

Tribunale di Alessandria
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
promossa da: **OMISSIS**

contro: **OMISSIS**

N° Gen. Rep. **168/2025**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 05-02-2026 ore 11:00

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 01 - Alloggio in centro storico

Esperto alla stima: Arch. Martino Milanese
Codice fiscale: MLNMTN86T10F965S
Partita IVA: 02401360066
Studio in: Via Casteldragone 74 - 15067 Novi Ligure
Telefono: 3475700731
Email: martinomilanese@gmail.com
Pec: martino.milanese@archiworldpec.it

5 gennaio 2026

archinovi
architettura - ingegneria
via roma 48, novi ligure (al) 0143 745887
www.archinovi.it

SINTESI ELABORATO

1. Dati Catastali

Bene: Vicolo Sauli, 5 - Novi Ligure (AL) - 15067

Lotto: 01 - Alloggio in centro storico

Corpo: A - Alloggio

Categoria: Abitazione di tipo popolare [A4]

OMISSIS (c.f. OMISSIS), foglio 32, particella 268, subalterno 12, indirizzo Vicolo Sauli, 5, piano Primo, comune Novi Ligure, categoria A/4, classe 2, consistenza 3,5 vani, superficie 51 mq, rendita € 155,45

Corpo: B - Cantina

Categoria: Magazzini e locali di deposito [C2]

OMISSIS (c.f. OMISSIS), foglio 32, particella 268, subalterno 24, indirizzo Vicolo Sauli, 5, piano Primo, comune Novi Ligure, categoria C/2, classe 2, consistenza 4 mq, superficie 5 mq, rendita € 7,02

2. Stato di possesso

Bene: Vicolo Sauli, 5 - Novi Ligure (AL) - 15067

Lotto: 01 - Alloggio in centro storico

Corpo: A - Alloggio

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Corpo: B - Cantina

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Vicolo Sauli, 5 - Novi Ligure (AL) - 15067

Lotto: 01 - Alloggio in centro storico

Corpo: A - Alloggio

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: B - Cantina

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Vicolo Sauli, 5 - Novi Ligure (AL) - 15067

Lotto: 01 - Alloggio in centro storico

Corpo: A - Alloggio

Creditori Iscritti: OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS

Corpo: B - Cantina

Creditori Iscritti: OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS

5. Comproprietari

Beni: Vicolo Sauli, 5 - Novi Ligure (AL) - 15067

Lotto: 01 - Alloggio in centro storico

Corpo: A - Alloggio

Comproprietari: Nessuno

Corpo: B - Cantina

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Vicolo Sauli, 5 - Novi Ligure (AL) - 15067

Lotto: 01 - Alloggio in centro storico

Corpo: A - Alloggio

Misure Penali: NO

Corpo: B - Cantina

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Vicolo Sauli, 5 - Novi Ligure (AL) - 15067

Lotto: 01 - Alloggio in centro storico

Corpo: A - Alloggio

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: B - Cantina

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Vicolo Sauli, 5 - Novi Ligure (AL) - 15067

Lotto: 01 - Alloggio in centro storico

Valore complessivo intero: 31.771,50

VALORE DEFINITIVO DI STIMA € 31.500,00



Premessa



Il giorno 26/08/2025 alla presenza dell'Avv. Giada Prati, quale custode giudiziario nominato dal G.E, mi è stato possibile effettuare il sopralluogo presso il bene oggetto di procedura.

Effettuato quindi l'accesso all'alloggio, procedeva lo scrivente CTU all'esame sia esterno che interno del bene pignorato, alla presa di fotografie, al controllo della rispondenza di quanto in loco con quanto riportato nelle planimetrie catastali mediante un rapido rilievo di verifica dei vani che costituiscono il bene.

Beni in Novi Ligure (AL)

Vicolo Sauli, 5

Lotto: 01 - Alloggio in centro storico

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

La documentazione dovuta ai sensi dell'ex. art. 567 del c.p.c. è sostituita dal certificato notarile del 03/07/2025, a firma del Dott. Vincenzo CALDERINI iscritto nel Distretto Notarile di Santa Maria Capua Vetere (CE), avente sede in Maddaloni (CE) alla via San Francesco D'Assisi n° 6.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A - Alloggio.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Vicolo Sauli, 5

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS (c.f. OMISSIS), foglio 32, particella 268, subalterno 12, indirizzo Vicolo Sauli, 5, piano Primo, comune Novi Ligure, categoria A/4, classe 2, consistenza 3,5 vani, superficie 51 mq, rendita € 155,45

