilità in genere e Aree libere a standard urbanistici: parcheggio**
[via Casalbagliano] - Alessandria – AL**LOTTO DUE [1627-1594-1238-1783]****Aree destinate alla viabilità, piste ciclabili** [via della Palazzina] - Alessandria – AL**LOTTO TRE [1852-1906-1907-1908]****Aree per standards urbanistici: servizi sociali ed attrezzature a livello comunale –
aree residenziali della città di 2° classe** [via della Palazzina] - Alessandria – AL**LOTTO QUATTRO [Fg 32 – mappale 701 – sub 40]****Immobile a uso ufficio** [via Cavour 28] – Novi Ligure – AL**LOTTO CINQUE [Fg 32 – mappale 701 – sub 41]****Immobile a uso residenziale** [via Cavour 30] – Novi Ligure – ALASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®**Esperto alla stima:** Geometra Davide SILVANO**Codice fiscale:** SLVDVD73A03F965S**Studio in:** Via Leonardo da Vinci 14/a - 15121 Alessandria [via Rossini 5 – 15060 Basaluzzo]**Telefono:** 335 7585831**Email:** davide.silvano@gmail.com**Pec:** davide.silvano@geopec.itASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Corpo: via della Palazzina – Alessandria AL

Categoria: Catasto terreni

foglio 115, particella 1852 ente urbano, F/6, superficie 00 Ha | 00 Are | 02 Ca | 2 mq;

Lotto Quattro [Fg 32 – mappale 701 sub 40] Immobile a uso ufficio via Cavour 28 – Novi Ligure

Categoria: Catasto Urbano

foglio 32, mappale 701 sub 40 - indirizzo via Cavour 28 – Novi Ligure AL - piano T-S1, consistenza 41 mq, superficie catastale 49 mq – categoria C/1, classe 7, rendita € 1.084,15

Lotto Cinque [Fg 32 – mappale 701 sub 41] Immobile a uso residenziale via Cavour 30 – Novi Ligure

Categoria: Catasto Urbano

foglio 32, mappale 701 sub 41 - indirizzo via Cavour 30 – Novi Ligure AL - piano T-S1, consistenza 4 vani, superficie catastale 81 mq – categoria A/3, classe 1, rendita € 247,90

2. Stato di possesso

Lotto Uno [1849-1850]: aree libere a viabilità in genere e aree libere a standard urbanistici: parcheggio - via Casalbagliano Alessandria AL

Lotto Due [1627-1594-1238-1783]: aree destinate alla viabilità, piste ciclabili – via della Palazzina Alessandria AL

Lotto Tre [1852 - 1906-1907-1908 (1906,1907,1908 ex 1902 ex 1661)]: aree per standards urbanistici: servizi sociali ed attrezzature a livello comunale – aree residenziali della città di 2° classe – via della Palazzina Alessandria AL

Lotto Quattro [Fg 32 – mappale 701 sub 40] Immobile a uso ufficio via Cavour 28 – Novi Ligure

Lotto Cinque [Fg 32 – mappale 701 – sub 41] Immobile a uso residenziale via Cavour 30 – Novi Ligure

Proprietà per l'intero in capo a

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Lotto Uno [1849-1850]: aree libere a viabilità in genere e aree libere a standard urbanistici: parcheggio - via Casalbagliano Alessandria AL

Lotto Due [1627-1594-1238-1783]: aree destinate alla viabilità, piste ciclabili – via della Palazzina Alessandria AL

Lotto Tre [1852 - 1906-1907-1908 (1906,1907,1908 ex 1902 ex 1661)]: aree per standards urbanistici: servizi sociali ed attrezzature a livello comunale – aree residenziali della città di 2° classe – via della Palazzina Alessandria AL

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Lotto Quattro [Fg 32 – mappale 701 sub 40] Immobile a uso ufficio via Cavour 28 – Novi Ligure

Lotto Cinque [Fg 32 – mappale 701 – sub 41] Immobile a uso residenziale via Cavour 30 – Novi Ligure

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: PARZIALE (Lotto 4 e 5)

4. Creditori Iscritti

Lotto Uno [1849-1850]: aree libere a viabilità in genere e aree libere a standard urbanistici: parcheggio - via Casalbagliano Alessandria AL

