



Tribunale di Alessandria

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **CONDOMINIO COMPLESSO IMMOBILIARE**

contro



N° Gen. Rep. 141/2025
data udienza ex art. 569 c.p.c.:



Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. ELISABETTA BIANCO**



RAPPORTO DI VALUTAZIONE Lotto 001 - APPARTAMENTO

Esperto alla stima: Geometra Enzo Forace
Codice fiscale: FRCNZE71T05A182D
Studio in: Via Aspromonte 1 - 15121 Alessandria
Telefono: 0131535056
Fax: 013150239
Email: geoforace@gmail.com
Pec: enzo.forace1@geopec.it



SINTESI ELABORATO

1. Dati Catastali

Bene: VIA PIETRO ISOLA 10 - Novi Ligure (AL) - 15067

Lotto: 001 - APPARTAMENTO

Corpo: APPARTAMENTO

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

Foglio 28, particella 153, subalterno 30, indirizzo VIA PIETRO ISOLA 10, interno 8, piano 3, comune NOVI LIGURE, categoria A2, classe 3, consistenza 4,5, superficie 72, rendita € 522,91

2. Stato di possesso

Bene: VIA PIETRO ISOLA 10 - Novi Ligure (AL) - 15067

Lotto: 001 - APPARTAMENTO

Corpo: APPARTAMENTO

Occupato da FORVALDO SALVATORE senza alcun titolo.

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: VIA PIETRO ISOLA 10 - Novi Ligure (AL) - 15067

Lotto: 001 - APPARTAMENTO

Corpo: APPARTAMENTO

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: VIA PIETRO ISOLA 10 - Novi Ligure (AL) - 15067

Lotto: 001 - APPARTAMENTO

Corpo: APPARTAMENTO

Creditori Iscritti: CONDOMINIO COMPLESSO IMMOBILIARE

5. Comproprietari

Beni: VIA PIETRO ISOLA 10 - Novi Ligure (AL) - 15067

Lotto: 001 - APPARTAMENTO

Corpo: APPARTAMENTO

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: VIA PIETRO ISOLA 10 - Novi Ligure (AL) - 15067

Lotto: 001 - APPARTAMENTO

Corpo: APPARTAMENTO

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: VIA PIETRO ISOLA 10 - Novi Ligure (AL) - 15067

Lotto: 001 - APPARTAMENTO

Corpo: APPARTAMENTO

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: VIA PIETRO ISOLA 10 - Novi Ligure (AL) - 15067

Lotto: 001 - APPARTAMENTO

Valore complessivo intero: 27.200,00



Beni in Novi Ligure (AL)
Località/Frazione
VIA PIETRO ISOLA 10



Lotto: 001 - APPARTAMENTO

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

Data di presentazione: 16-06-2025



1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: APPARTAMENTO.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Novi Ligure (AL) CAP: 15067, VIA PIETRO ISOLA 10

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di [REDACTED] a proprietà

Cod. Fisc. [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione [REDACTED] foglio 28, particella 153, subalterno 30,
indirizzo VIA PIETRO ISOLA 10, interno 8, piano 3, comune NOVI LIGURE, categoria A2, classe 3,
consistenza 4,5, superficie 72, rendita € 522,91

Millesimi di proprietà di parti comuni: 53

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale



2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico sostenuto con parcheggi scarsi.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: commerciali

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato



3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da FORVALDO SALVATORE senza alcun titolo.



4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca convenzionale annotata a favore di CONDOMINIO COMPLESSO IMMOBILIARE contro [REDACTED] rivante da: ATTO TRIBUNALE DI ALESSANDRIA in data 13/03/2023 ai nn. 520/2023; Iscritto/trascritto a NOVI LIGURE in data 03/08/2023 ai nn. 3745/318; Importo ipoteca: € 17834,34.

Dati precedenti relativi ai corpi: APPARTAMENTO

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**Spese di gestione condominiale:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

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

Spese condominiali scadute ed insolute negli ultimi due anni anteriori al pignoramento:

Esercizio 2023/2024 € 2.510,87 (occupante)

Esercizio 2024/2025 € 4.851,19 (occupante)

Esercizio 2023/2024 € 1.774, [REDACTED] (proprietario)

Esercizio 2024/2025 € 109,60 [REDACTED] (proprietario)

Sommano:

Occupante € 7.362,06

[REDACTED] € 1.883,91

Totale € 9.245,97

Millesimi di proprietà: 53/1000

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 specificato

Avvertenze ulteriori: Non specificato

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

Titolare/Proprietario: [REDACTED] SEDE A NOVI LIGURE (AL) VIA MAZZINI 1 [REDACTED]
[REDACTED] **Proprietario/i ante ventennio al .** In forza di atto di assegnazione - a rogito di
NOTAIO BURGHERO FRANCO, in data 16/08/1986, ai nn. 4040; registrato a NOVI LIGURE, in data
02/10/1986, ai nn. 1832; trascritto a NOVI LIGURE, in data 14/10/1986, ai nn. 3427.

Continuità delle trascrizioni: Si

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 291

Intestazione: ICEF

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: COSTRUZIONE FABBRICATO

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 09/12/1954 al n. di prot. 613

Rilascio in data 06/11/1956 al n. di prot. 47028

Abitabilità/agibilità in data al n. di prot. 1

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo civile [A2]

Note sulla conformità:

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **APPARTAMENTO**

APPARTAMENTO INSERITO IN UN FABBRICATO A DESTINAZIONE PREVALENTE RESIDENZIALE. IL FABBRICATO E' STATO EDIFICATO META' ANNI 50. TRATTASI DI STRUTTRA IN C.A. E TAMPONAMENTI IN LATERIZIO.

1. Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di [REDACTED] na proprietà

Cod. Fisca [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **68,00**

E' posto al piano: TERZO

L'edificio è stato costruito nel: 1954

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 8; ha un'altezza utile interna di circa m. 3

L'intero fabbricato è composto da n. 6 piani complessivi di cui fuori terra n. 5 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: IMMOBILE DATATO NECESSITA DI MANUTENZIONE ORDINARIA

Impianti:

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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	conforme alla data di costruzione
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	L'impianto è stato adeguato, ma non esistono certificazioni che ne provino la conformità alla data odierna

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	centralizzato
Stato impianto	mediocre
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità	SI

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
ABITAZIONE	sup lorda di pavimento	68,00	1,00	68,00
		68,00		68,00

Pertinenze**APPARTAMENTO****1. Cantina**

Posto al piano -1

Composto da UN LOCALE

Sviluppa una superficie complessiva di 5 mq

Destinazione urbanistica: CANTINA

Valore a corpo: €1000

Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

OSSERVATORIO IMM.RE AGENZIA ENTRATE GEOPOI PRIMO SEMESTRE 2025

8.2 Fonti di informazione:

8.3 Valutazione corpi:

APPARTAMENTO. Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Cantina

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 37.400,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
ABITAZIONE	68,00	€ 550,00	€ 37.400,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 37.400,00
detrazione del 0.00%			€ 0,00
Valore Finale			€ 37.400,00
Valore corpo			€ 37.400,00
Valore Pertinenze			€ 1.000,00
Valore complessivo intero			€ 38.400,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 38.400,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
APPARTAMENTO	Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Cantina	68,00	€ 38.400,00	€ 38.400,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 20%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 7.680,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 27.200,00
---	--------------------

Data generazione:
05-12-2025

L'Esperto alla stima
Geometra Enzo Forace