



Tribunale di Alessandria
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE



promossa da: [REDACTED]
contro: [REDACTED]



N° Gen. Rep. **179/2024**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:
21/05/2024



Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. Sa Brera Roberta**



RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto Unico – Abitazione indipendente con
annesso laboratorio, autorimessa portico
cortile e giardino;



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



SINTESI ELABORATO LOTTO UNICO Abitazione indipendente con annesso laboratorio, autorimessa portico cortile e giardino;

1. Dati Catastali

Bene: Via Verdi, 91 - Novi Ligure (AL) - 15067

Lotto: unico: Abitazione indipendente con annesso laboratorio, autorimessa portico cortile e giardino;

Corpo unico:

tutti ricadenti nel Foglio 34, Particella 59:

Sub 5: Laboratorio artigianale (C/3), 170 m², rendita catastale € 518,01, Via Giuseppe Verdi 91

Sub 6: Magazzino (C/6), 30 m², rendita catastale € 94,51, Via Giuseppe Verdi 91

Sub 8: Tettoia (C/7), 100 m², rendita catastale € 103,29, Via Giuseppe Verdi 91

Sub 9: Abitazione (A/2), 313 m², rendita catastale € 991,60, Via Giuseppe Verdi 91

Sub 10: Magazzino (C/2), 40 m², rendita catastale € 97,09, Via Giuseppe Verdi 91

2. Stato di possesso

Bene: Via Verdi, 91 - Novi Ligure (AL) - 15067

Lotto: unico: Abitazione indipendente con annesso laboratorio, autorimessa portico cortile e giardino;

Corpo unico;

Occupato da: debitore esecutato e familiari.

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Verdi, 91 - Novi Ligure (AL) - 15067

Lotto: unico: Abitazione indipendente con annesso laboratorio, autorimessa portico cortile e giardino;

Corpo unico:

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Verdi, 91 - Novi Ligure (AL) - 15067

Lotto: unico: Abitazione indipendente con annesso laboratorio, autorimessa portico cortile e giardino;

Corpo unico;

Creditori Iscritti: 2 formalità per Cassa di Risparmio di Asti S.p.A., una per Cassa Edile di Mutualità ed Assistenza della Provincia di Alessandria, precedente POP NPLS 2020 S.R.L.

5. Comproprietari

Beni: Via Verdi, 91 - Novi Ligure (AL) - 15067

Lotto unico: Abitazione indipendente con annesso laboratorio, autorimessa portico cortile e giardino;

Corpo unico;

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Verdi, 91 - Novi Ligure (AL) - 15067

Lotto unico: Abitazione indipendente con annesso laboratorio, autorimessa portico cortile e giardino;

Corpo unico;

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Verdi, 91 - Novi Ligure (AL) - 15067

Lotto unico: Abitazione indipendente con annesso laboratorio, autorimessa portico cortile e giardino;

Corpo unico;

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Verdi, 91 - Novi Ligure (AL) - 15067

Lotto unico: Abitazione indipendente con annesso laboratorio, autorimessa portico cortile e giardino;

Corpo unico;

Valore complessivo intero: € 295.103,73

**Beni ubicati in
Novi Ligure (AL) - 15067
Via Verdi, 91**

Lotto: unico - Abitazione indipendente con annesso laboratorio, autorimessa portico e giardino;

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Abitazione civile [A2]; Laboratorio [C3], Autorimessa [C6]

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED], nato a [REDACTED],

- Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Foglio 34, Particella 59:

Sub 5: Laboratorio artigianale (C/3), 170 m², rendita catastale € 518,01, Via Giuseppe Verdi 91

Sub 6: Magazzino (C/6), 30 m², rendita catastale € 94,51, Via Giuseppe Verdi 91

Sub 8: Tettoia (C/7), 100 m², rendita catastale € 103,29, Via Giuseppe Verdi 91

Sub 9: Abitazione (A/2), 313 m², rendita catastale € 991,60, Via Giuseppe Verdi 91

Sub 10: Magazzino (C/2), 40 m², rendita catastale € 97,09, Via Giuseppe Verdi 91

Sub 11: Area di corte (BCNC), bene comune non censibile ai sub 5,6,8,9,10 Via Giuseppe Verdi 91 (individua a catasto fabbricati le aree libere uso corte e giardino).

L'area di corte su cui sorge l'edificio è censita a catasto terreni fg 34 part 59 ed ha superficie pari a 1656 mq comprendente sia la superficie occupata dagli edifici che quella libera ad uso corte e giardino.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: differenze di tramezzatura interna tra la planimetria depositata agli atti catastali e quanto rilevabile in loco con riferimento in particolare al fatto l'abitazione sub 9 è stata in loco divisa in due unità mediante l'erezione di un tamponamento nel corridoio. Si prevede di provvedere alla rimessa in pristino di tale difformità (vedasi capitolo difformità edilizie più avanti) al fine di evitare onerose sanzioni e la necessità di provvedere al rifacimento della planimetria catastale, per il resto corretta.

La tettoia presente nel cortile lato ovest è accatastata (sub 8), ma essa è abusiva e non sanabile e dovrà essere rimossa. Parimenti abusivo risulta il locale taverna (sub 10) con forno e barbecue, sempre edificato in area di corte in assenza di relative pratiche edilizie. Effettuando tale demolizione sarà necessario quindi presentare ai competenti uffici le opportune modifiche catastali concernenti la eliminazione dei detti subalterni 8 e 10 (vedasi anche capitolo difformità edilizie più avanti).