Lotto Due [1627-1594-1238-1783]: aree destinate alla viabilità, piste ciclabili – via della Palazzina Alessandria AL

Lotto Tre [1852 - 1906-1907-1908 (1906,1907,1908 ex 1902 ex 1661)]: aree per standards urbanistici: servizi sociali ed attrezzature a livello comunale – aree residenziali della città di 2° classe – via della Palazzina Alessandria AL

Lotto Quattro [Fg 32 – mappale 701 sub 40] Immobile a uso ufficio via Cavour 28 – Novi Ligure

Lotto Cinque [Fg 32 – mappale 701 – sub 41] Immobile a uso residenziale via Cavour 30 – Novi Ligure

Creditori Iscritti: POP NPLs 2019 srl, CF e P.IVA 05043330264 [sede legale in Conegliano (TV) Via Vittorio Alfieri n. 1]

5. Comproprietari

Lotto Uno [1849-1850]: aree libere a viabilità in genere e aree libere a standard urbanistici: parcheggio - via Casalbagliano Alessandria AL

Lotto Due [1627-1594-1238-1783]: aree destinate alla viabilità, piste ciclabili – via della Palazzina Alessandria AL

Lotto Tre [1852 - 1906-1907-1908 (1906,1907,1908 ex 1902 ex 1661)]: aree per standards urbanistici: servizi sociali ed attrezzature a livello comunale – aree residenziali della città di 2° classe – via della Palazzina Alessandria AL

Lotto Quattro [Fg 32 – mappale 701 sub 40] Immobile a uso ufficio via Cavour 28 – Novi Ligure

Lotto Cinque [Fg 32 – mappale 701 – sub 41] Immobile a uso residenziale via Cavour 30 – Novi Ligure

NESSUNO

6. Misure Penali

Lotto Uno [1849-1850]: aree libere a viabilità in genere e aree libere a standard urbanistici: parcheggio - via Casalbagliano Alessandria AL

Lotto Due [1627-1594-1238-1783]: aree destinate alla viabilità, piste ciclabili – via della Palazzina Alessandria AL

Lotto Tre [1852 - 1906-1907-1908 (1906,1907,1908 ex 1902 ex 1661)]: aree per standards urbanistici: servizi sociali ed attrezzature a livello comunale – aree residenziali della città di 2° classe – via della Palazzina Alessandria AL

Lotto Quattro [Fg 32 – mappale 701 sub 40] Immobile a uso ufficio via Cavour 28 – Novi Ligure

Lotto Cinque [Fg 32 – mappale 701 – sub 41] Immobile a uso residenziale via Cavour 30 – Novi Ligure

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Lotto Uno [1849-1850]: aree libere a viabilità in genere e aree libere a standard urbanistici: parcheggio - via Casalbagliano Alessandria AL

Lotto Due [1627-1594-1238-1783]: aree destinate alla viabilità, piste ciclabili – via della Palazzina Alessandria AL

Lotto Tre [1852 - 1906-1907-1908 (1906,1907,1908 ex 1902 ex 1661)]: aree per standards urbanistici: servizi sociali ed attrezzature a livello comunale – aree residenziali della città di 2° classe – via della Palazzina Alessandria AL

Lotto Quattro [Fg 32 – mappale 701 sub 40] Immobile a uso ufficio via Cavour 28 – Novi Ligure

PDF Eraser Free

Lotto Cinque [Fg 32 – mappale 701 – sub 41] Immobile a uso residenziale via Cavour 30 – Novi Ligure

Continuità delle trascrizioni: SI

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

8. Prezzo

Lotto Uno [1849-1850]: aree libere a viabilità in genere e aree libere a standard urbanistici: parcheggio - via Casalbagliano Alessandria AL**Valore di perizia pari a 2.935,00 €****Lotto Due [1627-1594-1238-1783]:** aree destinate alla viabilità, piste ciclabili – via della Palazzina Alessandria AL**Valore di perizia pari a 1.900,00 €****Lotto Tre [1852 - 1906-1907-1908 (1906,1907,1908 ex 1902 ex 1661)]:** aree per standards urbanistici: servizi sociali ed attrezzature a livello comunale – aree residenziali della città di 2° classe – via della Palazzina Alessandria AL**Valore di perizia pari a 110.000,00 €****Lotto Quattro [Fg 32 – mappale 701 sub 40]** Immobile a uso ufficio via Cavour 28 – Novi Ligure**Valore di perizia pari a 49.000,00 €****Lotto Cinque [Fg 32 – mappale 701 – sub 41]** Immobile a uso residenziale via Cavour 30 – Novi Ligure**Valore di perizia pari a 46.800,00 €**

