



Tribunale di Alessandria

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:



contro:



N° Gen. Rep. **292/2024**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:



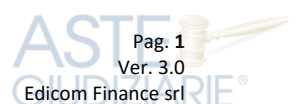
Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa Elisabetta Bianco**



RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto Unico – Villa padronale
ottocentesca con parco e
terreni (quota 1/1)



Esperto alla stima: Arch. Fabio Gregorini
Codice fiscale: GRGFBA71R03F965A
Studio in: VIA GRAMSCI 21 - NOVI LIGURE
Telefono: 0143746464
Email: studio@bgarchitettnovi.it
Pec: fabio.gregorini@archiworldpec.it



SINTESI ELABORATO**1. Dati Catastali**

Bene: Corso Piave n. 48 – Novi Ligure (AL) - 15067

Lotto: Unico – Villa padronale ottocentesca con parco e terreni pertinenziali

Corpo: Sub. 2 (Piano S1-T) + Sub. 3 (Piano 1°) + Sub. 4 (Piani 2-3) – Corpo unico villa padronale

Categoria: A/2 (sub. 2, 3, 4) – unico corpo edilizio

Comune di Novi Ligure (AL), Foglio 27. CATASTO FABBRICATI – Part. 341 (villa padronale, pianta 21,70x14,60 m = 316,82 mq lordi/piano): sub. 2 p.S1-T A/2 cl.2 7 vani € 686,89; sub. 3 p.1 A/2 cl.2 9 vani € 883,14; sub. 4 p.2-3 A/2 cl.2 10 vani € 981,27. Totale villa: 26 vani, rendita € 2.551,30. Lotto fondiario villa (ente urbano): mq 3.457. Part. 659 p.T C/6 cl.1 27 mq rendita € 51,59 (rimessa nel parco; lotto ente urbano mq 8.110). CATASTO TERRENI – Foglio 27, 13 particelle: part. 183 (frutteto cl.1, Are 16 Ca 10); part. 184 (vigneto cl.2, Are 31 Ca 50); part. 185 (seminativo cl.3, Are 12 Ca 20); part. 190 (frutteto cl.1, Are 24 Ca 99); part. 208 (seminativo cl.4, Are 19 Ca 80); part. 209 (prato cl.3, Are 97); part. 210 (bosco misto cl.1, Are 15 Ca 90); part. 211 (seminativo cl.4, Are 39 Ca 90); part. 635 (seminativo cl.4, Are 40 Ca 30); part. 636 (prato cl.3, Are 7 Ca 30); part. 637 (bosco misto cl.1, Are 41 Ca 10); part. 638 (seminativo cl.4, Are 93 Ca 30); part. 651 (bosco misto cl.1, Are 23 Ca 50). Totale terreni: Are 363 Ca 39 = mq 36.339. SUPERFICIE TOTALE COMPLESSIVA: mq 47.906 (ca. 4,79 ha)

2. Stato di possesso

Bene: Corso Piave n. 48 – Novi Ligure (AL) - 15067

Lotto: Unico – Villa padronale ottocentesca con parco e terreni pertinenziali

Corpo: Sub. 2 (Piano S1-T) + Sub. 3 (Piano 1°) + Sub. 4 (Piani 2-3) – Corpo unico villa padronale

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Corso Piave n. 48 – Novi Ligure (AL) - 15067

Lotto: Unico – Villa padronale ottocentesca con parco e terreni pertinenziali

Corpo: Sub. 2 (Piano S1-T) + Sub. 3 (Piano 1°) + Sub. 4 (Piani 2-3) – Corpo unico villa padronale

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Corso Piave n. 48 – Novi Ligure (AL) - 15067

Lotto: Unico – Villa padronale ottocentesca con parco e terreni pertinenziali

Corpo: Sub. 2 (Piano S1-T) + Sub. 3 (Piano 1°) + Sub. 4 (Piani 2-3) – Corpo unico villa padronale

Creditori Iscritti:

5.**Comproprietari**



6. Misure Penali

Beni: Corso Piave n. 48 – Novi Ligure (AL) - 15067

Lotto: Unico – Villa padronale ottocentesca con parco e terreni pertinenziali

Corpo: Sub. 2 (Piano S1-T) + Sub. 3 (Piano 1°) + Sub. 4 (Piani 2-3) – Corpo unico villa padronale

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Corso Piave n. 48 – Novi Ligure (AL) - 15067

Lotto: Unico – Villa padronale ottocentesca con terreni pertinenziali

Corpo: Sub. 2 (Piano S1-T) + Sub. 3 (Piano 1°) + Sub. 4 (Piani 2-3) – Corpo unico villa padronale

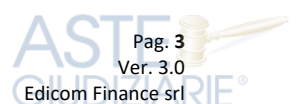
Continuità delle trascrizioni: NO – lacuna formale ante 1987

8. Prezzo

Bene: Corso Piave n. 48 – Novi Ligure (AL) - 15067

Lotto: Unico – Villa padronale ottocentesca con parco e terreni pertinenziali

Valore complessivo intero: € 437.701,00





Beni in **Novi Ligure (AL)**
Località/Frazione
Corso Piave n. 48



Lotto: Unico – Villa padronale ottocentesca con terreni pertinenziali

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Sì Data di presentazione: 03/11/2023

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Sub. 2 (Piano S1-T) + Sub. 3 (Piano 1°) + Sub. 4 (Piani 2-3) –
Corpo unico villa padronale.

A/2 (sub. 2, 3, 4) – unico corpo edilizio – Corso Piave n. 48, Novi Ligure (AL)

Quota e tipologia del diritto

1/1 di

Cod. Fiscale: 01249270065

Eventuali comproprietari:

Nessun comproprietario

Identificato al catasto Fabbricati:

CATASTO FABBRICATI – Foglio 27, Comune di Novi Ligure (AL)

Particella/ Sub.	Descrizione	Piano	Consistenza	Rendita (€)
341 sub. 2	Villa padronale – piano semint./terra (A/2 cl.2)	S1-T	7 vani	686,89
341 sub. 3	Villa padronale – piano nobile (A/2 cl.2)	1	9 vani	883,14
341 sub. 4	Villa padronale – piano 2°-3°/sottotetto (A/2 cl.2)	2-3	10 vani	981,27
	Superficie in pianta 21,70x14,60 m = 316,82 mq lordi/piano. Lotto ente urbano: mq 3.457		26 vani tot.	2.551,30
659	Rimessa nel parco (C/6 cl.1). Lotto ente urbano: mq 8.110	T	27 mq	51,59
	TOTALE FABBRICATI			2.602,89

CATASTO TERRENI – Foglio 27, Comune di Novi Ligure (AL)

Part.	Qualità	Cl.	Superficie	R.D. (€)	R.A. (€)
183	Frutteto	1	Are 16 Ca 10	40,74	14,97



Part.	Qualità	Cl.	Superficie	R.D. (€)	R.A. (€)
184	Vigneto	2	Are 31 Ca 50	31,72	20,34
185	Seminativo	3	Are 12 Ca 20	6,30	5,67
190	Frutteto	1	Are 24 Ca 99	63,24	23,23
208	Seminativo	4	Are 19 Ca 80	5,62	5,11
209	Prato	3	Are 97	42,58	35,07
210	Bosco misto	1	Are 15 Ca 90	2,46	0,49
211	Seminativo	4	Are 39 Ca 90	11,33	10,30
635	Seminativo	4	Are 40 Ca 30	11,45	10,41
636	Prato	3	Are 7 Ca 30	3,20	2,64
637	Bosco misto	1	Are 41 Ca 10	6,37	1,27
638	Seminativo	4	Are 93 Ca 30	26,50	24,09
651	Bosco misto	1	Are 23 Ca 50	3,64	0,73
TOTALE			Are 363 Ca 39 = mq 36.339	255,15	154,32