Regolarizzabili mediante: tipo mappale e docfa per demolizione.

Importo dal sottoscritto stimato pari a.....€ 2.000,00

oltre iva e contributi di legge

Per quanto sopra, NON SI dichiara la conformità catastale;

Storia catastale

Variazioni Catastali Distinte per Subalterno

Sub. 5 (C/3 - Laboratorio Artigianale)

09/11/2015 - Inserimento dati di superficie: 170 m².

06/04/2007 - Pratica n. AL0185210, Variazione destinazione.

03/07/1986 - Cambio destinazione a Laboratorio Artigianale.

Sub. 6 (C/6 - Rimessa)

09/11/2015 - Inserimento dati superficie: 30 m².

06/04/2007 - Pratica n. AL0185210, variazione destinazione.

08/07/1986 - Cambio destinazione.

Sub. 8 (C/7 - Tettoia)

14/05/2007 Costituzione – primo accatastamento come unità edificata su area di corte

Sub. 9 (A/2 - Abitazione)

09/11/2015 - Inserimento dati di superficie: 313 m².

15/01/2008 - Variazione nel classamento.

31/08/2007 - Divisione-Ampliamento.

Sub. 10 (C/2 - Magazzino)

09/11/2015 - Inserimento dati superficie: 40 m².

15/01/2008 - Variazione classamento.

31/08/2007 - Divisione-Ampliamento.



2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico sostenuto con parcheggi nulli.

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

Servizi offerti dalla zona: scuole medie (ordinaria), scuole elementari (ordinaria), asilo infantile (ordinaria), banche (ordinaria), alimentari (ordinaria)

Caratteristiche zone limitrofe: commerciali

Importanti centri limitrofi: Alessandria, Genova.

Attrazioni paesaggistiche: Colline del Gavi.

Attrazioni storiche: Centro storico Novi Ligure.

Principali collegamenti pubblici: AUTOBUS INTERURBANO 500 mt, stazione ferroviaria 2500 mt, autostrada 4 km

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da: debitore esecutato e familiari.

Opponibilità ai terzi: NO

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Riepilogo Ipoteche e Pignoramenti

Iscrizione 3145/585 del 02/07/2010 - Ipoteca Volontaria

Origine: Concessione a garanzia di mutuo fondiario del 29/06/2010

Notaio: Marco Lanzavecchia, sede Novi Ligure (AL)

A favore di: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

Importo: Capitale € [REDACTED] Totale € [REDACTED]

Durata: 20 anni

Grava su: Foglio 34, particelle 59 Sub. 5, 6, 8, 9, 10, 11 (Novi Ligure)

Iscrizione 3638/401 del 06/08/2018 - Ipoteca Giudiziale

Origine: Decreto ingiuntivo del 28/06/2018, Tribunale di Alessandria

A favore di: [REDACTED]

[REDACTED], domicilio ipotecario: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

Importo: Capitale € [REDACTED] Totale € [REDACTED]

Grava su: Foglio 34, particelle 59 Sub. 5, 6, 8, 9, 10 (Novi Ligure);



Iscrizione 887/104 del 02/03/2021 - Ipoteca Giudiziale

Origine: Decreto ingiuntivo dell'08/06/2020, Tribunale di Alessandria

A favore di: [REDACTED], domicilio ipotecario: [REDACTED]

Contro: [REDACTED] e [REDACTED]

Importo: Capitale € 42.793,16, Totale € 50.000,00

Grava su: Foglio 32, particella 1112 Sub. 6; Foglio 34, particelle 59 Sub. 8, 9, 10 (Novi Ligure)

Trascrizione 3226/2692 del 15/07/2024 - Pignoramento

Origine: Verbale di pignoramento immobili del 16/06/2024, Ufficiale Giudiziario, Tribunale di Alessandria

A favore di: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

Grava su: Foglio 34, particelle 59 Sub. 5, 6, 8, 9, 10, 11 (Novi Ligure)

Analisi delle sopra elencate formalità presenti:

- Nel 2010, [REDACTED] hanno ottenuto un mutuo fondiario dalla [REDACTED], garantito da un'ipoteca volontaria sugli immobili al Foglio 34, particelle 59 sub. 5, 6, 8, 9, 10, 11 a Novi Ligure.
- Nel 2018, la [REDACTED] ha iscritto un'ipoteca giudiziale sui medesimi immobili di proprietà di [REDACTED] in seguito a un decreto ingiuntivo.
- Sempre nel 2018, la [REDACTED] ha iscritto un'ulteriore ipoteca giudiziale sui beni di [REDACTED], in seguito a un altro decreto ingiuntivo.
- Nel 2024, [REDACTED] ha ottenuto il pignoramento degli stessi immobili di proprietà di [REDACTED], a seguito di verbale di pignoramento immobili emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Alessandria.

Dati precedenti relativi a tutti i subalterni facenti parte del corpo unico

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: Non è condominio

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 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: Non è condominio

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: accesso ai beni per mezzo di viabilità interna su altrui proprietà, configurantesi come diritto di passaggio de facto.