PDF Eraser Free

LOTTO QUATTRO

[Fg 32 – mappale 701 sub 40] Immobile a uso ufficio
via Cavour 28 – Novi Ligure

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: via Cavour 28 – Novi Ligure

Immobile a uso ufficio

Quota, tipologia del diritto, provenienza:

- per l'intero
- Immobili pervenuti all'esecutato dal per atto di fusione di società del 20/07/2015 a rogito per incorporazione del 20/07/2015 a rogito Notaio Sergio Finesso di Alessandria a repertorio 67618/20841 Nota presentata con Modello Unico n. 2130.1/2015 Reparto PI di Novi Ligure in atti dal 03/08/2015;
- Immobili pervenuti al per atto di compravendita del 18/12/2012 a rogito Notaio Sergio Finesso di Alessandria a repertorio 65391/19529 trascritto in data 03/01/2013 al n° 21/14;

Proprietà

Identificato al catasto:

Categoria: Catasto Urbano

foglio 32, mappale 701 sub 40 - indirizzo via Cavour 28 – Novi Ligure AL - piano T-S1, consistenza 41 mq, superficie catastale 49 mq – categoria C/1, classe 7, rendita € 1.084,15

Storico catastale:

VARIAZIONE del 17/12/2013 Pratica n. AL0257536 in atti dal 17/12/2013 DEMOLIZIONE PARZIALE-RISTRUTTURAZIONE-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n.77041.1/2013)

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 09/01/2014 Pratica n. AL0002897 in atti dal 09/01/2014 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 454.1/2014)

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

Conformità catastale:

Al momento del sopralluogo, lo stato dell'arte era **corrispondente** con le risultanze catastali.

2. DESCRIZIONE GENERALE:

Immobile a uso ufficio situato nel centro storico del tessuto urbano del comune di Novi Ligure. I locali, il cui accesso è esclusivo da via Cavour, ma anche attraverso il cortile interno, si compongono di un unico grande spazio adibito a ufficio (ad oggi libero in quanto il conduttore ha data disdetta del contratto di affitto) con un piccolo ripostiglio e bagno; completa il tutto un locale cantina posto al piano interrato del fabbricato da cui si accede attraverso spazi comuni. Tutti i servizi primari sono garantiti. L'immobile è dotato di collegamenti alla rete elettrica, telefonica, di adduzione dell'acqua, e scarico fognario.

Il compendio immobiliare NON E' realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziati in tutto o in parte con risorse pubbliche, secondo quanto disposto dall'art. 1 co. 376 l. 178/2020.

Caratteristiche zona: area urbana densa a prevalenza residenziale del comune di Novi Ligure – Zona B1

Area urbanistica: mista- residenziale commerciale

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

Servizi offerti dalla zona: Ospedale (Ottima), Strutture scolastiche (Ottima), Strutture di commercio al dettaglio (Ottima), Farmacie (Ottima), Locali di culto (Ottima).

Caratteristiche zone limitrofe: area urbana densa a prevalenza residenziale del comune di Novi Ligure – Zona B1

Principali collegamenti pubblici: Fermate autobus – stazione ferroviaria

3. STATO DEI LUOGHI:

Gli immobili sono attualmente liberi e non occupati. [il conduttore ha dato disdetta del contratto di affitto e le chiavi del compendio sono in possesso del Custode, avvocato Muscente]

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

⇒ **Ipoteca volontaria nascente da concessione a garanzia di mutuo fondiario**, del 18 dicembre 2012 numero 65392/19530 rogante notaio Finesso Sergio di Alessandria, iscritta il 03 gennaio 2013 al nn. 22/4:

a FAVORE CASSA RISPARMIO ASTI [sede in Asti – 00060550050]