RIEPILOGO SUPERFICI COMPLESSIVE

Componente	Superficie	Note
Lotto villa (part. 341, ente urbano)	mq 3.457	Include area coperta e scoperta villa
Lotto rimessa (part. 659, ente urbano)	mq 8.110	Rimessa 27 mq + parte alta parco
Terreni agricoli (13 particelle)	mq 36.339	Are 363 Ca 39 – frutteto, vigneto, prato, bosco
TOTALE COMPLESSIVO	mq 47.906	ca. 4,79 ha

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: la piscina presente sulla particella 190 (Foglio 27), realizzata in assenza di titolo edilizio come illustrato al cap. 7.1, non è mai stata oggetto di denuncia al Catasto Fabbricati né di variazione catastale sulla particella di pertinenza. Ne consegue che lo stato di fatto non corrisponde agli atti catastali relativi alla particella 190, sulla quale il Catasto Terreni continua a registrare la qualità originaria di “frutteto”, in assenza di qualsiasi elaborato planimetrico riferito al manufatto. Non si prevede la regolarizzazione catastale della piscina, in quanto l’opera è insanabile dal punto di vista urbanistico-edilizio e soggetta a obbligo di rimessa in pristino ai sensi dell’art. 31 D.P.R. 380/2001: l’accatastamento di un’opera destinata alla demolizione sarebbe privo di utilità e costituirebbe un onere superfluo a carico dell’acquirente. Il costo di regolarizzazione catastale è pertanto stimato in zero

Per quanto sopra lo scrivente NON attesta la conformità catastale del compendio, in ragione della mancata denuncia al Catasto della piscina presente sulla particella 190. Non si prevede regolarizzazione catastale, trattandosi di opera insanabile soggetta a obbligo di demolizione ai sensi dell'art. 31 D.P.R. 380/2001

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: residenziale pregiata / centrale

Area urbanistica: residenziale collinare di pregio, con ville storiche e parchi privati. Località panoramica sul crinale sopra il centro di Novi Ligure.

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

Servizi offerti dalla zona: scuole primarie (ordinaria), scuole secondarie (ordinaria), ospedale, banche, uffici pubblici

Caratteristiche zone limitrofe: residenziale di pregio con ville e giardini storici; zone agricole e boschive sui versanti collinari

Importanti centri limitrofi: Alessandria, Asti, Tortona, Genova.

Attrazioni paesaggistiche: Colline del novese

Attrazioni storiche: Centro storico di Novi Ligure

Principali collegamenti pubblici: Stazione ferroviaria 800 mt, stazione autobus idem. Casello autostradale 3-4 km.

3. STATO DI POSSESSO:

L'immobile è nella libera disponibilità della società debitrice esecutata [REDACTED]. Non risultano contratti di locazione o altri titoli opponibili alla procedura esecutiva. L'immobile è pertanto libero da occupanti terzi.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Sulla base della documentazione notarile e delle ispezioni ipotecarie eseguite, l'immobile risulta di proprietà per 1/1 della ditta [REDACTED]. L'immobile è sito in Novi Ligure (AL), Corso Piave n. 48 (20 nella documentazione catastale che risulta non aggiornata) e censito catastalmente come sopra. Tutte le particelle come sopra individuate risultano gravate dalle seguenti **formalità pregiudizievoli**:

FORMALITÀ N. 1 – IPOTECA VOLONTARIA

Iscrizione n. 635 del 15/07/2010.

[REDACTED]

Note a margine: Annotazione di riduzione di somma annotata il 28/12/2015 ai n. 611 di formalità; Annotazione di erogazione a saldo annotata il 28/12/2015 ai n. 612 di formalità.

FORMALITÀ N. 2 – IPOTECA LEGALE

Iscrizione n. 207 del 11/06/2014.

[REDACTED] (domicilio ipotecario eletto: [REDACTED])

Contro: [REDACTED].
Importo: Euro [REDACTED], di cui Euro [REDACTED] per capitale, derivante da ruolo art. 77 del D.P.R. n. 602 del 1973.
Pubblico Ufficiale: [REDACTED] in data 27/05/2014 rep. 415/114.

FORMALITÀ N. 3 – PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

Trascrizione n. 4035 del 11/11/2024.
Favore: [REDACTED]
Contro: [REDACTED].
Pubblico Ufficiale: Ufficiale Giudiziario di Alessandria, in data 22/10/2024 rep. 6026/2024.

Dati precedenti relativi ai corpi: tutti gli immobili elencati nel capitolo 1

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

L'immobile sito in Novi Ligure (AL), Corso Piave n. 48 compreso il parco annesso, trattandosi di villa padronale non è condominio e risulta in gestione diretta del proprietario

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: [non è condominio]

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: [non è condominio]

Spese condominiali scadute ed insolute negli ultimi due anni anteriori al pignoramento: [non è condominio]

Millesimi di proprietà: patrimoniali ed esercizio [non è condominio] Riscaldamento [non è condominio] Ascensore [non è condominio]

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - L'immobile non presenta un accesso a norma portatori di handicap, risulta inoltre privo di ascensore, all'ingresso sono presenti alcuni gradini per passare dal piano cortile al piano terreno medesimo. Risultavano assenti servoscala ascensori o altri artifici utili al superamento da parte di persone con ridotta o impedita mobilità. Stesso discorso per accedere ai piani superiori.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Nulla da segnalare.

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non presente

Note Indice di prestazione energetica: Immobile non aggiornato secondo moderni standard energetici;

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

Avvertenze ulteriori: pur in assenza della certificazione energetica, viste le caratteristiche dei tamponamenti, degli impianti, la mancanza di sistemi di isolamento e di risparmio energetico, si può tranquillamente ipotizzare una classe energetica, per l'immobile in esame, molto bassa, compresa tra "G" e non classificabile.

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

La cronistoria dei passaggi di proprietà degli immobili siti in Novi Ligure (AL), Corso Piave n. 48 (civico rilevato sul pilastro del cancello di accesso all'immobile; i dati catastali riportano il numero civico 20, in difformità dalla numerazione attuale presente sui luoghi – si veda infra la nota sulla discrepanza civica), Foglio 27, Particella 341 sub. 2, 3, 4 e pertinenze è la seguente:

1. PROPRIETÀ ATTUALE - RIDENOMINAZIONE SOCIETARIA – Atto del 06/07/2006

La società originaria [REDACTED] è stata ridenominata nell'attuale ragione sociale [REDACTED] per atto notarile pubblico di mutamento di denominazione a rogito Dott. Borghero Franco, Notaio in Novi Ligure, del 06/07/2006 rep. 50864, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Novi Ligure il 21/02/2008 al n. 600 di formalità.

[REDACTED]

[REDACTED]

2. ACQUISTO 20/08/1987

Titolo: Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. Chiapuzzo Carlo, Notaio in Novi Ligure, del 20/08/1987:

– rep. 13505/40923, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Novi Ligure il 18/09/1987 al n. 2925 di formalità (per quanto riguarda i cespiti 183, 184, 185, 190, 208, 209, 210, 211, 651 e 659 del catasto terreni e i sub. 2, 3, 4 del catasto fabbricati);

– rep. 13510/40928, trascritto il 18/09/1987 al n. 2931 di formalità (per quanto riguarda i cespiti 635, 636, 637, 638 del catasto terreni).

Diritto: 1/1 della piena proprietà.

