
Tribunale di Alessandria
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **OMISSIS**

contro: **OMISSIS**

N° Gen. Rep. **204/2025**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 12-02-2026

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. MICHELE DELLI PAOLI**

**RAPPORTO DI
VALUTAZIONE
Lotto 001 - lotto unico**

Esperto alla stima: **Arch. Guido Gozzoli**
Codice fiscale: GZZGDU51B21F965B
Studio in: Via Roma 68 - 15067 Novi Ligure
Fax: 3405941017
Email: ggozzoli@tiscali.it
Pec: guido.gozzoli@archiworldpec.it



SINTESI ELABORATO

1. Dati Catastali

Bene: via Casteldragone, 19 - Novi Ligure (AL) - 15067

Lotto: 001 - lotto unico

Corpo: Abitazione 512 sub.35

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

OMISSIS 1/1, foglio 33, particella 512, subalterno 35, indirizzo via Casteldragone, 19, scala A, interno 35, piano 10, comune Novi Ligure, categoria A/2, classe 2, consistenza 5 vani, superficie mq 81, rendita € 490,63

2. Stato di possesso

Bene: via Casteldragone, 19 - Novi Ligure (AL) - 15067

Lotto: 001 - lotto unico

Corpo: Abitazione 512 sub.35

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: via Casteldragone, 19 - Novi Ligure (AL) - 15067

Lotto: 001 - lotto unico

Corpo: Abitazione 512 sub.35

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: via Casteldragone, 19 - Novi Ligure (AL) - 15067

Lotto: 001 - lotto unico

Corpo: Abitazione 512 sub.35

Creditori Iscritti: OMISSIS

5. Comproprietari

Beni: via Casteldragone, 19 - Novi Ligure (AL) - 15067

Lotto: 001 - lotto unico

Corpo: Abitazione 512 sub.35

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: via Casteldragone, 19 - Novi Ligure (AL) - 15067

Lotto: 001 - lotto unico

Corpo: Abitazione 512 sub.35

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: via Casteldragone, 19 - Novi Ligure (AL) - 15067

Lotto: 001 - lotto unico

Corpo: Abitazione 512 sub.35

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: via Casteldragone, 19 - Novi Ligure (AL) - 15067

Lotto: 001 - lotto unico

Valore complessivo intero: 35.249,75

ARROTONDATO IN € 35.000,00

Beni in Novi Ligure (AL)
Località/Frazione
via Casteldragone, 19

Lotto: 001 - lotto unico

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si
Data di presentazione: 08-09-2025

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Abitazione 512 sub.35.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in via Casteldragone, 19

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

OMISSIS

Intestazione: 1/1, foglio 33, particella 512, subalterno 35, indirizzo via Casteldragone, 19, scala A, interno 35, piano 10, comune Novi Ligure, categoria A/2, classe 2, consistenza 5 vani, superficie mq 81, rendita € 490,63

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico limitato con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Opponibilità ai terzi: NO

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo; A rogito di notaio Erica Bisio - Novi Ligure in data 28/11/2011 ai nn. 2004/1637; Iscritto/trascritto a Novi Ligure in data 06/12/2011 ai nn. 5455/812; Importo ipoteca: € 79800; Importo capitale: € 53200.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di Uff.le Giudiziario Tribunale Alessandria in data 19/06/2025 ai nn. 3503/2025 iscritto/trascritto a Novi Ligure in data 02/09/2025 ai nn. 4004/3295.

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione 512 sub.35

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 800,00

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

€ 1615,69 (esercizi 2023-24 e 2024-25)

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

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

Titolare/Proprietario: OMISSIS- 1/1 dal 12/02/1976 al 12/01/2007. In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio C. Chiapuzzo Novi Ligure, in data 12/02/1976, ai nn. 6407/13143; trascritto a Novi Ligure, in data 12/03/1976, ai nn. 842/689.

Titolare/Proprietario: OMISSIS1/1 dal 12/01/2007 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Marco Lanzavecchia - Novi Ligure, in data 12/01/2007, ai nn. 17223/5751; trascritto a Novi Ligure, in data 31/01/2007, ai nn. 605/406.

Continuità delle trascrizioni: Si

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 48 del 13.03.1963

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: nuova costruzione di fabbricato residenziale

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 15/02/1963 al n. di prot.

Rilascio in data 13/03/1963 al n. di prot. 1593/117u.t.

