



Tribunale di Alessandria
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]



N° Gen. Rep. **216/2025**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:



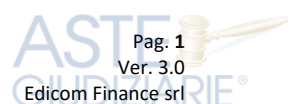
Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. sa BIANCO Elisabetta**



RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto Unico - alloggio con
cantina



Esperto alla stima: Arch Fabio Gregorini
Codice fiscale: BLLFNC71H53F965E
Studio in: VIA GRAMSCI 21 - NOVI LIGURE
Telefono: 0143746464
Email: studio@bgarchitettinovi.it
Pec: fabio.gregorini@archiworldpec.it



SINTESI ELABORATO

1. Dati Catastali

Bene: Via Verdi 50 - Novi Ligure (AL) - 15067

Lotto: Unico - alloggio con cantina

Corpo: Alloggio con cantina

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

foglio 33, particella 45, subalterno 4, indirizzo via Verdi 50, comune Novi Ligure

2. Stato di possesso

Bene: Via Verdi 50 - Novi Ligure (AL) - 15067

Lotto: Unico - alloggio con cantina

Corpo: Alloggio con cantina

Libero, disabitato, non arredato

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Verdi 50 - Novi Ligure (AL) - 15067

Lotto: Unico - alloggio con cantina

Corpo: Alloggio con cantina

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Verdi 50 - Novi Ligure (AL) - 15067

Lotto: Unico - alloggio con cantina

Corpo: Alloggio con cantina

Creditori Iscritti: Condominio Verdi 50, Agenzia Entrate Riscossione

5. Comproprietari

Beni: Via Verdi 50 - Novi Ligure (AL) - 15067

Lotto: Unico - alloggio con cantina

Corpo: Alloggio con cantina

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Verdi 50 - Novi Ligure (AL) - 15067

Lotto: Unico - alloggio con cantina

Corpo: Alloggio con cantina

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Verdi 50 - Novi Ligure (AL) - 15067

Lotto: Unico - alloggio con cantina

Corpo: Alloggio con cantina

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Verdi 50 - Novi Ligure (AL) - 15067

Lotto: Unico - alloggio con cantina

Valore complessivo intero: € 33.380,10



Beni in **Novi Ligure (AL)**
Località/Frazione
Via Via Verdi 50



Lotto: Unico - alloggio con cantina

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Sì Data di presentazione: 23-10-2025

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Alloggio con cantina.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Verdi, 50

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Stato Civile: coniugato in regime di separazione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 33, particella 45, subalterno 4, indirizzo via Verdi 50, comune Novi Ligure

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Abbattute tramezze che separavano il soggiorno dall'ingresso e dal corridoio, creando un vano unico. Quanto realizzato in loco non corrisponde a quanto indicato nella planimetria catastale che dovrà quindi essere aggiornata, ripresentando il Docfa.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Le spese per la correzione delle discrasie rilevate sono stimate pari dallo scrivente Ctu a € 650,00 oltre cassa ed iva di legge.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: centrale buona

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: scuole primarie (ordinaria), scuole secondarie (ordinaria), ospedale, banche, uffici pubblici

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Genova.

Attrazioni paesaggistiche: nn.

Attrazioni storiche: nn.

Principali collegamenti pubblici: AUTOBUS INTERURBANO 50 mt, stazione ferroviaria 600 mt



3. STATO DI POSSESSO:

Libero, disabitato e privo di arredi

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Sulla base della documentazione notarile e delle ispezioni ipotecarie eseguite, l'immobile di proprietà di [REDACTED] sito in Novi Ligure, Via Giuseppe Verdi n. 50 (identificato al Catasto Fabbricati al Foglio 33, Particella 45, Subalterno 4), risulta gravato dalle seguenti **formalità pregiudizievoli**:

1. Pignoramento Immobiliare (2008):

- **Data trascrizione:** 3 dicembre 2008.
- **Numeri di registro:** Reg. Gen. 6134 / Reg. Part. 4284 presso l'Ufficio del Territorio di Novi Ligure.
- **Soggetti a favore:** [REDACTED] (nata a [REDACTED] il [REDACTED]) e [REDACTED] (nato a [REDACTED] il [REDACTED]).
- **Titolo:** Verbale del Tribunale di Alessandria del 13 ottobre 2008, Repertorio Numero 3053.