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

Pasaggi di Proprietà

Proprietà 1 - [REDACTED]

07 dicembre 1982: [REDACTED]

[REDACTED] acquisiscono l'immobile tramite successione. La proprietà è registrata ai numeri di voltura 127/1983, trascritta in atti dal 04 gennaio 1989.

Proprietà 2 - [REDACTED]

27 maggio 1985: [REDACTED]

[REDACTED] acquistano l'immobile dai proprietari precedenti tramite atto notarile redatto dal Notaio Carlo Chiapuzzo a Novi Ligure. L'atto è registrato il 07 giugno 1985 e trascritto ai numeri di repertorio 34236/1127.

Proprietà 3 - [REDACTED]

23 dicembre 1994: [REDACTED]

[REDACTED] acquista la piena proprietà dell'immobile da [REDACTED] tramite atto notarile redatto dal Notaio Carlo Chiapuzzo a Novi Ligure. L'atto è registrato il 28 dicembre 1994 e trascritto ai numeri di repertorio 18192/6305 trascritto il 28/12/1994 nn. 5158/4081 da potere di [REDACTED].

Sussiste la continuità delle trascrizioni per aver l'attuale debitore esecutato acquisito l'immobile oggetto di pignoramento in forza di atto di compravendita da soggetto che ulteriormente aveva ottenuto il bene sempre con atto di acquisto.

7. PRATICHE EDILIZIE:

L'edificio pignorato risulta esistente già negli antichi rilievi catastali del XIX secolo. L'attuale conformazione del palazzo è tuttavia databile alla seconda metà del XX secolo.

Sul bene sono state reperite le seguenti pratiche edilizie:

Cronistoria Completa della Pratica EdiliziaAut piccoli lavori n° 47/1979

Tale pratica riguardò la **sostituzione, al piano terreno, di una finestra con un portone** per l'immobile situato in Via Verdi 91 a Novi Ligure. La proprietaria dell'immobile all'epoca era Cavanna Caligaris Olga.

Cronologia degli eventi:

- **28 Febbraio 1979:** [REDACTED] presenta una domanda al Sindaco, protocollata con il numero 446. La domanda include la stessa documentazione della precedente, ma è datata 28 Febbraio.
- **05 Marzo 1979:** Il Sindaco di Novi Ligure **autorizza** [REDACTED] ad eseguire i lavori di sostituzione della finestra con un portone. L'autorizzazione è subordinata all'osservanza delle leggi e dei regolamenti vigenti.
- **08 Marzo 1979:** [REDACTED] presenta denuncia di inizio lavori, in cui dichiara:
 - di aver dato inizio ai lavori in data 8 Marzo 1979
 - di aver affidato la direzione dei lavori e la loro esecuzione "in economia"
- **24 Aprile 1979:** [REDACTED] presenta denuncia di ultimazione lavori, dichiarando di aver ultimato i lavori in data 24 Aprile 1979.

Informazioni Aggiuntive:

I documenti presentati da [REDACTED] nel 1979 sono anteriori all'informatizzazione degli archivi edilizi. Pertanto, non è possibile ottenere ulteriori informazioni su questa pratica edilizia attraverso le visure catastali storiche o altri database online.

Aut Edilizia n° 238/1985

Cronologia degli eventi:

1985:

- **22 Aprile 1985:** [REDACTED] presenta al Comune di Novi Ligure domanda di **mutamento di destinazione d'uso** per il suo immobile in Via Verdi 91, protocollo n. 9186. L'obiettivo è trasformare l'abitazione al piano terra in laboratorio idraulico, magazzino e ufficio.
- **28 Giugno 1985:** L'ufficio edilizio del Comune di Novi Ligure emette l'**autorizzazione n. 238/85** al mutamento di destinazione d'uso dell'immobile.

1986:

- **26 Giugno 1986:** [REDACTED] presenta al Comune di Novi Ligure la **dichiarazione di fine lavori** e la **richiesta di permesso di abitabilità** per la sua costruzione in Via Verdi 91. Il

documento specifica che la richiesta riguarda l'abitabilità del piano terra e che l'importo della tassa comunale per l'abitabilità è di Lire 79.500.

- **26 Giugno 1986:** Il Comune di Novi Ligure riceve la domanda di **abitabilità/usabilità** da parte di [REDACTED].
- **04 Agosto 1986:** Il responsabile del Servizio Igiene Pubblica dell'Unità Socio-Sanitaria Locale n. 73 di Novi Ligure esprime **parere favorevole al rilascio dell'autorizzazione di abitabilità** per l'immobile di [REDACTED] in Via Verdi 91. Il parere specifica che il piano terra è destinato ad uso artigianale e comprende:
 - n. 1 ufficio con 4 locali (officina e magazzini)
 - n. 1 servizio igienico con doccia
 - n. 1 locale adibito a spogliatoio.
- **01 settembre 1986:** Il Comune di Novi Ligure rilascia a [REDACTED] **L'agibilità 05/1986** per l'esecuzione di modifiche interne al piano terra dell'immobile in Via Verdi 91, consistenti nella **trasformazione dei locali del piano terra a "laboratorio, magazzino, ufficio"**.

Da allora nessuna pratica tecnico amministrativa venne presentata sull'immobile in esame.