3. PROPRIETÀ ANTECEDENTI ALLA VENDITA DEL 1987

Prima della vendita del 1987 l'immobile era in comproprietà tra le famiglie [REDACTED] [REDACTED], con quote frazionate ereditate attraverso due passaggi successivi trascritti presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Novi Ligure:

A) Successione [REDACTED] – Trascrizione RP 2868/1975

Presentata il 06/12/1975, trascritta alla Conservatoria di Novi Ligure al n. RP 2868 (Reg. gen. n. -, variata il 26/11/2021). Ufficio del Registro di Genova, den. n. 60, vol. 3556. Nell'attivo della successione figurano, tra l'altro, la quota di 48.600/194.400 sull'appartamento di Corso Piave n. 20 (Fg. 27 mapp. 182 e 337 sub. 2, cat. A/4, 7 vani) e dell'appartamento di Corso Piave n. 22 (Fg. 27 mapp. 207 e 341, cat. A/8, 27 vani), nonché la quota corrispondente sui terreni del Foglio 27 (tra cui le particelle 183, 184, 185, 190 e altre) per complessivi Ha 5.51.09. L'eredità è devoluta per legge agli eredi [REDACTED] e [REDACTED], salvo usufrutto a [REDACTED]. Trattasi di trascrizione di denuncia di

successione ai fini fiscali, non di formale accettazione dell'eredità ex art. 2648 c.c.

B) Successione Gambarotta Giovanni (deceduto 29/09/1983) – Trascrizione RP 1679/1985

Presentata il 09/05/1985, trascritta alla Conservatoria di Novi Ligure al n. RP 1679 (Reg. gen. n. 1969). Ufficio del Registro delle Successioni di Genova, den. n. 32, vol. 4513. La trascrizione è richiesta "contro l'eredità di Gambarotta Giovanni" (nato a Genova il 24/11/1909, deceduto a Novi Ligure il 29/09/1983) "a favore degli eredi" Gambarotta Luigi (n. 18/06/1953) e Gambarotta Agostino (n. 02/10/1961), entrambi nati a Genova. Nell'attivo della successione compaiono i terreni del Foglio 27 con le particelle 183-184-185-190 e altre per Ha 5.51.09. Anche questa trascrizione è qualificabile come denuncia di successione a fini fiscali e non come formale accettazione dell'eredità ai sensi dell'art. 2648 c.c.

Dai medesimi atti risulta altresì la presenza di quote di comproprietà facenti capo alla famiglia Graziani (Giovanni Giuseppe, Carlo Gaetano, Adolfo, Elisabetta, Maria Alberta) e a Queirolo Maria Pia, con quote frazionate nelle proporzioni indicate nelle relative visure storiche catastali.

CONTINUITÀ DELLE TRASCRIZIONI

Sulla base della Relazione Ipotecale Notarile del Dott. Nicolò Tiecco (Notaio in Perugia, 13/11/2024) e degli ulteriori accertamenti ipotecari eseguiti presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Novi Ligure, la catena dei titoli di provenienza risulta continua e regolare nel ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento (11/11/2024). I due atti di compravendita del 20/08/1987 (rep. 13505/40923, trascritto al n. RP 2925, e rep. 13510/40928, trascritto al n. RP 2931) costituiscono il primo titolo di acquisto ultraventennale. Estendendo però la verifica a monte di tale data – come richiesto dalla giurisprudenza consolidata (Cass. civ. Sez. III n. 15597/2019; conf. Cass. n. 4301/2023) – risultano, come sopra illustrato, trascritte alla Conservatoria di Novi Ligure due denunce di successione: RP 2868/1975 (successione [redacted], eredi [redacted], con usufrutto a Giovanni Gambarotta) e RP 1679/1985 (successione [redacted] a Novi Ligure, eredi [redacted]). Queste trascrizioni documentano l'apertura delle successioni e la chiamata all'eredità, ma non integrano la formale trascrizione dell'accettazione dell'eredità ai sensi dell'art. 2648 c.c., che richiede un atto espresso ovvero un comportamento conclusivo qualificabile come accettazione tacita. Come chiarito da Cass. n. 11638/2014 e confermato da Cass. n. 4301/2023, la sola denuncia di successione trascritta non sana il difetto formale. La catena delle trascrizioni presenta pertanto una lacuna formale ai sensi dell'art. 2650 c.c. ai passaggi successori ante-1987. Tale difetto è sanabile con efficacia retroattiva ai sensi dell'art. 2650, comma 2, c.c.; Lo scrivente segnala la questione affinché il Giudice dell'Esecuzione valuti l'opportunità di richiedere al creditore procedente la regolarizzazione della catena delle trascrizioni prima della vendita, ai sensi dell'art. 567 c.p.c.

7. PRATICHE EDILIZIE:

E' stato eseguito accesso agli atti presso i competenti uffici del Comune di Novi Ligure. Nell'archivio comunale non è stata reperita documentazione edilizia relativa alla villa. È stato possibile accertare che l'immobile, denominato Villa Gambarotta, è di antica costruzione, risalente presumibilmente alla prima metà del XIX secolo. La distribuzione interna si rifà al modello della villa suburbana tradizionale genovese del XVI secolo, un impianto tipologico riproposto nel tempo. Siamo di fronte a una villa di dimension

considerevoli e carattere monumentale. Dopo la prima costruzione non risultano essere state eseguite all'immobile modifiche strutturali evidenti, ad eccezione del rifacimento di alcuni bagni ubicati al secondo piano, riconducibili agli anni '60 del Novecento, presumibilmente eseguite per adeguare i locali – originariamente destinati alla servitù – a un uso abitativo più moderno. Di tale trasformazione non è stata trovata parimenti documentazione presso i competenti uffici comunali.

7.1 Conformità edilizia:

A/2 (sub. 2, 3, 4) – unico corpo edilizio

Nell'ambito del presente accertamento sono state rilevate le seguenti irregolarità edilizie, distinte per tipologia, gravità e percorribilità di regolarizzazione.

IRREGOLARITÀ N. 1 – Ristrutturazione interna piano secondo (anni '60) senza titolo abilitativo

In epoca non facilmente precisabile, ma collocabile intorno alla fine degli anni Sessanta del Novecento, risultano eseguite al piano secondo dell'edificio (sub. 4) opere di ristrutturazione interna consistenti nella revisione e parziale rifacimento dei bagni e dei relativi impianti igienico-sanitari. La fattura dei sanitari presenti, ascrivibili stilisticamente agli anni '60-'70, conferma l'attribuzione temporale. Non è stata reperita documentazione edilizia riferita a detti lavori presso l'archivio del Comune di Novi Ligure.

Qualificazione giuridica e sanabilità: trattandosi di intervento di ristrutturazione interna che non ha alterato i parametri urbanistici, la sagoma, i prospetti o la destinazione d'uso dell'edificio, la fattispecie rientra nell'ambito dell'art. 6-bis del D.P.R. 380/2001. L'opera è regolarizzabile mediante CILA in sanatoria ai sensi dell'art. 6-bis D.P.R. 380/2001, previo accertamento della doppia conformità (conformità alla normativa vigente all'epoca della realizzazione e a quella attuale). Si stima un costo tecnico-amministrativo di regolarizzazione pari a circa € 2.500 (diritti comunali, oneri di istruttoria, compenso tecnico e oblazione). La presente irregolarità è pertanto classificata come SANABILE – gravità lieve.

IRREGOLARITÀ N. 2 – Piscina abusiva in area di vincolo (particella 190) – Opera insanabile

Descrizione dell'opera: nell'area esterna all'edificio principale, all'interno del parco storico e nello specifico insistente sulla particella catastale n. 190 (Foglio 27, qualità: frutteto cl. 1, Are 24 Ca 99), è risultata presente una piscina. Non è stata reperita alcuna pratica autorizzativa – né Permesso di Costruire, né concessione edilizia, né alcun altro titolo abilitativo – presso gli uffici tecnici del Comune di Novi Ligure. L'epoca di realizzazione non è precisamente determinabile, ma si colloca presumibilmente nel corso degli anni novanta del Novecento – primi anni del 2000, in considerazione delle caratteristiche costruttive e dei materiali osservati al sopralluogo. La vasca presenta dimensioni in pianta di circa 8,00 x 5,00 m = 40 mq di specchio d'acqua, con bordo perimetrale pavimentato e impianti di filtrazione e circolazione.