2. Ipoteca (2022):

- **Data iscrizione:** 16 marzo 2022.
- **Numeri di registro:** Numeri 1120/117 presso l'Ufficio del Territorio di Novi Ligure.
- **Soggetto a favore:** Agenzia delle Entrate - Riscossione.
- **Importi:** Iscritta per un valore di euro [REDACTED] a garanzia di un debito di euro [REDACTED]

3. Pignoramento Immobiliare (2025) - Procedura attuale:

- **Data trascrizione:** 26 settembre 2025.
- **Numeri di registro:** Reg. Gen. 4272 / Reg. Part. 3510 presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Novi Ligure.
- **Soggetto a favore:** Condominio Verdi 50 - Canzio 7 di Novi Ligure.
- **Soggetto contro:** [REDACTED].
- **Titolo:** Atto giudiziario (Verbale di pignoramento immobili) del Tribunale di Alessandria in data 16 marzo 2025, Repertorio Numero 563.

alla data del 23 ottobre 2025, si conferma che, ad eccezione di queste tre formalità, l'immobile risulta libero da altri pesi, oneri o trascrizioni pregiudizievoli.

Dati precedenti relativi ai corpi: Alloggio con cantina

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

NB. il condominio - **CONDOMINIO VERDI 50 – CANZIO 7**, corrente in Novi Ligure (AL), Via Giuseppe Verdi, 50 angolo via Stefano Canzio 7, C.F. 92013040065, in persona del legale rappresentante Amministratore Dott.sa [REDACTED], è promotore della procedura esecutiva in esame.

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: indicativamente 1.500,00 € /anno

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Non sono stati deliberati lavori straordinari né risultano rate scadute di esercizi straordinari.

Spese condominiali scadute ed insolute negli ultimi due anni anteriori al pignoramento: Esiste ipoteca sull'immobile posta in essere dal condominio per spese insolute pregresse, inoltre l'amministratore ha agito contro il debitore proprio in virtù della morosità maturata che è quindi oggetto del pignoramento depositato. Oltre agli importi azionati mediante la procedura, sono nel frattempo maturati, alla data di consegna della presente perizia ulteriori € 336,76.

Millesimi di proprietà: patrimoniali ed esercizio **19/1.000** Riscaldamento 19/1000 Ascensore 19/1000

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - L'immobile non presenta un accesso a norma portatori di handicap, pur essendo dotato di ascensore, all'ingresso è presente una breve rampa di scale per passare dal piano strada al piano di partenza dell'ascensore medesimo priva di servoscala o altri artifici utili al superamento da parte di persone con ridotta o impedita mobilità.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Nulla da segnalare

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non presente

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

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

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

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

Alla luce dell'atto di divisione del 2000 e delle ispezioni ipotecarie più recenti, ecco la cronistoria aggiornata e dettagliata dei passaggi di proprietà dell'immobile sito in Novi Ligure, Via Giuseppe Verdi n. 50 (Foglio 33, Particella 45, Subalterno 4):