Derivante da: VARIAZIONE del 16/10/1992 in atti dal 12/03/1996 - FRAZIONAMENTO (n. 182.1/1992)

Millesimi di proprietà di parti comuni: 60,87

Confini:

L'alloggio posto al piano primo ha i seguenti confini:

verso Nord con il Sub. 11;

verso Ovest con altra proprietà non facente parte del condominio;

verso Est risulta libero sull'esterno;

verso Sud con il Sub. 9;

al di sotto con il sub. 8 ed al di sopra con i sub. 13 e 15

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale;

note: La planimetria depositata agli atti corrisponde nella sostanza allo stato dei luoghi.

Identificativo corpo: B - Cantina.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Vicolo Sauli, 5

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS (c.f. OMISSIS), foglio 32, particella 268, subalterno 24, indirizzo Vicolo Sauli, 5, piano Primo, comune Novi Ligure, categoria C/2, classe 2, consistenza 4 mq, superficie 5 mq, rendita € 7,02

Derivante da: VARIAZIONE del 16/10/1992 in atti dal 12/03/1996 - FRAZIONAMENTO (n. 182.1/1992)

Millesimi di proprietà di parti comuni: Vedi dai inseriti per Sub. 12

Confini:

Identificato al n. 7 confina sui due lati con i sub. 23 e 30 e con il corridoio comune di accesso.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale;

note: La planimetria depositata agli atti corrisponde nella sostanza allo stato dei luoghi.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Il bene oggetto di valutazione che costituisce il lotto 1, è un alloggio (+ pertinenza) facente parte di un fabbricato a corte facente parte del tessuto storico del centro di Novi.

L'alloggio si affaccia su una piccola corte che distribuisce anche le altre proprietà, il cui spazio a piano terra è occupato da un'attività commerciale ad uso pizzeria.

L'accesso su Vicolo Sauli è comune alle proprietà dei piani superiori destinati a residenza.

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico vietato (zona pedonale) con parcheggi scarsi.

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

Servizi offerti dalla zona: Area del centro storico. Presenti vari attività co (Buoni servizi in generale)

Caratteristiche zone limitrofe: Non specificato

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Zona collinare del Gavi.

Attrazioni storiche: Centro storico: Palazzi dipinti e parco castello.

Principali collegamenti pubblici: Stazione ferroviaria di Novi L. 500 m

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A - Alloggio

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Novi Ligure (AL), Vicolo Sauli, 5

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Identificativo corpo: B - Cantina

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Novi Ligure (AL), Vicolo Sauli, 5

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

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

Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS;

A rogito di Dott. [REDACTED] notaio in Novi Ligure in data 22/02/2006 ai nn. 111756/24237; trascritto a Uffici di Pubblicità Immobiliare di Novi Ligure in data 11/03/2006 ai nn. 1385/258; Importo ipoteca: € 60.000,00; Importo capitale: € 30.000,00.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore del OMISSIS contro OMISSIS;

A rogito di Atto del Giudice di Pace di Alessandria in data 17/10/2020 ai nn. 624; trascritto a Uffici di Pubblicità Immobiliare di Novi Ligure in data 27/06/2023 ai nn. 3055/234;

Note: Decreto ingiuntivo per un capitale di € 966,32 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 1.388,32.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS;

A rogito di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Alessandria in data 31/05/2025 ai nn. 3003; trascritto a Uffici di Pubblicità Immobiliare di Novi Ligure in data 03/07/2025 ai nn. 3019/2474.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Alloggio

Dati precedenti relativi ai corpi: B - Cantina

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

Identificativo corpo: A - Alloggio

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Novi Ligure (AL), Vicolo Sauli, 5

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 510,00.

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

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

1200,00. Secondo i dati ricevuti dall'Amministratore pro-tempore, l'esecutato risulta ad oggi debitore verso il condominio di una cifra pari ad € 7.670,50.

La cifra relativa alle spese condominiali scadute ed insolute negli ultimi due anni antecedente al pignoramento è dedotta dalle tabelle ricevute.