7.1 Conformità edilizia:

- Sub 5: Laboratorio artigianale (C/3);
- Sub 6: Magazzino (C/6);
- Sub 8: Tettoia (C/7);
- Sub 9: Abitazione (A/2);
- Sub 10: Magazzino (C/2),

L'immobile in esame è di antica realizzazione: esso risale ad epoca antecedente alla entrata in vigore delle principali normative igienico edilizie, quindi la liceità della sua originaria edificazione non è in discussione. La sagoma in pianta dell'edificio in esame risulta già visibile nel primo piano regolatore della città di Novi Ligure realizzato tra gli anni 1887 e 1889.

Tuttavia sono state rilevate le seguenti difformità edilizie rispetto alle pratiche successivamente presentate sul bene, tenendo conto che l'immobile le sue pertinenze e l'area di corte ricadono in area vincolata dal PRG denominata "ca/3", "complesso ambientale" sotto salvaguardia, normata dall'art 24 lettera "e" delle Norme Tecniche di attuazione del PRG, che in sostanza non permette costruzioni nell'area di corte:

Subalterno 8: Presenza di una tettoia abusiva realizzata nella corte sul retro dello stabile (lato ovest) edificata con "materiale da ponteggio" (tubi metallici e morsetti, copertura in lamiera). Tale opera, a carattere chiaramente posticcio, pur accatastata il 14/05/2007 con pratica n. AL0224105, con causale "UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE" dovrà essere smantellata a cura e spese dell'aggiudicatario, per un costo dal sottoscritto stimato in € 6.500,00 oltre iva di legge.

Subalterno 10: Presenza nell'area di corte ubicata sul lato est dello stabile di un immobile, **un volume chiuso abusivo**, chiaramente ad uso locale barbecue/forno – sala da pranzo estiva/dehor/tavernetta, superficie circa 40 mq, realizzato con struttura portante costituita da pilasti in mattoni e tetto in legno, dotato di chiusure in parte vetrate ed in parte in muratura. Questo immobile, pur accatastato con VARIAZIONE del 31/08/2007 Pratica n. AL0339077 in atti dal 31/08/2007 DIVISIONE-AMPLIAMENTO (n.

32048.1/2007) risulta essere stato edificato in assenza di permessi edilizi o condoni, non reperiti presso l'archivio comunale. Tra l'altro la realizzazione di tali manufatti è avvenuta in area di PRG Complesso Ambientale ca/3, destinazione di PRG che vincola in modo severo le possibilità di edificazione nell'area di corte. Pertanto lo stesso non può essere sanato ma dovrà essere smantellato a cura e spese dell'aggiudicatario, per un costo dal sottoscritto stimato in circa € 10.500,00 oltre iva di legge necessari per provvedere alla demolizione dell'immobile e relativo smaltimento in discarica delle macerie.

Subalterno 9: l'unico alloggio ubicato al piano primo dello stabile, materialmente, all'atto de sopralluogo, risultava essere stato suddiviso in due alloggi. Per evitare dunque onerosi sanzioni conseguenti alla presentazione di sanatoria per un un frazionamento realizzato in assenza degli opportuni permessi/licenze/autocertificazioni, lo scrivente ritiene più opportuno provvedere alla rimessa in pristino della situazione, e a tale fine stima il costo di abbattimento della parete indebitamente realizzata in € 1.500,00 oltre iva, al fine di riportare la situazione a quella raffigurata nell'ultima pratica edilizia in atti e nell'accatastamento.

Riepilogo spese di regolarizzazione edilizia:

Demolizione portico abusivo lato ovest.....	6.500,00 €
Demolizione sala da pranzo estiva/dehor/tavernetta.....	10.500,00 €
Demolizione tramezzo divisorio alloggio.....	1.500,00 €
TOTALE.....	18.500,00 €

Per quanto sopra NON SI dichiara la conformità edilizia.

7.2 Conformità urbanistica:

Sub 5: Laboratorio artigianale (C/3);

Sub 6: Magazzino (C/6);

Sub 8: Tettoia (C/7);

Sub 9: Abitazione (A/2);

Sub 10: Magazzino (C/2),

Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	Sì complesso ambientale ca/3, normato dall'Art. 24 delle NTDA del PRG di Novi Ligure
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	Conforme, in quanto edificato in epoca antecedente all'adozione degli attuali vigenti regolamenti e piani regolatori cittadini, sotto più antico regime edilizio

Note. Si riporta Art. 24 lettera "e":

e) IMMOBILI COSTITUENTI COMPLESSO AMBIENTALE (ca)

1. Fatte salve le disposizioni contenute ai successivi artt. 45 e 68, che disciplinano i tipi di intervento finalizzati alla conservazione dei sistemi insediativi aventi valore storico-ambientale ubicati all'esterno delle aree urbanizzate ed urbanizzande, sugli immobili in esse compresi ed individuati dal P.R.G. come costituenti complesso ambientale è fatto obbligo di provvedere al mantenimento e/o potenziamento dell'arredo verde, a giardino o a parco esistente. Gli alberi esistenti non possono essere abbattuti o indeboliti se non per risanamento ecologico, e previo conseguimento di motivata autorizzazione da parte del Comune.
2. Sugli edifici esistenti sono ammessi:
3. a) nel caso in cui il P.R.G. estenda ad essi la definizione di complesso ambientale: gli interventi di restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione interna come definita al successivo art. 54 lett. a);
b) nel caso in cui i caratteri ambientali siano limitati dal P.R.G. alle sole pertinenze arboree: gli interventi di cui alle lett. a, b, c, d dell'art. 13 della l. r. 56/77 e s.m.i. purché realizzati nell'ambito della sagoma dell'edificio esistente.