CONTRO

Quota capitale 650.000,00 €

Quota totale 1.300.000,00 €

⇒ **Pignoramento immobili**, del 31 gennaio 2022 – rep. 289 emesso da Tribunale Di Alessandria C.F. 80007660063, trascritto il 18 dicembre 2023 nn. 9476/7193:

a FAVORE POP NPLS 2019 SRL [Sede in Conegliano TV – P.IVA e C.F. 05043330264]

CONTRO

⇒ **Pignoramento immobili**, del 26 settembre 2022 – rep. 4260 emesso da Tribunale Di Alessandria C.F. 80007660063, trascritto il 25 ottobre 2022 nn. 5007/3929:

a FAVORE POP NPLS 2019 SRL [Sede in Conegliano TV – P.IVA e C.F. 05043330264]

CONTRO

⇒ **Pignoramento immobili**, del 7 febbraio 2024 – rep. 552 emesso da Tribunale Di Alessandria C.F. 80007660063, trascritto il 7 marzo 2024 nn. 1031/863:

a FAVORE POP NPLS 2019 SRL [Sede in Conegliano TV – P.IVA e C.F. 05043330264]

CONTRO

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: PARZIALE (presenti gradini su via Cavour)

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: NESSUNO

Attestazione Prestazione Energetica: PRESENTE

Indice di prestazione energetica: CLASSE D

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

6. PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO ANTECEDENTE IL PIGNORAMENTO

Immobili pervenuti all'esecutato da
incorporazione

per atto di fusione di società per
del 20/07/2015 a rogito Notaio

Sergio Finesso di Alessandria a repertorio 67618/20841 Nota presentata con Modello Unico n. 2130.1/2015 Reparto PI di Novi Ligure in atti dal 03/08/2015;

Immobili pervenuti al

per atto di compravendita del 18/12/2012 a rogito

Notaio Sergio Finesso di Alessandria a repertorio 65391/19529 trascritto in data 03/01/2013 al n° 21/14 contro

PDF Eraser Free

7. PRATICHE EDILIZIE

La ricerca delle pratiche edilizie presso l'ufficio tecnico del comune di Novi Ligure hanno dato esito POSITIVO, riscontrando nel dettaglio il rilascio di un certificato di agibilità n° 45 del 16 giugno 2016 relativo agli immobili censiti a catasto al foglio 32, mappale 701, sub 40 e 41 a seguito di interventi di “Ristrutturazione edilizia e risanamento conservativo immobile con demolizione di elemento superfetativo” autorizzati con Permesso di Costruire 55 del 19 luglio 2013;

Si rimanda al successivo punto 8. per le valutazioni e conformità edilizie.

8. CONFORMITA' EDILIZIA e URBANISTICA

L'immobile **E' CONFORME** sotto il profilo edilizio e urbanistico a riscontro della documentazione tecnica visionata presso gli archivi del comune di Novi Ligure.

Strumento urbanistico vigente:

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Adottato il 19 marzo 1985 ed approvato con D.G.R. n. 48-1721 del 19/11/1990

LOTTO QUATTRO

[Fg 32 – mappale 701 sub 40] Immobile a uso ufficio
via Cavour 28 – Novi Ligure

DESCRIZIONE

Immobile a uso ufficio situato nel centro storico del tessuto urbano del comune di Novi Ligure. I locali, il cui accesso è esclusivo da via Cavour, ma anche attraverso il cortile interno, si compongono di un unico grande spazio adibito a ufficio (ad oggi libero in quanto il conduttore ha data disdetta del contratto di affitto) con un piccolo ripostiglio e bagno; completa il tutto un locale cantina posto al piano interrato del fabbricato da cui si accede attraverso spazi comuni. Tutti i servizi primari sono garantiti. L'immobile è dotato di collegamenti alla rete elettrica, telefonica, di adduzione dell'acqua, e scarico fognario.

Caratteristiche descrittive:

Infissi esterni	tipologia: Vetrina materiale: Alluminio condizioni: da manutentare
Infissi interni	tipologia: Finestre materiale: Legno a vetro doppio condizioni: discrete
Pavimentazione interna	materiale: grès porcellanato condizioni: discrete
Riscaldamento	Ventilconvettore collegato alla rete del gas metano

Impianti:

tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **attivo**

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale**

Allo stato del sopralluogo e presso i competenti uffici comunali, NON è stato possibile reperire le dichiarazioni di conformità degli impianti. Tuttavia, si presuppone la loro esistenza in quanto il compendio immobiliare ove è collocato il cespite oggetto di esecuzione, è correttamente licenziato urbanisticamente.