Quadro vincolistico applicabile: la particella 190 ricade nell'area di pertinenza diretta della villa, classificata come **Immobile costituente Complesso Ambientale (zona "ca")** ai sensi dell'art. 24 comma e delle NTA del PRG di Novi Ligure (approvato con D.G.R. n. 48/1721 del 19/11/1990), soggetta contestualmente al **Vincolo 2 – Bene Culturale del PRG (art. 68, n. 8D)** e al **Vincolo 3 – Sistema delle ville residenziali ottocentesche (art. 45, n. 3)**, come dettagliatamente descritto al capitolo 7.2 (Conformità urbanistica). Il regime normativo applicabile alle nuove costruzioni nella zona "ca" è il seguente:

- **Art. 24 comma e NTA:** nella zona "ca" è consentita, come unica nuova costruzione, esclusivamente la realizzazione di manufatti accessori destinati al ricovero autoveicoli nella misura dell'art. 62 NTA (superficie non superiore a 20 mq, altezza in gronda non superiore a 3,00 m, copertura a falde in cotto), senza abbattimento di alberi di alto fusto. Qualsiasi altra nuova costruzione è preclusa.
- **Art. 45 NTA:** il Sistema delle ville residenziali ottocentesche vieta *tassativamente* nuove costruzioni nei parchi e giardini di pertinenza, né operazioni di manomissione ambientale e della copertura alberata.
- **Art. 68 NTA (Bene culturali del PRG, n. 8D):** qualunque intervento sull'immobile e sulle sue pertinenze arboree richiede il preventivo parere della Commissione Locale per il Paesaggio (CLP). In assenza di autorizzazione, qualsiasi opera costituisce illecito urbanistico.

Verifica di sanabilità ai sensi del PRG vigente: la piscina, in quanto nuova costruzione (vasca interrata prefabbricata in vetroresina zavorrata, impianti di circolazione e filtrazione, bordi pavimentati), non rientra in alcuna delle categorie di intervento ammesse dalla normativa urbanistica vigente nella zona "ca", né è riconducibile all'unica tipologia di nuova costruzione consentita (autorimessa ex art. 62 NTA). L'accertamento di conformità ex art. 36 D.P.R. 380/2001 richiede la cosiddetta *doppia conformità*: l'opera deve essere conforme sia alla normativa vigente all'epoca della realizzazione sia a quella attuale. Poiché la zona "ca" e il vincolo art. 45 NTA non hanno subito modifiche nel senso permissivo rilevante per la fattispecie – e le NTA vigenti continuano a precludere qualsiasi nuova costruzione nel parco ad eccezione delle autorimesse – la doppia conformità non può essere conseguita. La piscina è pertanto **INSANABILE** allo stato della normativa urbanistica comunale vigente, con conseguente obbligo di **rimessa in pristino (demolizione e ripristino dello stato dei luoghi)** ai sensi dell'art. 31 D.P.R. 380/2001.

Stima del costo di rimessa in pristino: in ragione delle dimensioni rilevate (vasca 8,00 × 5,00 m = 40 mq di specchio d'acqua) e della tipologia costruttiva – vasca prefabbricata in vetroresina zavorrata con sabbia/ghiaia, posata in scavo, con bordo perimetrale pavimentato e impianti di filtrazione e circolazione –, il costo di rimessa in pristino è articolato nelle seguenti componenti:

- a) smontaggio e smaltimento impianti (pompe, filtri, tubazioni): € 2.000;
- b) estrazione della vasca in vetroresina con mezzo meccanico, taglio e carico: € 3.500;

c) trasporto e smaltimento della vasca in vetroresina come rifiuto speciale non pericoloso (CER

170203) in discarica autorizzata: € 2.500;

d) reinterro con terra vegetale e ripristino del manto erboso del parco: € 3.000;

e) oneri tecnici e pratiche amministrative connesse (relazione tecnica, comunicazione lavori, collaudo ripristino): € 1.500.

Costo complessivo stimato di rimessa in pristino: € 15.000 (IVA esclusa). Ai fini della valutazione di mercato del bene in esame, detto importo costituisce onere a carico dell'acquirente in caso di ordine di demolizione da parte dell'Amministrazione comunale, e concorre alla decurtazione del valore complessivo del compendio pignorato.

Conclusione – Dichiarazione di non conformità edilizia:

Per quanto sopra esposto, lo scrivente **NON** dichiara la conformità edilizia del compendio, in ragione delle seguenti irregolarità: (1) ristrutturazione interna piano secondo eseguita in assenza di titolo abilitativo – irregolarità di lieve entità, sanabile mediante CILA in sanatoria (costo stimato € 1.500–2.500); (2) piscina realizzata in area di vincolo in totale assenza di titolo abilitativo – irregolarità grave, **insanabile** allo stato della normativa vigente, con obbligo di rimessa in pristino (costo stimato € 13.500). L'acquirente è avvertito che l'acquisto dell'immobile comporta l'assunzione dell'obbligo di adempiere alle prescrizioni edilizie di cui sopra, ivi inclusa la demolizione della piscina e il ripristino del parco storico, pena l'applicazione delle sanzioni previste dall'art. 31 D.P.R. 380/2001 (acquisizione gratuita al patrimonio comunale dell'area di sedime e demolizione d'ufficio a spese del proprietario inadempiente).

7.2 Conformità urbanistica:

unico corpo edilizio, villa, parco, terreni.

Strumento urbanistico Approvato:	PRG del Comune di Novi Ligure – approvato con D.G.R. n. 48/1721 del 19/11/1990, con successive varianti. Variante Parziale n. 01p/2022 “Polo Industriale Nord Ovest” (ex art. 17 commi 5-7 L.R. n. 56/77 e s.m.i.) attualmente in vigore.
Zona omogenea:	Villa e parco di pertinenza diretta: Complesso ambientale vincolato (art. 24 comma e NTA) – cod. 8D. Parco esterno: (boschi, prati, terreni agricoli): Area di salvaguardia ambientale (art. 43 NTA).
Zonizzazione acustica:	Classe III - Aree di tipo misto
Classe Geologica:	IIIB2 - Classe IIIB2
Rischio esondabilità:	Dissesto EmA - Area esondabile con pericolosità moderata (Tr500)

Note sulla conformità:

Successive varianti/modifiche – Variante Parziale n. 01p/2022 “Polo Industriale Nord Ovest” ex art. 17 commi 5-7 L.R. n. 56/77 e s.m.i.): VINCOLO 1 – IMMOBILE COSTITUENTE COMPLESSO AMBIENTALE Riferimento normativo: art. 24, comma e, e art. 20 delle NTA del PRG di Novi Ligure (PRG approvato con D.G.R. n. 48/1721 del 19/11/1990, Variante Parziale n. 01p/2022). La villa e il parco con essenze arboree di pregio rientrano nella classe di intervento “IMMOBILI COSTITUENTI COMPLESSO AMBIENTALE” (sigla “ca”), come previsto dall’art. 20 e disciplinata dall’art. 24 comma e delle NTA. Ai sensi di detto articolo: è fatto obbligo di mantenimento e/o potenziamento dell’arredo verde a giardino o a parco; gli alberi esistenti non possono essere abbattuti o indeboliti se non per risanamento ecologico e previo conseguimento di motivata autorizzazione da parte del Comune; è consentita la realizzazione di manufatti accessori per autorimesse nella misura dell’art. 62 NTA, con copertura a falde in cotto e caratteri uniformati all’edificio principale, senza abbattimento di alberi di alto fusto. VINCOLO 2 – BENE CULTURALE DEL PRG (art. 68, n. 8D) Riferimento normativo: art. 68 delle NTA (ex legge 1497/1939, ora D.Lgs. 42/2004). La Villa Gambarotta è espressamente individuata nell’elenco degli immobili classificati tra i beni culturali del PRG al numero 8D, lettera b) (immobili compresi nel territorio extraurbano, categoria “ville residenziali ottocentesche”). Sugli immobili di interesse storico-artistico è prescritta l’autorizzazione ai sensi della Commissione Edilizia Integrata con esperto in tutela dei valori ambientali (art. 68 NTA). Qualunque intervento sull’edificio e sulle sue pertinenze arborate richiede il parere della Commissione Locale per il Paesaggio (CLP). VINCOLO 3 – SISTEMA DELLE VILLE RESIDENZIALI OTTOCENTESCHE (art. 45, n. 3) Riferimento normativo: art. 45 delle NTA (Capo 8 – Salvaguardia degli elementi antropici). La Villa Gambarotta appartiene al “Sistema delle ville residenziali ottocentesche” individuato dal PRG. Su detti immobili, fino all’avvenuto censimento definitivo, sono ammessi unicamente: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo (lett. a, b, c dell’art. 13 LR 56/77) e ristrutturazione interna. Sono tassativamente vietate nuove costruzioni nei parchi e giardini di pertinenza, né operazioni di manomissione ambientale e della copertura alberata. VINCOLO 4 – AREA DI SALVAGUARDIA AMBIENTALE (art. 43 NTA) Riferimento normativo: art. 43 delle NTA. La porzione di parco esterna all’area di pertinenza diretta della villa (boschi, prati, terreni agricoli – 13 particelle catastali per Are 363 Ca 39 = mq 36.339) ricade nell’area di salvaguardia ambientale. In tali aree è fatto obbligo di mantenimento delle superfici a copertura arborata e a giardino con le caratteristiche di impianto esistenti. Gli alberi non possono essere abbattuti o indeboliti se non per risanamento ecologico e previo conseguimento di motivata autorizzazione del Sindaco. È comunque vietata qualunque modificazione del suolo che non sia necessaria al miglioramento dell’assetto idrogeologico e vegetale; nell’area sistemata a parco e/o giardino non è ammessa la costruzione di qualsiasi manufatto. CONCLUSIONE E AVVERTENZA VALUTATIVA La presenza dei suddetti vincoli è di primaria rilevanza ai fini valutativi. Ogni intervento di ristrutturazione, ampliamento o trasformazione – sia sull’edificio che sul parco – richiederà autorizzazione paesaggistica e il preventivo parere della Commissione Locale per il Paesaggio. Il regime vincolistico determina limitazioni significative

alla libera trasformabilità del bene, fattore che verrà adeguatamente ponderato nella stima del valore di mercato.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica della destinazione d'uso e della zonizzazione del compendio, fermo restando che non sussiste la conformità edilizio-urbanistica dello stato di fatto in relazione alla piscina abusiva (v. cap. 7.1), e fermo restando il rispetto dei vincoli paesaggistici e ambientali sopra descritti per qualsiasi intervento futuro sull'immobile e sul parco.

Descrizione: A/2 (sub. 2, 3, 4) – unico corpo edilizio di cui al punto Sub. 2 (Piano S1-T) + Sub. 3 (Piano 1°) + Sub. 4 (Piani 2-3) – Corpo unico villa padronale

Si tratta di una imponente villa padronale di origine ottocentesca sita in Novi Ligure (AL), Corso Piave n. 20, Novi Ligure (AL). un'ampia villa padronale della prima metà dell'Ottocento (sub. 2 + sub. 3 + sub. 4, cat. A/2, lotto unico), costituita da un unico grande edificio parallelepipedo a pianta rettangolare di notevole dimensione, sviluppato su quattro livelli principali più sottotetto.

L'edificio:

L'edificio è una villa padronale della prima metà dell'Ottocento, a pianta rettangolare, con accesso sito in Corso Piave n. 48 (civico catastale n. 20) a Novi Ligure (AL). Partendo dal cancello di ingresso, la villa, un vero e proprio palazzo, viste le sue ragguardevoli dimensioni, si raggiunge ascendendo un lungo viale e di accesso inghiaiato che sale lungo il versante collinare anche effettuando un tornante e altre curve. La costruzione si sviluppa su quattro livelli principali ovvero cantina, piano terra, piano primo, piano secondo più il sottotetto, con caratteristiche architettoniche di pregio tipiche delle residenze nobiliari dell'epoca. Esternamente la stessa presenta proporzioni auliche ed un cornicione modanato con elementi di sostegno in terracotta.

il Piano terreno (sub. 2 – h. interna ca. 4,50–5,00 m):

Si accede tramite portone principale posto sulla facciata est (lato città): stipiti in marmo a modanatura classica di stile ottocentesco, dimensioni sovrumane (altezza oltre il doppio di una persona), battenti in bronzo di pregevole fattura artigianale. Il portone introduce al Salone d'ingresso centrale con due ampie finestre; il pavimento è in lastre di marmo alla genovese (quadri alternati bianco e nero). L'atrio di passaggio verso lo scalone e l'atrio dello scalone stesso sono anch'essi in marmo. A sinistra del salone d'ingresso si apre un grande salone dotato di ampio ripostiglio; a destra un salone a pianta quadrata con ripostiglio, dal quale si accede all'ingresso secondario lato nord, alla piccola scala della cantina, e – tramite ulteriore porta – a un quarto salone uso cucina con ripostiglio annesso. I saloni laterali hanno pavimento in terrazzo alla veneziana (gettata di graniglia con decorazione a tappeto, di pregevole fattura) e soffitti a volta con affreschi databili alla prima metà del XIX secolo, di ottima qualità. Dal salone d'ingresso, mediante un passaggio solenne, si ha accesso al vano scala. Lo scalone è realizzato su volte rampanti in marmo, a doppia rampa, decorato inferiormente con stucchi e pitture, con ringhiera di pregevole fattura artigianale di qualità oggi difficilmente replicabile; si apre su una loggia/atrio sul retro che funge anche da

ingresso secondario dal giardino (affacciato sul parco e sul belvedere). Dietro lo scalone: piccolo ripostiglio e locale di servizio. Cantina: due vani accessibili da scala interna. Cisterna non ispezionata. Superficie del piano ca. 316 mq lordi.

Piano nobile (sub. 3 – h. interna ca. 4,70 m):

Lo scalone a doppia rampa sale fino a un ampio pianerottolo su cui si aprono tre finestre monumentali affacciate sul giardino/retro. Dalla sommità, girando a destra, si accede al grandissimo salone principale, dotato di tre porte-finestre che si aprono su un ampio terrazzo balaustrato affacciato sulla facciata principale (lato est, verso la città); sul prospetto est è presente una targa commemorativa con dediche a personaggi storici. Il salone è integralmente affrescato sulle pareti con architetture dipinte (trompe-l'œil) di pregevole fattura; il pavimento è in terrazzo alla veneziana (graniglia); il soffitto è a cassettoni. Proseguendo diritto dal pianerottolo si entra nelle sale che circondano il salone. Le stanze laterali hanno volte affrescate di pregevole fattura e pavimenti in graniglia. **NOTA DANNI:** le volte delle sale a sinistra del salone (lato ovest, spalle all'ingresso della villa) presentano affreschi gravemente danneggiati da pesanti infiltrazioni di umidità dal tetto – fenomeno apparentemente fermato ma con danni pesanti già avvenuti. Il salone occupa il centro del piano; a sua destra si trovano due saloni più piccoli e un ripostiglio; a sinistra due salette, corridoio, bagno e stanzetta. Superficie del piano ca. 316 mq lordi.

Piano secondo (sub. 4 – parte inferiore – h. interna ca. 3,10 m):

Lo scalone sale con due ulteriori rampe; la ringhiera della scala verso il sottotetto mostra una cura artigianale apprezzabile, difficilmente ottenibile oggi. Si giunge a un pianerottolo di dimensioni più contenute. L'appartamento era destinato alla servitù: la qualità delle finiture è nettamente inferiore rispetto ai piani nobili sottostanti. Si incontra un ampio ingresso che distribuisce cucina, soggiorno, disimpegno con ripostiglio, due camere da letto, corridoio con due bagni, un piccolo gabinetto e altre due stanze (316 mq lordi circa). I serramenti sono stati probabilmente sostituiti in epoca recente con infissi in alluminio anodizzato colore naturale; le porte interne e i pavimenti sono quelli originali: cementine (piastrelle di cemento) in alcune stanze a scacchi bianco e nero, in altre di colore marrone, realizzate a disegno con discreta fattura. All'interno dell'appartamento è presente la scala per il sottotetto.