Millesimi di proprietà: 60,87

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - Privo di qualsiasi apprestamento per il superamento delle barriere architettoniche.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Nel corso del sopralluogo non è stato possibile reperire alcun Attestato di Prestazione Energetica

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: B - Cantina

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Novi Ligure (AL), Vicolo Sauli, 5

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

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

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

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

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:

Proprietario: OMISSIS (c.f. OMISSIS) OMISSIS (c.f. OMISSIS) **proprietari ante ventennio al 02/06/1999**. In forza di atto di compravendita - a rogito di Dott. [REDACTED] notaio in Novi Ligure, in data 15/02/1993, ai nn. 57682; registrato in data 05/03/1993, ai nn. 379.

Proprietario: OMISSIS (c.f. OMISSIS) **proprietari ante ventennio dal 02/06/1999 ad oggi (attuale proprietario)**. In forza di atto di compravendita - a rogito di Dott. [REDACTED] notaio in Novi Ligure, in data 02/06/1999, ai nn. 4243; trascritto a Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare, in data 17/06/1999, ai nn. 2751/2006.

Continuità delle trascrizioni: Si

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Alloggio

Dati precedenti relativi ai corpi: B - Cantina

7. PRATICHE EDILIZIE:

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Vicolo Sauli, 5
Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Vicolo Sauli, 5

Numero pratica: 949 e successive varianti.

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Note tipo pratica: n. 14/1990

Per lavori: Ristrutturazione interna e manutenzione ordinaria e straordinaria

Oggetto: Ristrutturazione

Presentazione in data 16/01/1989 **al n. di prot.** 949

Rilascio in data 15/01/1990 **al n. di prot.** 949

Abitabilità/agibilità in data 12/10/1992 **al n. di prot.**

NOTE: L'abitabilità è stata rilasciata in conformità alla Concessione Edilizia Originaria ed alla Variante n. 164 del 1992.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Alloggio

Dati precedenti relativi ai corpi: B - Cantina

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Vicolo Sauli, 5
Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Vicolo Sauli, 5

Numero pratica: 559

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n. 47)

Note tipo pratica: n. 164/1992

Oggetto: variante

Presentazione in data 09/01/1992 al n. di prot. 559

Rilascio in data 29/07/1992 al n. di prot. 559

Abitabilità/agibilità in data al n. di prot.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Alloggio

Dati precedenti relativi ai corpi: B - Cantina

7.1 Conformità edilizia:**Abitazione di tipo popolare [A4]****Magazzini e locali di deposito [C2]**

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia; note: Lo stato dei luoghi corrisponde nella sostanza alle autorizzazioni rilasciate nel 1990 e 1992 a cui ha fatto seguito l'abitabilità.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Alloggio

Dati precedenti relativi ai corpi: B - Cantina

7.2 Conformità urbanistica:**Abitazione di tipo popolare [A4] - Magazzini e locali di deposito [C2]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	D.G.R n. 48/1721 del 07/01/1991 e successive modifiche - VARIANTE PARZIALE n. 02p/2019
Zona omogenea:	AREA DESTINATA AD USO RESIDENZIALE PRIVATO - COMPLESSI CON IMPIANTO EDILIZIO DA CONSERVARE O RECUPERARE(c)
Norme tecniche di attuazione:	Titolo III - Capo 3 - Art. 23.A
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	SI
Se sì, di che tipo?	Si ritiene che la presenza di un'attività di ristorazione posta al piano terra e che vada in estensione sulla corte, possa influire sulla commerciabilità dell'immobile.
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	SI
Se sì, quali?	Verificare le condizioni poste da regolamento edilizio in merito all'utilizzo ed all'accesso agli spazi comuni.
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Altro:	Trattandosi di edificio in centro storico, i volumi rappresentano il limite edificatorio consentito,

	privo di ulteriore potenzialità.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Alloggio

Dati precedenti relativi ai corpi: B - Cantina

Descrizione: Abitazione di tipo popolare [A4] di cui al punto A - Alloggio

Il bene oggetto di procedura, identificato al catasto urbano di Novi Ligure al Fg. 32 particella 268 sub. 12, è costituito da un alloggio posto al piano 1° di un piccolo condominio del vecchio tessuto storico del centro, sito in Vicolo Sauli, 5.

Il fabbricato, a formare la tipica tessitura a corte dei centri storici delle nostre zone, è formato da 3 piani fuori terra ed un piano seminterrato in cui sono presenti i locali di sgombero a servizio degli alloggi. L'accesso principale al fabbricato avviene dalla stessa via pubblica su cui affaccia il fronte principale che, come l'intero quartiere salvo alcune eccezione, presenta caratteristiche architettoniche tipiche dei nostri centri storici.