PDF Eraser Free

Destinazione	Parametro	Superficie reale	Coefficiente	Superficie equivalente
Fg 32 – mappale 701 sub 40				
Locali PT [vani principali]: ufficio	Superficie esterna lorda	60,00 mq	100%	60,00 mq
Locali al S1 [vani accessori NON comuni-canti]: cantina	Superficie esterna lorda	7,00 mq	25% di 7,00 mq	1,75 mq
Totale				61,75 mq

VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

Criterio di stima

La valutazione economica finale che scaturirà dalle descrizioni di seguito riportate, si basa su indagini di mercato effettuate in loco e aventi come parametro di comparazione tipologie di beni immobiliari simili a quelle in oggetto, sui relativi volumi di compravendita che l'attuale fase di mercato sta attraversando, sulle indicazioni proposte dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI).

Fonti di informazione

Catasto di Alessandria;
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Novi Ligure;
Ufficio del registro di Alessandria;
Ufficio tecnico di Novi Ligure;
Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare;

VALUTAZIONE

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	Valore complessivo
Immobile a uso ufficio Fg 32 – mappale 701 sub 40	61,75 mq	850,00 €	52.487,50 €
VALORE DEL LOTTO			52.487,50 €

Adeguamenti e correzioni di stima

Riduzione dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia, vizi e oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo: 3 %	1.574,63 €	
Riduzione per la vendita di una sola quota dell'immobile: 0 %	0,00 €	
Spese di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: 0 %	0,00 €	
Riduzione per interventi di manutenzione necessari all'immobile: 3 %	1.574,63 €	
Riduzione in riferimento a spese condominiali insolute: 0 %	0,00 €	
TOTALE da dedurre pari a		3.149,25 €

PDF Eraser Free**RIEPILOGO FINALE**

Valore del lotto al netto delle decurtazioni espresse e nello stato di fatto in cui si trova al momento della redazione del presente documento.

LOTTO QUATTRO

[Fg 32 – mappale 701 sub 40] Immobile a uso ufficio
via Cavour 28 – Novi Ligure

49.338,25 € arrotondato a

49.000,00 €

PDF Eraser Free

LOTTO CINQUE

[Fg 32 – mappale 701 sub 41] Immobile a uso residenziale
via Cavour 30 – Novi Ligure

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: via Cavour 30 – Novi Ligure

Immobile a uso residenziale

Quota, tipologia del diritto, provenienza:

- Proprietà per l'intero
- Immobili pervenuti all'esecutato da per atto di fusione di società per incorporazione del 20/07/2015 a rogito Notaio Sergio Finesso di Alessandria a repertorio 67618/20841 Nota presentata con Modello Unico n. 2130.1/2015 Reparto PI di Novi Ligure in atti dal 03/08/2015;
- Immobili pervenuti al per atto di compravendita del 18/12/2012 a rogito Notaio Sergio Finesso di Alessandria a repertorio 65391/19529 trascritto in data 03/01/2013 al n° 21/14;

Identificato al catasto:

Categoria: Catasto Urbano

foglio 32, mappale 701 sub 41 - indirizzo via Cavour 30 – Novi Ligure AL - piano T-S1, consistenza 4 vani, superficie catastale 81 mq – categoria A/3, classe 1, rendita € 247,90

Storico catastale:

VARIAZIONE del 17/12/2013 Pratica n. AL0257536 in atti dal 17/12/2013 DEMOLIZIONE PARZIALE-RISTRUTTURAZIONE-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n.77041.1/2013)

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 09/01/2014 Pratica n. AL0002896 in atti dal 09/01/2014 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 453.1/2014)

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

Conformità catastale:

Al momento del sopralluogo, lo stato dell'arte era **corrispondente** con le risultanze catastali.