Sottotetto (sub. 4 – parte superiore – h. variabile 0,80–3,50 m):

Accessibile dalla scala interna dell'appartamento del secondo piano. Presenta una stanza chiusa sommariamente rifinita (simile a una cantina) e ampi spazi vuoti con tetto a vista. Setti murari portanti tramezzano il locale con sola valenza strutturale, privi di finitura. L'intero sottotetto è gravemente invaso dal guano dei piccioni e colonizzato dai piccioni stessi. Necessari urgenti interventi di disinfestazione, bonifica e impermeabilizzazione.

PARCO E PERTINENZE ESTERNE

La villa sorge sulla cima di una collina (crinale) che si eleva in fregio al centro storico di Novi Ligure, abbracciandolo sul suo lato sud. Dal palazzo si gode ottima vista sia della città che della campagna circostante. L'abitazione è circondata da un parco storico di circa 48.000 mq complessivi (quasi 5 ettari).

ACCESSO: Il cancello principale su Corso Piave è costituito da un manufatto monumentale in ferro battuto di grande pregio e altezza. Il primo tratto del viale di accesso originario è ora di proprietà altrui, restando alla villa solo il diritto di passaggio. Infatti in questo tratto esso risulta affiancato da villette edificate su lotti ricavati da porzioni del parco da parte del o dei precedenti proprietari. Superato questo gruppo di abitazioni si entra nella proprietà esclusiva compendio oggetto di pignoramento.

PARCO PRIVATO:

Il viale percorre un tornante e sale nel bosco tra alberi di alto fusto di notevole pregio botanico e paesaggistico, tra cui cedri del Libano e altre essenze pregiate ottocentesche (il parco di pertinenza diretta della villa è vincolato come “complesso ambientale” (art. 24 comma e NTA, cod. 8D); il parco esterno ricade in “area di salvaguardia ambientale” (art. 43 NTA) – vietati abbattimenti di alberi senza autorizzazione comunale), fino al pianoro sommitale del crinale dove sorge la villa. AREA INTORNO ALLA VILLA: La villa è circondata da area ghiaiaata con aiuole di parco storico attualmente in stato di abbandono.

Prospetto verso la città: a destra una porzione limitata di cortile; a sinistra un’ampia area pianeggiante a parco. RETRO – BELVEDERE E PESCHIERA: Sul retro è presente un belvedere con ringhiera e una peschiera.

Lo sguardo spazia verso sud su una valletta con boschi e prati che scendono dolcemente verso il fondovalle coltivato a prato (13 particelle catastali, Are 363 Ca 39 = mq 36.339). RIMESSA (part. 659, mq 8.110 ente urbano): collocata in un angolo del pianoro sommitale nel parco attorno alla villa.

La struttura portante è in muratura portante massiccia tipica dell’edilizia ottocentesca di pregio. Il tetto è realizzato con struttura portante in legno e con copertura in tegole marsigliesi.

Finiture

L’immobile presenta caratteristiche costruttive e finiture tipiche delle edificazioni realizzate negli anni ‘80 del XIX secolo. In particolare si rilevano:

- pavimentazione di pregio storico: ingresso e atrii in marmo alla genovese (quadri alternati bianco e nero); scalone in marmo; saloni laterali in terrazzo alla veneziana (graniglia con decorazione a tappeto, di pregevole fattura); affreschi ottocenteschi (ottima qualità) sui soffitti a volta.
- serramenti esterni di tipo storico (non sostituiti ai piani nobili) di pregio; al piano secondo gli stessi sono stati sostituiti con infissi in alluminio anodizzato colore naturale, non conformi agli attuali standard prestazionali previsti dalle normative energetiche vigenti e nemmeno a quelli di tutela del patrimonio storico artistico;

L’edificio risulta inoltre privo di sistemi avanzati di isolamento termico, circostanza che comporta la possibile formazione, in assenza di riscaldamento, di umido diffuso con formazione di muffe in corrispondenza degli spigoli di alcune camere soprattutto al piano terra.

Per quanto concerne gli impianti:

- l’impianto elettrico risultava funzionante al momento del sopralluogo; tuttavia, considerata l’epoca di realizzazione, si ritiene opportuno prevederne un adeguamento alle normative vigenti, con particolare riferimento ai dispositivi di sicurezza (interruttore differenziale “salvavita” e

adeguamento del quadro elettrico);

- l'impianto idrico-sanitario dei bagni appariva funzionante ma in condizioni complessivamente tra lo scadente ed il pessimo.
- L'impianto di riscaldamento risultava presente ma non funzionante. Tutto l'immobile disponeva di impianto di riscaldamento a termosifoni in ghisa ma la caldaia non appariva in condizioni di funzionare: oltre al fatto che riscaldare saloni alti 4,5 mt risulterebbe ad oggi estremamente dispendioso. La parte impiantistica risultava del tutto priva della documentazione tecnica, circostanza che determina la necessità di verifiche e di eventuali aggiornamenti ai sensi della normativa vigente.

Nel complesso, l'edificio presenta finiture e dotazioni impiantistiche coerenti con l'epoca di costruzione, con necessità di interventi di aggiornamento e miglioramento per l'adeguamento agli attuali standard normativi e prestazionali.

Al momento del sopralluogo il piano nobile risultava in stato di abbandono prolungato: non rinnovato, non riscaldato da anni e con evidenti tracce di abbandono: nel salone principale bar/discoteca abbandonato; nei camini tracce di bivacco, circostanza che ne impediva una piena fruizione.

Nel complesso l'immobile presenta caratteristiche architettoniche e decorative di altissimo pregio, coerenti con la destinazione a villa padronale ottocentesca. La qualità delle finiture dei piani nobili (piano terra e piano nobile) è di livello eccezionale per l'epoca. tura

Prestazione energetica

La classe energetica dell'unità immobiliare non è determinabile in assenza dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE).

In via di valutazione prudenziale, considerata l'epoca di costruzione dell'edificio, l'assenza di sistemi di isolamento termico avanzato dell'involucro edilizio, la presenza di serramenti non particolarmente performanti e di impianti non di recente installazione, si può ritenere che l'immobile presenti prestazioni energetiche modeste, con una probabile collocazione in classe energetica tra G e non classificato.

Intestatario:

1/1 di

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari: **Nessuno**

Superficie complessiva lorda sub. 2 (piani S1-T): pianta $21,70 \times 14,60 \text{ m} = 316,82 \text{ mq}$ lordi/piano; cantina mq 100 lordi (porzione seminterrata). Totale sub. 2 circa mq **316,82 lordi (+ cantina 100 mq lordi)**

Superficie complessiva lorda sub. 3 (piano 1° nobile, h ca. 4,50 m): pianta 21,70 × 14,60 m = 316,82 mq

lordi. Totale sub. 3 circa mq **316,82**

Superficie complessiva lorda sub. 4 (piano 2°, h ca. 3,00 m: 316,82 mq lordi; sottotetto parzialmente praticabile, h variabile 0,80–3,50 m: ca. 316,82 mq lordi). Totale sub. 4 circa mq **316,82**

L'edificio è stato costruito nel: XIX secolo

L'edificio è stato ristrutturato nel: non risultano ristrutturazioni significative recenti;

Altezza dei locali: Sub. 2 (piano terra, h utile ca. 4,50 m) – Sub. 3 (piano nobile, h utile ca. 4,50 m) – Sub. 4 piano 2° (h utile ca. 3,00 m) – Sub. 4 sottotetto (h variabile 0,80–3,50 m)

Stato di manutenzione generale: scarso – necessari interventi significativi (disinfestazione sottotetto, impianti, facciate, finiture).