Con riferimento ai rilevati edifici (tettoia e locale taverna barbecue) edificati sull'area di corte, lo scrivente ha esaminato inoltre quanto segue:

Per quanto riguarda la possibilità di realizzare edifici accessori, come un portico, nelle aree di corte all'interno dei **complessi ambientali (CA)**, combinando le disposizioni degli articoli 24, 45 e 68, si evidenziano le seguenti indicazioni generali:

1. **Articolo 24:** disciplina gli interventi ammessi nel tessuto edilizio di impianto recente, sottolineando la necessità di mantenere l'integrità dell'ambiente e rispettare il carattere originario delle aree di valore storico-ambientale. Questo articolo è particolarmente attento alla conservazione di elementi verdi e strutture che contribuiscono all'identità del contesto ambientale.
2. **Articolo 45:** tratta specificamente i sistemi insediativi e stabilisce che ogni intervento sui **complessi ambientali** debba essere finalizzato alla conservazione e al potenziamento del verde e dell'arredo esistente. Eventuali nuovi edifici o modifiche, come edifici accessori o portici, devono quindi essere attentamente valutati in questo contesto e, in molti casi, potrebbero essere soggetti a restrizioni per evitare l'alterazione dell'equilibrio ambientale.
3. **Articolo 68:** riguarda la tutela dei beni ambientali e culturali classificati dal PRG. Questo articolo vincola ulteriormente le aree di valore storico e ambientale, limitando fortemente nuovi interventi di costruzione che possano compromettere l'aspetto paesaggistico e culturale delle aree designate.

La possibilità di costruzione di nuovi edifici accessori o di un portico nelle aree di corte di complessi ambientali appare limitata e soggetta a vincoli severi. Eventuali interventi richiedono una valutazione specifica e, probabilmente, un'autorizzazione comunale che tenga conto della coerenza con l'ambiente e della preservazione dell'arredo verde escludendo in linea di massima la possibilità di eseguire la costruzione di immobili come quelli in loco rilevati, portando alla conclusione che gli stessi, realizzati abusivamente, come indicato nel capitolo sulle difformità edilizie, debbano essere rimossi.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione:

- Sub 5: Laboratorio artigianale (C/3);
- Sub 6: Magazzino (C/6);
- Sub 8: Tettoia (C/7);
- Sub 9: Abitazione (A/2);
- Sub 10: Magazzino (C/2),

Il contesto in cui l'immobile pignorato è ubicato:

L'area cittadina in cui ci troviamo è di tipo residenziale, costituendo l'espansione della città di Novi Ligure consolidatasi nel secondo dopoguerra, tra gli anni 1950 e 1980. La zona è edificata prevalentemente con villette bifamiliari e piccoli condomini, caratterizzata da molti giardini ed aree verdi private e da una viabilità di ambito locale, intestata su Via verdi che costituisce l'asse di uscita dalla città verso Cassano Spinola. L'area è altresì caratterizzata da scarsità di parcheggi pubblici.

L'edificio oggetto di pignoramento

si tratta di un edificio di ampie dimensioni e di antica fattura, risalente al XIX secolo, disposto su due piani fuori terra e privo di cantine. Il corpo di fabbrica faceva parte un tempo degli annessi di una ampia villa di campagna (Villa Bovone), che è stata inglobata nel tessuto urbano in seguito all'espansione della città di Novi Ligure nella piana estesa fuori dal nucleo storico murato. L'immobile in esame nasceva come corpo abitativo accessorio rispetto alla parte padronale della villa, ed era già destinato a residenza alla fine del XIX secolo. Esso appare impostato per essere suddiviso in almeno 4 appartamenti, ma, come vedremo, la situazione odierna (anche in virtù della già citata pratica edilizia del 1985) risulta differente da quella desumibile dai segni materiali e dalla distribuzione interna. In primo luogo va specificato che il complesso della villa originaria, nel tempo venne frazionato in più proprietà. Direttamente affacciato su via Verdi si trova il corpo padronale (non oggetto della presente), di aspetto nobile e formale, mentre l'immobile in questione si trova sul lato est di quest'ultimo ed è ad oggi dotato di corte sia sul retro (verso ovest) sia lato est, ove è anche presente un ampio giardino. Esso è raggiungibile da via Verdi per mezzo di una stradina inghiaiaata che, partendo dal grande cancello carraio civ 91 dotato di robusti pilastri, attraversando come "diritto di passaggio" altrui proprietà, raggiunge l'area di corte ed il giardino ubicati davanti al fronte est dello stabile oggetto di valutazione. Tale viale d'accesso risulta in parte alberato e come accennato sopra non fa parte del complesso pignorato, ma risulta usufruibile come diritto di accesso carraio e pedonale, per poter accedere al fondo sotto esame, che, in mancanza dello stesso risulterebbe altrimenti intercluso tra altrui proprietà e del tutto inaccessibile dall'esterno.