2. DESCRIZIONE GENERALE:

Immobile a uso residenziale situato nel centro storico del tessuto urbano del comune di Novi Ligure. I locali, il cui accesso è esclusivo da via Cavour, si compongono di un ingresso che conduce direttamente nel soggiorno, da dove si prosegue per arrivare alla cucina. Compone il cespite anche un bagno e una camera da letto; completa il tutto un locale cantina posto al piano interrato del fabbricato da cui si accede attraverso spazi comuni. Tutti i servizi primari sono garantiti. L'immobile è dotato di collegamenti alla rete elettrica, telefonica, di adduzione dell'acqua, e scarico fognario.

Il compendio immobiliare NON E' realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziati in tutto o in parte con risorse pubbliche, secondo quanto disposto dall'art. 1 co. 376 l. 178/2020.

Caratteristiche zona: area urbana densa a prevalenza residenziale del comune di Novi Ligure – Zona B1

Area urbanistica: mista- residenziale commerciale

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

PDF Eraser Free

Servizi offerti dalla zona: Ospedale (Ottima), Strutture scolastiche (Ottima), Strutture di commercio al dettaglio (Ottima), Farmacie (Ottima), Locali di culto (Ottima).

Caratteristiche zone limitrofe: area urbana densa a prevalenza residenziale del comune di Novi Ligure – Zona B1

Principali collegamenti pubblici: Fermate autobus – stazione ferroviaria

3. STATO DEI LUOGHI:

Gli immobili sono attualmente occupati dal marito (vedovo) della signora intesta-
taria del contratto di affitto.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

⇒ **Ipoteca volontaria nascente da concessione a garanzia di mutuo fondiario**, del 18 dicembre 2012 numero 65392/19530 rogante notaio Finesso Sergio di Alessandria, iscritta il 03 gennaio 2013 al nn. 22/4:

a FAVORE CASSA RISPARMIO ASTI [sede in Asti – 00060550050]

CONTRO

Quota capitale 650.000,00 €

Quota totale 1.300.00,00 €

⇒ **Pignoramento immobili**, del 31 gennaio 2022 – rep. 289 emesso da Tribunale Di Alessandria C.F. 80007660063, trascritto il 18 dicembre 2023 nn. 9476/7193:

a FAVORE POP NPLS 2019 SRL [Sede in Conegliano TV – P.IVA e C.F. 05043330264]

CONTRO

⇒ **Pignoramento immobili**, del 26 settembre 2022 – rep. 4260 emesso da Tribunale Di Alessandria C.F. 80007660063, trascritto il 25 ottobre 2022 nn. 5007/3929:

a FAVORE POP NPLS 2019 SRL [Sede in Conegliano TV – P.IVA e C.F. 05043330264]

CONTRO

⇒ **Pignoramento immobili**, del 7 febbraio 2024 – rep. 552 emesso da Tribunale Di Alessandria C.F. 80007660063, trascritto il 7 marzo 2024 nn. 1031/863:

a FAVORE POP NPLS 2019 SRL [Sede in Conegliano TV – P.IVA e C.F. 05043330264]

CONTRO

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: PARZIALE (presenti gradini fronte porta ingresso alloggio)

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: NESSUNO

Attestazione Prestazione Energetica: PRESENTE

Indice di prestazione energetica: CLASSE E

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

6. PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO ANTECEDENTE IL PIGNORAMENTO

Immobili pervenuti all'esecutato da
incorporazione

per atto di fusione di società per
del 20/07/2015 a rogito Notaio

Sergio Finesso di Alessandria a repertorio 67618/20841 Nota presentata con Modello Unico n. 2130.1/2015 Reparto PI di Novi Ligure in atti dal 03/08/2015;

Immobili pervenuti a

per atto di compravendita del 18/12/2012 a rogito

Notaio Sergio Finesso di Alessandria a repertorio 65391/19529 trascritto in data 03/01/2013 al n° 21/14 contro

PDF Eraser Free

7. PRATICHE EDILIZIE

La ricerca delle pratiche edilizie presso l'ufficio tecnico del comune di Novi Ligure hanno dato esito POSITIVO, riscontrando nel dettaglio il rilascio di un certificato di agibilità n° 45 del 16 giugno 2016 relativo agli immobili censiti a catasto al foglio 32, mappale 701, sub 40 e 41 a seguito di interventi di "Ristrutturazione edilizia e risanamento conservativo immobile con demolizione di elemento superfetativo" autorizzati con Permesso di Costruire 55 del 19 luglio 2013;

Si rimanda al successivo punto 8. per le valutazioni e conformità edilizie.