Condizioni generali dell'immobile

Stato esterno dell'edificio (Villa Gambarotta): l'esterno della villa/palazzo si presenta fortemente deteriorato. Le facciate, un tempo dipinte con inquadrature architettoniche tipiche dello stile genovese (trompe-l'œil che simulano elementi architettonici fittizi), si presentano quasi del tutto cancellate, con rare tracce residue. Le facciate appaiono di color grigio/marrone, macchiate, con intonaci fragili ed in parte distaccati. Le persiane esterne in legno versano in cattivo stato di conservazione. I balconi sono invasi da muschi e licheni. Il tetto abitato da una colonia di piccioni, presenta perdite e necessita di un urgente intervento di revisione. In particolare, si è potuto osservare come i cornicioni e facciate della villa presentassero consistenti macchie di umidità e distacchi di intonaco. Tale fenomeno appare indicativo di infiltrazioni provenienti dalla copertura, non più perfettamente efficiente nel prevenire infiltrazioni di acqua meteorica.

Analogamente, in alcune porzioni sottostanti ai cornicioni erano visibili distacchi e ammaloramenti dell'intonaco.

L'area circostante al livello del piano terra versa in stato di semi-abbandono: vegetazione rozzamente sfalciata e ristagni d'acqua nell'inghiainato. La manutenzione del parco e della villa apparivano complessivamente carenti, con molteplici aspetti di degrado delle facciate, abbandono delle pertinenze e carenza degli impianti.

Stato interno all'atto del sopralluogo:

L'interno dell'immobile risultava in stato di conservazione tra il sufficiente ed il discreto, a seconda delle aree: era chiaro come gli interni, non abitati da anni, si presentassero in stato non rinnovato, non venivano chiaramente riscaldati da anni nei mesi invernali, il tutto si presentava sporco e ingombro di masserizie e ed in alcuni locali del piano primo di macerie. Alcune stanze sono state infatti trovate in corso di ristrutturazione ma con i lavori abbandonati da anni. Nel salone del piano nobile era presente un allestimento a bar/discoteca con bottiglie abbandonate e tracce di fuoco da bivacco nei camini. Il

sottotetto risultava completamente invaso da piccioni, con forti accumuli di guano nelle scale di accesso e nei corridoi: è indispensabile una completa disinfestazione prima di qualsiasi utilizzo. Gli impianti risultavano desueti o assenti. L'immobile era in condizioni complessivamente insufficienti per un immediato utilizzo residenziale.

Le pavimentazioni di pregio (marmo alla genovese agli ingressi, terrazzo alla veneziana nei saloni) del piano nobile; c risultavano in ordine e prive di evidenti danneggiamenti. Le pareti e i soffitti apparivano generalmente ben mantenuti, pur essendo presenti fenomeni localizzati di muffa in corrispondenza di alcuni spigoli delle stanze, riconducibili alla presenza di ponti termici e al limitato isolamento termico dell'involucro edilizio, tipico delle costruzioni dell'epoca.

In alcuni locali erano inoltre visibili infiltrazioni d'acqua dal cornicione, senza tuttavia che tali fenomeni apparissero di entità tale da compromettere l'abitabilità dei locali.

Gli impianti risultavano in gran parte desueti o non funzionanti, sebbene non di recente realizzazione; l'impianto elettrico originale necessita di adeguamento. l'impianto elettrico appare di tipo non recente e, pur risultando funzionante al momento del sopralluogo, potrebbe richiedere adeguamenti alle normative vigenti.

Gli impianti idrico-sanitari risultavano solo parzialmente funzionanti al piano terreno.

Le porte interne (di buona fattura originale) e i serramenti risultavano in condizioni coerenti con l'età dell'immobile (non sostituiti ai piani nobili; alluminio anodizzato al piano secondo).

Nel complesso, l'immobile presentava condizioni manutentive insufficienti per un utilizzo immediato: erano certamente presenti finiture di pregio storico ai piani nobili, ma altresì era evidente la necessità di consistenti interventi sugli impianti, sulla copertura, sulle facciate e prioritariamente la disinfestazione del sottotetto dalla colonia di piccioni ivi presente, comprendendo l'asportazione delle consistenti quantità di guano ivi accumulato.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Balconi	materiale: marmo, pietra, cemento. condizioni: tre terrazzi balaustrati sulla facciata principale (lato est); presenti muschi e licheni sui parapetti; macchie da infiltrazioni diffuse
Copertura	tipologia: a falde materiale: tegole in laterizio su struttura lignea; cornicione modanato con elementi in terracotta di ottima fattura condizioni: scarse presenza di consistenti macchie di umidità diffuse in prossimità del cornicione con danni alle facciate; infiltrazioni agli affreschi del piano nobile (lato ovest)
Fondazioni	tipologia: muratura continua (costruzione ottocentesca) materiale: muratura in mattoni e pietra condizioni: buone
Scale	tipologia: scalone monumentale a doppia rampa su volte rampanti in marmo; scala al sottotetto in pietra e legno materiale: marmo (scalone principale); ferro/pietra /legno (scale secondarie) ubicazione: interna servoscala: assente condizioni: buone

Solai

tipologia: **volte a botte/crociera (piani nobili, struttura storica originale); legno/laterizio ai piani superiori** condizioni: **buone**

Strutture verticali

materiale: muratura in mattoni condizioni: **buone**

Travi/orizzontamenti

materiale: **volte in muratura (piani nobili) / legno-laterizio ai piani superiori** condizioni: **buone**

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni

tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno** protezione: **persiane in legno originali (piani nobili); infissi al piano secondo verosimilmente sostituiti** materiale protezione: **legno (persiane originali; in cattivo stato di conservazione)** condizioni: **cattive (persiane deteriorate; serramenti ai piani nobili da revisionare)**

Infissi interni

tipologia: **a battente** materiale: **legno massiccio** condizioni: **buone**

Manto di copertura

materiale: **tegole marsigliesi** coibentazione: **inesistente** condizioni: **discrete.**

Pareti esterne

materiale: **muratura portante massiccia in mattoni pieni (edilizia ottocentesca)** coibentazione: **assente** rivestimento: **intonaco dipinto con trompe-l'œil architettonico (quasi interamente scomparso; superstiti solo il bugnato al piano terreno protetto dal terrazzo).** Zoccolatura: **lastre di beola a spacco fissate con staffe metalliche.** Intervento recente: **consolidamento contro umidità di risalita al piano terreno.** condizioni: **discrete**

Riferito limitatamente a: parte delle facciate.

Pavim. Esterna

materiale: **ghiaia/mattonato (aree esterne); beola a spacco (zoccolatura)** condizioni: **buone**

Pavim. Interna

materiale: **piano terra: marmo alla genovese (bianco/nero) e terrazzo alla veneziana (graniglia); scalone: marmo; piano nobile: terrazzo alla veneziana (graniglia); piano secondo: cementine originali (bianco/nero o marroni)** condizioni: **buone**

Plafoni

materiale: **piano terra: volte affrescate (XIX sec., ottima qualità); piano nobile: soffitto a cassettoni nel salone + volte affrescate nelle stanze; piano secondo: intonaco tinteggiato** condizioni: **buone ai piani nobili (salvo danni da umidità alle sale sinistre del piano nobile); insufficienti al piano secondo**

Impianti:

Ascensore

tipologia: **assente** condizioni: **n/a** conformità: **n/a – non presente**

Citofonico

tipologia: **audio** condizioni: **n/a** conformità: **n/a – non presente**

Elettrico

tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **da ristrutturare** conformità: **privo di certificato**

Fognatura

tipologia: **mista** rete di smaltimento: **tubi in gres e cemento** recapito: **pozzo perdente non individuabile**
 ispezionabilità: **impossibile** condizioni: **insufficienti**
 conformità: **non a norma -vetusto**

Gas

tipologia: **con tubazioni esterne a vista** alimentazione:
metano rete di distribuzione: **tubi in ferro** condizioni:
insufficienti conformità: **da revisionare**

Termico

tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** rete di
 distribuzione: **tubi in ferro/rame** diffusori: **radiatori in
 lamiera metallica** condizioni: **sufficienti** conformità: **da
 verificare (impianto autonomo).**

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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	XIX secolo / non determinata (impianti desueti o assenti)
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	L'impianto elettrico appariva di fattura antica, ma modificato o aggiornato per essere adeguato al mutare delle esigenze normative e di utilizzo. Necessita ad oggi di ulteriore rinnovo.