L'abitazione si presenta come un ampio corpo di fabbrica a pianta rettangolare allungata, con una appendice lato nord che lo unisce al piano primo ad altro edificio di altrui proprietà, lasciando al piano terreno un archivolto di passaggio verso la corte posta sul retro dell'edificio, lato ovest. Questo costituisce traccia del fatto che un tempo la corte sul retro faceva parte di un più ampio cortile della tenuta, nel tempo frazionato tra più proprietà.

L'abitazione si presenta di aspetto tradizionale, con pareti in muratura di forte spessore intonacate e

tinteggiate, accesso pedonale con portoncino a due ante di antica fattura, sovrastato da archetto con grata in ferro battuto. L'accesso non è ubicato simmetricamente al centro della costruzione, ma risulta spostato verso sud. Superato l'ingresso si accede ad un corridoio passante che attraversa l'edificio sbucando con altra porta sul cortile sul retro, lato ovest. Circa a metà di tale corridoio, sulla sinistra si apre il vano scala, in cui si trovano le rampe di accesso ai piani superiori, dotate di gradini in pietra e bella balaustra in ferro battuto. La zona scale è ampia ed abbastanza "monumentale", anche perché, come accennato in precedenza, l'immobile nasceva come palazzina divisa in alloggi. Infatti sia al piano terreno, lungo il predetto corridoio, che al piano primo, si aprono più porte, sufficienti a distribuire almeno 4 alloggi. Tuttavia quelli del piano terreno vennero trasformati, con la citata pratica Aut Edilizia n° 238/1985 in laboratorio/officina di idraulica, mentre in epoca imprecisata, comunque antecedente a qualunque pratica edilizia reperita sul bene, i due alloggi presenti al piano superiore vennero unificati in uno solo, pur mantenendo il doppio accesso dal pianerotto di sbarco della scala. Al piano terreno dunque troviamo, sulla destra rispetto al corridoio, una ampia officina ricavata in 4 ampie stanze un tempo abitative, di cui una dotata di splendido soffitto piano affrescato con dipinto a quadrature architettoniche e volute di buona fattura (rovinato dall'incuria e dall'uso non coerente del locale). Gli ambienti risultavano ingombri di materiale di vario genere abbandonato, sia tubi ed altro relativo all'idraulica che materiali legati all'attività di muratore. Tuttavia non si trattava di immagazzinamento razionale ma di oggetti accumulati alla rinfusa in stato di semi abbandono. Nessuna attività appariva essere in atto nella officina in esame. Sull'altro lato del corridoio, quello sinistro, oltre al vano scala si trovavano altri due locali ex abitativi adibiti ad uffici dell'officina, anche essi in cattivo stato di manutenzione ed ingombri di materiale vario (mobilia, cancelleria etc) in stato di deperimento. L'ultimo locale affacciato sulla corte lato est risultava essere una autorimessa dotata di portone carraio.

Al piano superiore, come detto, si trovava l'ampio alloggio dotato di due accessi, all'atto del sopralluogo diviso senza aver richiesto/presentato le opportune autorizzazioni/autocertificazioni/pratiche edilizie in due unità, una più ampia e l'altra più piccola. L'unità più ampia è quella ubicata sulla destra rispetto allo sbarco della scala. La distribuzione interna è semplice: un lungo corridoio centrale disimpegna tre ampi locali più un ulteriore piccolo disimpegno. Sulla destra abbiamo un soggiorno, dall'interno del quale si accede ad un più piccolo locale cucina, a seguire una camera da letto.

Sulla sinistra un locale uso sala/soggiorno ed a seguire un disimpegno che distribuisce altre due camere da letto ed un bagno. Una delle due camere in questione è quella che si trova sopra all'archivolto prima descritto che mette in comunicazione il cortile sul fronte della casa con quello sul retro della stessa.

L'altro alloggio si presenta con un piccolo disimpegno di ingresso che distribuisce due camere di ampie dimensioni, una cucina soggiorno ed una camera da letto; dalla cucina, per mezzo di breve corridoio si accede a bagno e lavanderia. Tutto il piano primo presentava locali con soffitti voltati a vela, alcuni dei quali con la struttura in mattoni a vista, altri intonacati, mentre in un locale era presente un controsoffitto piano a nascondere l'arco della volta.

Un lungo balcone a ballatoio risultava correre lungo buona parte della facciata ovest. Esso si presentava composto da lastre di pietra sostenute da mensole nello stesso materiale, dotato di semplice ringhiera ad elementi verticali in ferro battuto.

Salendo ancora le scale, per mezzo di ulteriore coppia di rampe si raggiunge il piano secondo, sottotetto, di altezza ridotta, mediamente pari a 230 cm. Attraversata la porta di ingresso vi è, sulla destra entrando, un corridoio che disimpegna n° tre locali uso soffitta/deposito, aventi soffitto inclinato che segue l'andamento della falda. Un lucernario era presente nel corridoio.

Le strutture dell'immobile:

Le pareti erano costituite da murature di forte spessore, erano presenti grossi pilastri angolari che risultavano evidenti in alcuni angoli, mentre la maggior parte dei soffitti era costituito da volte a vela in mattoni disposti in foglio a spinapesce. Il tetto era realizzato con orditura in legno sulla quale era stato posato un manto in tegole cementizie color grigio cemento naturale. Non sussistevano accorgimenti antisismici, né le strutture in esame davano segno di disporre di una qualche resistenza in caso di terremoto. Si tratta di edificio realizzato con tecniche tradizionali preindustriali.