8. CONFORMITA' EDILIZIA e URBANISTICA

L'immobile **E' CONFORME** sotto il profilo edilizio e urbanistico a riscontro della documentazione tecnica visionata presso gli archivi del comune di Novi Ligure.

Strumento urbanistico vigente:

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Adottato il 19 marzo 1985 ed approvato con D.G.R. n. 48-1721 del 19/11/1990

LOTTO CINQUE

[Fg 32 – mappale 701 sub 41] Immobile a uso residenziale
via Cavour 30 – Novi Ligure

DESCRIZIONE

Immobile a uso residenziale situato nel centro storico del tessuto urbano del comune di Novi Ligure. I locali, il cui accesso è esclusivo da via Cavour, si compongono di un ingresso che conduce direttamente nel soggiorno, da dove si prosegue per arrivare alla cucina. Compone il cespite anche un bagno e una camera da letto; completa il tutto un locale cantina posto al piano interrato del fabbricato da cui si accede attraverso spazi comuni. Tutti i servizi primari sono garantiti. L'immobile è dotato di collegamenti alla rete elettrica, telefonica, di adduzione dell'acqua, e scarico fognario.

Caratteristiche descrittive:

Infissi esterni	tipologia: assenti materiale: ----- condizioni: -----
Infissi interni	tipologia: Finestre materiale: Legno a vetro doppio condizioni: discrete
Pavimentazione interna	materiale: grès porcellanato condizioni: discrete
Riscaldamento	Corpi riscaldanti in alluminio – caldaia autonoma

Impianti:

Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: attivo
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale <i>Allo stato del sopralluogo e presso i competenti uffici comunali, NON è stato possibile reperire le dichiarazioni di conformità degli impianti. Tuttavia, si presuppone la loro esistenza in quanto il compendio immobiliare ove è collocato il cespite oggetto di esecuzione, è correttamente licenziato urbanisticamente.</i>

PDF Eraser Free

Destinazione	Parametro	Superficie reale	Coefficiente	Superficie equivalente
Fg 32 - mappale 701 sub 40				
Locali PT [vani principali]: ingress, bagno, camera, sala, cucina	Superficie esterna lorda	75,00 mq	100%	75,00 mq
Locali al S1 [vani accessori NON comuni-canti]: cantina	Superficie esterna lorda	52,00 mq	25% di 52,00 mq	13,00 mq
Totale				83,00 mq

VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

Criterio di stima

La valutazione economica finale che scaturirà dalle descrizioni di seguito riportate, si basa su indagini di mercato effettuate in loco e aventi come parametro di comparazione tipologie di beni immobiliari simili a quelle in oggetto, sui relativi volumi di compravendita che l'attuale fase di mercato sta attraversando, sulle indicazioni proposte dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI).

Fonti di informazione

Catasto di Alessandria;
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Novi Ligure;
Ufficio del registro di Alessandria;
Ufficio tecnico di Novi Ligure;
Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare;

VALUTAZIONE

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	Valore complessivo
Immobile a uso residenziale Fg 32 - mappale 701 sub 41	83,00 mq	600,00 €	49.800,00 €
VALORE DEL LOTTO			49.800,00 €

Adeguamenti e correzioni di stima

Riduzione dovuta all'immediatezza della vendita giudiziarie e per assenza di garanzia, vizi e oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo: 3 %	1.494,00 €
Riduzione per la vendita di una sola quota dell'immobile: 0 %	0,00 €
Spese di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: 0 %	0,00 €
Riduzione per interventi di manutenzione necessari all'immobile: 3 %	1.494,00 €
Riduzione in riferimento a spese condominiali insolute: 0 %	0,00 €

TOTALE da dedurre pari a

2.988,00 €

PDF Eraser Free**RIEPILOGO FINALE**

Valore del lotto al netto delle decurtazioni espresse e nello stato di fatto in cui si trova al momento della redazione del presente documento.

LOTTO CINQUE

[Fg 32 – mappale 701 sub 41] Immobile a uso residenziale
via Cavour 30 – Novi Ligure

46.812,00 € arrotondato a

46.800,00 €

Alessandria, Ottobre 2024

L'Esperto alla stima
Geometra Davide SILVANO