L'edificio si "accosta" sui propri confini ed affaccia sulla corte interna che, come in questo caso, diventa il solo fronte dotato di finestre e luci.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq 53,10

E' posto al piano: Primo

L'edificio è stato costruito nel: edificio storico

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1992

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 5 (civico); ha un'altezza utile interna di circa m. 2,80

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile, come l'intero condominio, è mantenuto in sufficienti condizioni abitative anche in ragione dell'occupazione continuativa attualmente in essere. Ciò nonostante, è evidente la necessità di una minima manutenzione interna.

Nello specifico si segnala la macchia presente nel corridoio causata dalla perdita di un camino che ha generato ingenti infiltrazioni.

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	Corrispondente all'ultimo intervento del 1992
Note	Nel corso del sopralluogo non è stato possibile repe-

	riprende alcuna Dichiarazione di Conformità.
--	--

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Autonomo
Stato impianto	Non tecnicamente rilevabile
Potenza nominale	Inferiore a 35 kW
Epoca di realizzazione/adequamento	Corrispondente all'ultimo intervento del 1992
Note	Nel corso del sopralluogo non è stato possibile reperire alcuna Dichiarazione di Conformità.

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
Note	Nel corso del sopralluogo non è stato possibile reperire alcuna Dichiarazione di Conformità.

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

Note generali impianti: Sotto l'aspetto impiantistico il bene pignorato è dotata della componente impiantistica necessaria per essere abitato, seppur non vi sia la documentazione che ne attesti la conformità alle vigenti normative. Si ritiene necessaria una verifica da parte di tecnico impiantista abilitato alla professione.

Varie:**L'alloggio oggetto di pignoramento:**

L'alloggio posizionato al piano primo del Condominio è raggiungibile utilizzando il vano scala condominiale ed il ballatoio di distribuzione al piano primo, posto sul fronte opposto della corte rispetto all'alloggio stesso.

L'ingresso al vano scala ed agli spazi comuni avviene al piano terra direttamente dalla pubblica via.

Internamente l'unità è strutturata come tipicamente avveniva in quel periodo, ovvero mediante camere passanti in ragione della manica semplice delle case a corte.

In ingresso si è direttamente nel soggiorno ed attraverso un piccolo corridoio cieco, sul fronte opposto all'affaccio, è possibile entrare nella cucina, nel bagno e nell'unica camera da letto in testata alla proprietà.

A far corpo con il bene vi sono i piccoli spazi comuni del piano terra che, come visibile all'allegato C1, risultano essere i vani tecnici dei contatori e gli spazi distributivi.

Il Condominio di cui fa parte l'alloggio pignorato:

L'intero fabbricato, in ragione del periodo di realizzazione ha per certo come principale caratteristica costruttiva una struttura in muratura portante. La forma e l'articolazione in pianta confermano tale tipologia costruttiva che nasce in origine da esigenze spontanee.

Per gli altri elementi e strutture:

- gli orizzontamenti sono realizzati con volte in mattoni pieni;

- la copertura è costituita da elementi lignei;
- le murature che completano l'involucro sono, sempre in ragione del periodo di costruzione, realizzate probabilmente con mattoni pieni;
- le tramezze interne sono in laterizio del tipico spessore di cm. 10;
- tutti gli ambienti sono intonacati e tinteggiati. Le finiture e la parte impiantistica:
- i serramenti esterni sono in legno laccato con vetro doppio di prima generazione e ad oggi ormai non più consoni ai parametri energetici imposti dalla normativa;
- la porta d'ingresso è invece un più recente portoncino blindato;
- i serramenti interni sono in legno tamburato cieco tinta noce;
- i pavimenti sono in parte in piastrelle quadrate in gress, mentre in camera da letto sono listelli di legno posati a lisca di pesce;
- il rivestimento della cucina, così come quello del bagno, sono anch'essi in ceramica;
- il servizio igienico è dotato dei necessari sanitari;
- l'impianto di riscaldamento è autonomo e tutti i termosifoni sono in acciaio;
- l'impianto elettrico, è sottotraccia;

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Le principali caratteristiche dimensionali dell'abitazione e del locale cantina sono espresse come Superficie Utile Lorda (S.U.L.), desunta dalle misurazioni eseguite dal sottoscritto CTU in loco confrontate con quanto riportato nella planimetria catastale. Il prezzo unitario applicato tiene in considerazione lo stato di conservazione del bene.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione	sup lorda di pavimento	53,10	1,00	53,10
		53,10		53,10