Le finiture dell'immobile:

Partendo probabilmente da una remota origine come fienile, l'immobile in esame è stato trasformato, probabilmente nella seconda metà dell'ottocento, in abitazione. Le finiture originali ancora in loco testimoniano un importante intervento di riordino successivo, situabile negli anni '10 del '900, cui si devono ascrivere parte delle pavimentazioni costituite da piastrelle "cementine" decorate risalenti agli anni '10 del '900, i serramenti esterni e le porte degli alloggi, quest'ultime dotate di cornici di tipica fattura "art decò". I serramenti erano costituiti da ante in legno dotate di vetri semplici ed al piano primo oscurati per mezzo di persiane in legno tinteggiate di verde, mentre al piano terreno erano presenti inferriate metalliche di antica fattura. Al piano abitativo erano presenti anche pavimentazioni in parquet risalenti probabilmente agli anni '80 del '900. Le soffitte presentavano finiture di tipo elementare, tipiche di tali locali. Questi tre locali non esaurivano tutta la superficie del sottotetto. Le restanti di questo piano parti non presentavano rifiniture, erano accessibili dal corridoio anzi citato (per mezzo di due piccole porte) e non presentavano un piano calpestabile, mostrando a nudo la parte superiore dei sottostanti soffitti ad andamento curvilineo (gli estradossi delle volte costituenti i soffitti delle stanze del piano primo).

Gli impianti:

gli impianti elettrico e di riscaldamento non apparivano di fattura moderna. Quello elettrico, pur risultando all'atto del sopralluogo in ordine, e funzionante nell'alloggio, necessitava sicuramente di una revisione e di un aggiornamento alle vigenti normative, mentre quello di riscaldamento risultava essere di tipo antiquato, energivoro, alimentato da due caldaie risalenti almeno a 15/20 anni fa. Per la parte di alloggio più piccola la caldaia era al piano, per quella più grande si trovava al sottostante piano terreno. La zona scale e tutto il piano terreno presentavano impianto elettrico in condizione fatiscente. Al piano terreno non erano presenti bagni in quanto quelli presenti risultavano essere stati demoliti.

Condizioni generali dell'immobile:

L'edificio in questione è un tipico esempio di edilizia storica stratificata, con tutti i pregi e difetti delle costruzioni di quei tempi. La qualità costruttiva generale dello stabile è discreta/buona, ma lo stato di manutenzione dello stesso e molte scelte ristrutturative messe in atto dai vari proprietari succedutisi nel tempo lasciavano molto a desiderare. La manutenzione dello stabile era carente: il sottotetto si presentava letteralmente invaso dai piccioni, con abbondante presenza di sterco all'interno dei locali soffitta. I piccioni entravano da vari buchi presenti qua e là sotto il cornicione. Gronde e pluviali, specialmente lato ovest si presentavano in stato fatiscente, spaccate e arrugginite, non in grado di convogliare correttamente l'acqua piovana a terra. Le persiane, specialmente lato ovest, risultavano cadere letteralmente a pezzi. Sempre lungo questo lato l'intonaco della facciata si presentava in parte incompleto, in parte cadente a pezzi. Tutto il piano terreno era affetto dalla risalita dell'umidità per capillarità sulle pareti, soggette quindi a efflorescenze saline. Alcuni locali (specialmente gli ex uffici) odoravano fortemente di muffa ed i pavimenti del corridoio atrio scale risultavano rigonfi e sconnessi. Tutto il piano terreno, oltre che ingombo di materiali di vario tipo, risultava in stato di manutenzione pessima a partire dai pavimenti, dagli intonaci, fino ad arrivare ai serramenti ed all'impiantistica, qui assente in tutto e per tutto. Le soffitte risultavano sporchissime ed inutilizzabili in quanto invase dai piccioni.

In cortile risultavano presenti alcuni automezzi in stato di abbandono, invasi dalle erbacce.

Il piano abitativo risultava invece tutto sommato in ordine, anche se appariva anche qui evidente la mancanza di manutenzione. Gli interni si presentavano puliti ed abitati anche se i serramenti esterni, estremamente usurati, presentavano spifferi e difetti di chiusura. L'impianto di riscaldamento risultava poco modulabile ed energivoro, l'impianto elettrico antiquato e sottodimensionato rispetto alle moderne esigenze. Tutta la parte relativa a questi aspetti tecnologici risultava molto invecchiata a fronte delle recenti evoluzioni normative e di cambio esigenze degli utilizzatori medi. Lo stato dell'appartamento rispecchiava tutto quanto sopra esposto, ed inoltre, dal punto di vista estetico, esso appariva dotato di finiture che, sia pur decorose, si presentavano molto usurate dal tempo e dall'utilizzo, anche se pur di aspetto piacevole ed accogliente.

I bagni risultavano decorosi ma incompleti in alcune parti (cassette di cacciata rotte etc) e di fattura molto vecchia ed economica.

Giardino e cortile si presentavano allo stato selvatico, invasi da erbacce, rampicanti etc.