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	autonomo a gas
Stato impianto	non funzionante al sopralluogo
Epoca di realizzazione/adeguamento	non determinata; impianto non funzionante al sopralluogo
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità	no
Note	

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	SI
Contratto manutenzione	non applicabile (nessun ascensore)
Note ascensori montacarichi	La villa non è dotata di ascensore.
Esistenza carri ponte	NO

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per Superficie Commerciale Vendibile (SCV) deve intendersi una superficie basata sulla somma delle "superfici ponderate" che compongono l'immobile. Rappresenta un parametro di mercato oggettivo al quale attenersi per le valutazioni patrimoniali; Viene applicata una precisa percentuale di incidenza di riduzione per le diverse destinazioni abitative secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliare

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale mq	Coeff.	Superficie equivalente mq
abitazione	sup lorda di pavimento	316,82	1,00	316,82
Sottotetto (h < 1,50 m)	sup lorda di pavimento	80,00	0,25	20,00
Sottotetto (h 1,50-2,70 m)	sup lorda di pavimento	120,00	0,25	60,00
TOTALE METRATURA EQUIVALENTE				1.030,46
sub. 3 – piano nobile (316,82 mq lordi)	sup lorda di pavimento	316,82	316,82	316,82
sub. 4 – piano 2° (316,82 mq) + sottotetto (316,82 mq parz. praticabile)	sup lorda di pavimento	316,82	316,82	316,82
TOTALE PERTINENZE/CANTINA (sub. 2 semint.)			mq	37,00

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: 1-2025

Zona: Novi Ligure

Tipo di destinazione: Residenziale – ville e abitazioni di pregio

Tipologia: alloggio

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 920

Valore di mercato max (€/mq): 920

Tipologia: box

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 540

Valore di mercato max (€/mq): 800

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

La valutazione del bene indicata in perizia tiene conto come riferimento di base dei valori tabellati dall'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, i quali tuttavia sono valori medi statistici generati dalla aggregazione e rielaborazione di una grande mole di dati. La valutazione dalla sottoscritta espressa, ovviamente tiene conto di detti valori, a cui applica tuttavia una serie di correttivi dipendenti sia da fattori di natura geografica, di condizione di accessibilità e manutenzione dei beni nonché da elementi desunti dai reali prezzi di mercato della piazza locale. In particolare nel caso in esame, si noterà come il valore stimato sia più basso rispetto a quanto desumibile dai valori tabellari statistici, trattandosi di immobile in condizioni di conservazione non particolarmente buone ed avente finiture ed impianti desueti, essendo completamente privo di accorgimenti atti al contenimento dei consumi energetici e versante in stato manutentivo scarso. Inoltre per comparazione con immobili dello stesso genere presenti in città, nella medesima area – la periferia sud cittadina, collinare, punteggiata da ville storiche della fine del XIX secolo, si è rilevata una scarsissima propensione all'acquisto per immobili di questo tipo, portando quindi ad un giudizio di valore influenzato da questo fattore.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Alessandria; Conservatoria dei Registri Immobiliari di Novi Ligure; Ufficio tecnico del Comune di Novi Ligure; Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: si esegue esame del mercato in relazione ai prezzi praticati per omologhe unità sul mercato locale di Novi Ligure, non bastando il semplice riferimento a valori medi di mercato, utilizzando il metodo della stima sintetica comparativa parametrica (semplificata).

8.3 Valutazione corpi:

Villa padronale ottocentesca – Corpo unico (sub. 2 + sub. 3 + sub. 4). Cat. A/2. Pianta 21,70 × 14,60 m = 316,82 mq lordi/piano.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Part 341 Sub. 2 – Piano terra (fuori terra, pienamente abitabile, sup. reale 316,82 mq × coeff. 1,00)	316,82	€ 465,00	€ 147.321,00
Part 341 Sub. 2 – Cantina (sup. reale 100,00 mq × coeff. 0,20)	20,00	€ 465,00	€ 9.300,00
Part 341 Sub. 3 – Piano 1° nobile, h ca. 4,50 m (sup. reale 316,82 mq × coeff. 1,00)	316,82	€ 465,00	€ 147.321,00
Part 341 Sub. 4 – Piano 2°, h ca. 3,00 m (piano di servizio, sup. reale 316,82 mq × coeff. 1,00)	316,82	€ 375,00	€ 118.808,00
Part 341 Sub. 4 – Sottotetto h 1,50–2,70 m (sup. reale 120,00 mq × coeff. 0,25)	30,00	€ 465,00	€ 13.950,00
Part 341 sub. 4 – Sottotetto h < 1,50 m (sup. reale 80,00 mq × coeff. 0,10)	8,00	€ 465,00	€ 3.720,00
Part. 659 – Rimessa C/6 (27 mq) – stima globale	27	€ 300,00	€ 8.100,00
Part. 183 – Parco alberato pertinenziale	1.610	€ 3,00	€ 4.830,00
Part. 184 – Parco alberato pertinenziale	3.150	€ 3,00	€ 9.450,00
Part. 185 – Parco pertinenziale	1.220	€ 3,00	€ 3.660,00
Part. 190 – Parco pertinenziale (piscina abusiva – v. cap. 7.1)	2.499	€ 3,00	€ 7.497,00
Part. 651 – Parco alberato pertinenziale	2.350	€ 3,00	€ 7.050,00
Part. 208 – Prato	1.980	€ 1,50	€ 2.970,00
Part. 209 – Prato	9.700	€ 1,50	€ 14.550,00
Part. 211 – Prato/seminativo	3.990	€ 1,50	€ 5.985,00
Part. 635 – Prato/seminativo	4.030	€ 1,50	€ 6.045,00
Part. 636 – Prato	730	€ 1,50	€ 1.095,00

Part. 638 – Prato/seminativo	9.330	€ 1,50	€ 13.995,00
Part. 210 – Bosco misto	1.590	€ 0,80	€ 1.272,00
Part. 637 – Bosco misto	4.110	€ 0,80	€ 3.288,00
Decurtazione onere rimessa in pristino piscina abusiva (v. cap. 7.1)	—	—	—

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo (865,89 mq eq. × € 465/mq) € 448.520,00

Totale pertinenze nette (terreni) € 81.687,00

Valore corpo villa e garage € 448.520,00

Valore Pertinenze € 81.687,00

Valore complessivo intero € 530.207,00

Valore complessivo intero (quota 1/1) € 530.207,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Sub. 2+3+4	Villa padronale ottocentesca e autorimessa	1.250,46	€ 448.520,00	€ 448.520,00
Part. 659 + terreni	Parco + prati + boschi	46.316	€ 81.687,00	€ 81.687,00
TOTALE			€ 530.207,00	€ 530.207,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione catastale: € 0,00

Onere rimessa in pristino piscina abusiva (v. cap. 7.1): € 15.000,00

Riduzione del 15% per vendita coatta € 77.506,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 437.701,00

Data generazione:
29/05/2026

L'Esperto alla stima

Arch. Fabio Gregorini



Handwritten signature of Fabio Gregorini