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

Tipologia: Abitazione civile

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 610,00

Valore di mercato max (€/mq): 910,00

Pertinenze

A - Alloggio

1. Terrazzo

Posto al piano Primo
Sviluppa una superficie complessiva di 1,57 mq
Valore a corpo: € 500

Descrizione: **Magazzini e locali di deposito [C2]** di cui al punto B - Cantina

Il bene oggetto di procedura, identificato al catasto urbano di Novi Ligure al Fg. 32 particella 268 sub. 24, è costituito da una piccola cantina posta al piano interrato e pertinenza dell'alloggio identificato con il Sub. 12. La numerazione identifica la cantina con il numero 7.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **4,00**

E' posto al piano: Interrato

L'edificio è stato costruito nel: edificio storico

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1992

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 5 (civico) - 7 (interno); ha un'altezza utile interna di circa m. 2,00

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile, come l'intero condominio, è mantenuto in sufficienti condizioni conservative.

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	Corrispondente all'ultimo intervento del 1992
Note	Nel corso del sopralluogo non è stato possibile reperire alcuna Dichiarazione di Conformità.

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
----------------------------------	----

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

Note generali impianti: Sotto l'aspetto impiantistico, come per l'alloggio, si ritiene necessaria una verifica da parte di tecnico impiantista abilitato alla professione.

Varie:

La cantina risulta essere un piccolo locale al piano interrato. È dotato del solo impianto elettrico, limitato all'illuminazione, ed è ultimato con una tinteggiatura alle pareti ed al soffitto. È chiuso verso il corridoio condominiale con una semplice porta metallica.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Le principali caratteristiche dimensionali dell'abitazione e del locale cantina sono espresse come Superficie Utile Lorda (S.U.L.), desunta dalle misurazioni eseguite dal sottoscritto CTU in loco confrontate con quanto riportato nella planimetria catastale. Il prezzo unitario applicato tiene in considerazione lo stato di conservazione del bene.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Cantina	sup lorda di pavimento	4,00	0,40	1,60
		4,00		1,60

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

Tipologia: Abitazione civile

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 610,00

Valore di mercato max (€/mq): 910,00

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

Il bene oggetto di valutazione è un appartamento con annessa cantina, facente parte di un condominio di 9 piani fuori terra, costruito a metà degli anni 60. L'intero quartiere di cui fa parte lo stesso è caratterizzato principalmente da fabbricati condominiali risalenti a detto periodo, con cui questa parte di città è stata edificata nell'allora periodo di espansione.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Novi Ligure;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Novi Ligure;

Ufficio tecnico di Novi Ligure - SUE;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Principalmente osservatorio mercato immobiliare Agenzia delle Entrate;

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

Massimo €/mq 910,00 e minimo €/mq 610,00 Immobile destinato a residenza.

8.3 Valutazione corpi:**A - Alloggio. Abitazione di tipo popolare [A4] con annesso Terrazzo**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 37.170,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione	53,10	€ 700,00	€ 37.170,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 37.170,00
Valore Finale			€ 37.170,00
Valore corpo			€ 37.170,00
Valore Pertinenze			€ 500,00
Valore complessivo intero			€ 37.670,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 37.670,00

B - Cantina. Magazzini e locali di deposito [C2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 1.120,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Cantina	1,60	€ 700,00	€ 1.120,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 1.120,00
Valore Finale			€ 1.120,00
Valore corpo			€ 1.120,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 1.120,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 1.120,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - Alloggio	Abitazione di tipo popolare [A4] con annesso Terrazzo	53,10	€ 37.670,00	€ 37.670,00
B - Cantina	Magazzini e locali di deposito [C2]	1,60	€ 1.120,00	€ 1.120,00

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%)	€ 5.818,50
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 1.200,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00

Giudizio di comoda divisibilità: Per sua natura, dimensioni, caratteristiche distributive e modalità di accesso, si ritiene che il lotto, così come composto, sia individuato nella miglior configurazione possibile. Pertanto, non si ritiene utile una suddivisione in più lotti di vendita.

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 31.771,50
---	-------------



VALORE DEFINITIVO DELLA STIMA

€ 31.500,00

8.6 Regime fiscale della vendita

Registro



Novi Ligure, 05-01-2026



L'Esperto alla stima
Arch. Martino Milanese