Quindi, in sintesi:

- impianto di riscaldamento desueto e energivoro,
- impianto elettrico da revisionare e mettere a norma,
- finestre ad alta dispersione di calore,
- muri, soffitti e pavimenti non isolati.
- Ammaloramenti gronde e pluviali;

- umidità di risalita al pt;
- pavimenti sconnessi;

Dal punto di vista del contenimento del consumo energetico, non era presente APE, ma la classe energetica, viste le caratteristiche dell'alloggio e l'epoca di realizzazione, non può ragionevolmente essere superiore a "G" o meglio "NC" non classificato. Infatti non risultavano presenti né isolamenti di pareti o soffitto né altri accorgimenti atti al contenimento dei consumi energetici. L'edificio risultava inoltre privo, nel suo complesso, di isolamento termico a cappotto o similare.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva – vedasi nel seguito -

E' posto al piano: terra, primo e sottotetto.

L'edificio è stato costruito nel: XIX secolo

L'edificio è stato ristrutturato nel: anno 1985/86 – realizzazione piccole modifiche interne bagno, cambio destinazione d'uso piano terra da residenziale ad officina;
alcuni interventi anni '90 del '900 – sostituzione caldaie.

ha un'altezza utile interna media di circa m. 3,85 mt il pt, 2,80 mt il p1, 2,30 di media il sottotetto.

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

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Balconi	materiale: pietra condizioni: sufficienti
Copertura	tipologia: a falde materiale: legno condizioni: sufficienti
Fondazioni	tipologia: muri continui materiale: muratura condizioni: buone
Solai	tipologia: solaio misto in ferro e tavelloni laterizio condizioni: buone tipologia: volte in muratura condizioni: buone
Strutture verticali	materiale: murature condizioni: buone
Travi	materiale: acciaio condizioni: buone

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: persiane materiale protezione: legno condizioni: insufficienti
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: sufficienti

Manto di copertura

materiale: tegole cementizie coibentazione: **inesistente** condizioni: **sufficienti**

Pareti esterne

materiale: **mattoni pieni** coibentazione: **inesistente** rivestimento: **intonaco** condizioni: **insufficienti**

Pavim. Esterna

materiale: **assente** condizioni: **nn**

Pavim. Interna

materiale: **piastrelle monocottura/cementine/legno** condizioni: **tra discreto e pessimo**

Plafoni

materiale: **stabilitura** condizioni: **buone**

Portone di ingresso

tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno massiccio** accessori: **senza maniglione antipanicco** condizioni: **sufficienti**

Rivestimento

ubicazione: **bagni** materiale: **piastrelle in gres** condizioni: **sufficienti**

Scale

posizione: **a più rampe** rivestimento: **marmo/pietra** condizioni: **buone**

Impianti:

Citofonico

tipologia: **NN** condizioni: **NN** conformità: **NN**

Elettrico

tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **sufficienti/scadenti** conformità: **non a norma**

Fognatura

tipologia: **mista** rete di smaltimento: **tubi i PVC e cemento** recapito: **collettore o rete comunale** ispezionabilità: **impossibile** condizioni: **sufficienti** conformità: **non a norma**

Idrico

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** rete di distribuzione: **tubi in ferro zincato** condizioni: **sufficienti** conformità: **non a norma**

Termico

tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **tubi in rame/ferro** diffusori: **termosifoni in ghisa** condizioni: **sufficienti** conformità: **non a norma**

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale mq	Coeff.	Superficie equivalente mq
Alloggio piano primo	sup lorda di pavimento	280,00	1,00	280,00
Officina al pt	sup lorda di pavimento	196,00	1,00	196,00
Autorimessa		30,00	1,00	30,00
Corridoio pt, vano scale		63,00	0,30	18,90
Sottotetto, tre soffitte		46,00	0,20	9,20
Area di corte/giardino		1351,00	1,00	1351,00

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1/2024

Zona: Novi Ligure

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: alloggio popolare

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Sufficiente

Valore di mercato min (€/mq): 620

Valore di mercato max (€/mq): 930

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 dal sottoscritto 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 sufficienti ed avente finiture ed impianti desueti, ed essendo completamente privo di accorgimenti atti al contenimento dei consumi energetici.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Alessandria; Conservatoria dei Registri Immobiliari di Novi Ligure; Uffici del registro di Novi Ligure; Ufficio tecnico di Novi Ligure.

8.3 Valutazione corpi:**Abitazione di tipo civile [A2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Alloggio piano primo	280,00	€ 690,00	€ 193.200,00
Officina al pt	196,00	€ 500,00	€ 98.000,00
Autorimessa	30,00	€ 470,00	€ 14.100,00
Corridoio pt, vano scale	18,90	€ 690,00	€ 13.041,00
Sottotetto, tre soffitte	9,20	€ 690,00	€ 6.348,00
Area di corte/giardino	67,55	€ 690,00	€ 46.609,50

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo € 371.298,50

Valore corpo € 371.298,50

Valore Pertinenze

Valore complessivo intero € 371.298,50

Valore complessivo diritto e quota € 371.298,50

* si vedano le considerazioni sopra espresse per il criterio di valutazione adottato.

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Corpo Unico	Come sopra indicato		€ 371.298,50	€ 371.298,50

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%) € 55.694,78

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica: € 18.500,00

Spese tecniche di regolarizzazione catastale: € 2.000,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 295.103,73

8.6 Regime fiscale della vendita

Trattasi di immobile detenuto da privato cittadino quindi non si applica il regime iva ma quello delle imposte di registro ipotecarie e catastali

Data generazione:

07-11-2024

L'Esperto alla stima

Arch. Fabio Gregorini