Abitabilità/agibilità in data 05/05/1965

NOTE: l'agibilità è citata ma non materialmente in atti del Comune di Novi Ligure

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

L'ultimo piano, contenente l'alloggio in procedura, non è rappresentato e autorizzato dalla Licenza di Costruzione n.48 del 13.03.1963 ne risultano agli atti del Comune richieste e rilascio di successive varianti che ne autorizzino la realizzazione. Si vedano i dettagli nella nota a seguire.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia;

nota:

Il fabbricato a NCEU fg.33 particella 512 di cui fa parte l'alloggio sub.35 oggetto della procedura immobiliare 204/2025 è stato realizzato a seguito del rilascio da parte del Sindaco del Comune di Novi Ligure di Licenza di Costruzione n.48 del 13.03.1963 (prot. n.1593/117u.t.).

Il progetto in atti prevedeva la realizzazione di un piano interrato adibito a cantine; un piano terreno ad uso autorimesse e magazzini; un piano rialzato e ulteriori otto piani contenenti complessivamente 32 alloggi, come da distinta e "dichiarazione per costruzioni" in data 01.02.1963 allegate alla domanda di Licenza avanzata in pari data.

Nella stessa documentazione è contenuto anche il calcolo della volumetria complessiva di mc 10.170,56 distribuita su piano terreno, piano rialzato e ulteriori otto piani per un totale dei dieci piani fuori terra.

L'ultimazione dei lavori è stata documentata da "Verbale Accertamento Ultimazione Lavori" sottoscritto, dopo sopralluogo, da Ingegnere Capo e Geometra dell'Ufficio Tecnico come avvenuta il 30.12.1964 a seguito di dichiarazione presentata dalla ditta proprietaria il 13.11.1964 prot.15748/1168 u.t.

Al 12.11.1964 è datata la richiesta di rilascio del certificato di abitabilità che - diversamente da quanto sopra - elenca n.34 alloggi distribuiti su piano rialzato e nove piani abitativi, nell'ultimo dei quali sono compresi due alloggi, uno dei quali corrisponde all'immobile in procedura.

Il che descrive, come da documentazione fotografica, lo stato attuale, ove il sottotetto previsto in progetto è stato trasformato in un ulteriore piano abitativo: piano terra, piano rialzato e nove piani per un totale di undici piani fuori terra.

In atti non risultano richieste e rilascio di autorizzazioni in variante e non è presente copia del certificato di abitabilità.

E' invece presente la concessione della licenza d'uso delle opere in cemento armato decretata dal Prefetto della Provincia di Alessandria il 02.09.1964, data antecedente la fine lavori verbalizzata, come sopra detto, in data 31.12.1964.

Sono inoltre presenti alcune dichiarazioni rilasciate "per usi consentiti dalla Legge", su richiesta dei proprietari, dall'Ingegnere Capo in cui viene citata una dichiarazione di abitabilità "in corso di rilascio" (dichiarazione in data 31.12.1964) e l'indicazione che la dichiarazione di abitabilità è stata rilasciata in data 05.05.1965 (dichiarazione del 12.05.1965).

Due ulteriori dichiarazioni dello stesso Ingegnere Capo, rispettivamente in data 18.10.1965 e 20.10.1965 precisano che il fabbricato è composto di undici piani fuori terra, uno di magazzini e dieci di abitazione.

In sintesi, l'alloggio in procedura, affacciato a nord-ovest e sud-ovest, è uno dei due che costituiscono l'ultimo piano dell'edificio, mansardato solo nell'aspetto esteriore e non rappresentato negli elaborati allegati alla Licenza Edilizia del 1963: il progetto non indica la presenza di alloggi nel sottotetto, che risulta infatti, nel prospetto, privo di finestre e non rappresentato tra le planimetrie dei vari piani.

Non risultano presentate richieste di variante né prima né dopo l'accatastamento presentato il 12.02.1965, che registra viceversa correttamente la presenza dell'alloggio, conforme allo stato attuale.

La difformità non risulta sanabile poi che la presunzione di liceità introdotta dalla L.765/67 (Legge Ponte) per fabbricati già esistenti al 01.09.1967 non riguarda quelli, come nel caso, localizzati entro il perimetro dei centri abitati e già assoggettati all'obbligo di rilascio di Licenza Edilizia; né è verificabile la doppia conformità alle norme vigenti nel 1963 e a quelle

del PRG attuale, che nella zona non consentono sopraelevazioni e aumenti volumetrici per nuove unità immobiliari.

Da quanto sopra non è quindi possibile dichiarare con certezza la liceità urbanistica ed edilizia dell'ultimo piano e quindi dell'immobile in procedura.

L'intera documentazione citata, acquisita presso il Comune di Novi Ligure, è comunque allegata sub. d1 - documenti autorizzativi e d2 - elaborati di progetto per un diretto esame da parte del magistrato e dei legali interessati.

7.2 Conformità urbanistica:

via Casteldragone, 19

Strumento urbanistico Approvato:	P.R.G.C.
In forza della delibera:	D.G.R. n. 48/1721 del 7/01/1991
Zona omogenea:	aree a capacità insediativa esaurita (m)
Norme tecniche di attuazione:	art. 24 a) NTd'A del PRGC - vedi allegati c1 e c2
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	SI
Se sì, di che tipo?	Difficoltà da Licenza Edilizia 48/63 non sanabili per mancanza doppia conformità
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Altro:	vedi allegati c1 e c2
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO
Note:	vedi note su conformità edilizia

Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Vedi descrizione in 7.1 - Conformità edilizia
Regolarizzabili mediante: non sanabile

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **Abitazione 512 sub.35**

Appartamento in condominio anni '60

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **88,20**

E' posto al piano: 10

L'edificio è stato costruito nel: 1963-1965

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 35; ha un'altezza utile interna di circa m. 3,00

L'intero fabbricato è composto da n. 12 piani complessivi di cui fuori terra n. 11 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Varie:

Il civico 19 di via Casteldragone è un palazzo di undici piani, con un unico corpo scala e ascensore, realizzato tra il 1963 e il 1965 e collocato in un'area interna, discosta dalla via pubblica, accessibile anche da via Verdi – via Stefano Canzio. L'alloggio in procedura, affacciato a nord-ovest e sud-ovest, è uno dei due che costituiscono l'ultimo piano dell'edificio, mansardato solo nell'aspetto esteriore e non rappresentato negli elaborati allegati alla Licenza Edilizia del 1963: si vedano nella sezione "edilizia" le problematiche relative alla liceità edilizia. Fa parte della proprietà una cantina al piano interrato. E' costituito da ingresso, soggiorno, cucina, bagno e due camere. La cucina è dotata di un balconcino affacciato sul retro dell'edificio; le camere di un balconcino a pozzetto ricavato dal profilo inclinato della falsa copertura. In interno le pavimentazioni, in ceramica monocottura, sono state rifatte in epoca relativamente recente, così come i rivestimenti di bagno e cucina; nel soggiorno e in una delle camere sul pavimento è incollata una pavimentazione in PVC (soggiorno) o in legno prefinito (camera matrimoniale). I serramenti esterni, in PVC a doppio vetro, le porte interne e il portoncino di ingresso sono recenti e di buona fattura. Sono presenti le correnti dotazioni impiantistiche e il riscaldamento è centralizzato, con termosifoni in acciaio. Lo stato di manutenzione è discreto ma in particolare nella seconda camera si registra una infiltrazione dalla copertura del fabbricato o dal balcone a pozzetto.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
abitazione	sup reale lorda	79,20	1,00	79,20
cantina	sup reale lorda	3,00	0,30	0,90
balconi	sup reale lorda	6,00	0,30	1,80
		88,20		81,90

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

stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Novi Ligure;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Novi Ligure;

Uffici del registro di Novi Ligure;

Ufficio tecnico di Novi Ligure;

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

Agenzia delle Entrate - Osservatorio del mercato immobiliare;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 620 €/mq.

8.3 Valutazione corpi:**Abitazione 512 sub.35. Abitazione di tipo civile [A2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 53.235,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
abitazione	79,20	€ 650,00	€ 51.480,00
cantina	0,90	€ 650,00	€ 585,00
balconi	1,80	€ 650,00	€ 1.170,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 53.235,00
Valore Corpo			€ 53.235,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 53.235,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 53.235,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Abitazione 512 sub.35	Abitazione di tipo civile [A2]	81,90	€ 53.235,00	€ 53.235,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 7.985,25
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
difficoltà non sanabili	€ -10.000,00
Giudizio di comoda divisibilità: NO	

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 35.249,75
--	-------------

ARROTONDATO IN € 35.000,00

L'amministratore del condominio comunica gli insoluti:
esercizio 2024-24 € 812,46
esercizio 2024-25 € 803,23
per un totale di € 1.615,69 relativo ai due ultimi esercizi

Allegati

- a - documentazione fotografica
- b1 - mappa catastale
- b2 - planimetria fg.33 mapp.512 sub.35
- c1 - estratto Norme di Attuazione PRGC
- c2 - tav.3.4 PRGC
- d1 - documenti autorizzativi
- d2 - elaborati di progetto

Data generazione:
09-01-2026

L'Esperto alla stima
Arch. Guido Gozzoli