- **Periodo di Comproprietà Familiare (fino al 29/12/2000):**
 - Prima della divisione formale, l'immobile si trovava in regime di comproprietà tra gli eredi/membri della famiglia [REDACTED].
 - **Quote di possesso originarie:**
 - [REDACTED]: quota di **1/2**.
 - [REDACTED] (nato il 11/02/1942): quota di **1/4**.
 - [REDACTED]: quota di **1/4**.
- **Dal 29/12/2000 al 04/05/2001 (Consolidamento tramite Divisione):**
 - **Proprietario unico:** [REDACTED] (nato a [REDACTED] il [REDACTED]).
 - **Titolo:** Atto di Divisione a rogito del Notaio Gianluigi Bailo (Rep. 81529/11755).
Con questo atto, [REDACTED] acquista la piena proprietà (quota 1/1) dell'unità, che viene separata dalla massa comune degli altri beni di famiglia.
 - **Trascrizione:** Eseguita il **12/01/2001** ai numeri Reg. Gen. 156 / Reg. Part. 118.
- **Dal 04/05/2001 ad oggi (Attuale Proprietà):**
 - **Proprietario:** [REDACTED] (nato a Novi Ligure il 29/03/1967).
 - **Titolo:** Atto di **Compravendita** a rogito del Notaio Gianluigi Bailo (Rep. 83233/11997).
 - **Trascrizione:** Eseguita l'**08/05/2001** ai numeri Reg. Gen. 1948 / Reg. Part. 1455.
 - **Stato:** [REDACTED] possiede il diritto di proprietà per **1/1**, in regime di separazione dei beni.

[REDACTED] acquisiva per divisione l'intera piena proprietà del bene in esame solo nel dicembre del 2000, poco prima di venderlo a [REDACTED] nel maggio del 2001.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza edilizia ante 1967- (1963)

- Lic Edilizia 203/1963 prot. 15327/1196UT del 28/10/1963 licenza edilizia originaria per la costruzione del fabbricato;
- Lic Edilizia 26/1965 prot 4786 del 09/04/1965, variante alla precedente, suddivisione della costruzione in due lotti, modifiche ad alcuni particolari dello stabile (piano attico, differenti forme balconi)

Da allora l'immobile è stato assoggettato esclusivamente ad interventi di manutenzione straordinaria, ultimo dei quali la sostituzione del tetto in tegole con tetto in lastre metalliche coibentate avvenuta nel 2018.

L'immobile è risultato non conforme nella sua interezza rispetto sia alla originaria licenza di costruzione che alla variante, in quanto la distribuzione interna degli alloggi e la posizione del vano scala non corrispondono allo stato di fatto, cosa che riguarda quindi anche l'alloggio in esame, come si vedrà nel seguito.

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Presente difformità opere interne da sanare: l'abitazione ha due ordini di problemi:

1) ha subito, rispetto alla distribuzione interna testimoniata dalla planimetria catastale risalente al 1967, modifiche consistenti alla tramezzatura interna, consistenti nell'abbattimento delle pareti che delimitavano il locale soggiorno separandolo dalla zona ingresso corridoi, creando un ambiente unico ingresso/soggiorno. Inoltre anche il bagno presentava differenze rispetto a quanto licenziato.

2) invece dall'esame della documentazione reperita presso l'archivio comunale si è potuto appurare che il progetto dell'intero edificio autorizzato tra il 1963 ed il 1965, presenta anch'esso alcune differenze rispetto a quanto licenziato. Nello specifico il vano ascensore condominiale è stato realizzato in posizione diversa da quella indicata nel disegno d'archivio, non accanto alle scale come originariamente previsto, ma a confine con la zona ingresso dell'alloggio in esame. Nello spazio che avanzava dunque dietro a tale ascensore è stato ricavato il ripostiglio dell'alloggio in esame, originariamente progettato da realizzarsi vicino alla cucina ma ivi non edificato. Inoltre il disimpegno comune di piano, nei disegni associati alla licenza edilizia si presentava di forma in pianta poligonale, mentre sia nell'accatastamento del 1967 che allo stato di fatto rilevato dalla scrivente aveva forma rettangolare.

Per regolarizzare la situazione rilevata sarà necessario presentare CILA o SCIA a sanatoria per un importo complessivo pratica edilizia pari a 2.800,00 € oltre iva e cassa, e sanzione (minimo pari a 1.000,00 €) totale circa pari a **3.800,00 €** (importo indicativo e non esaustivo – sanzione da valutare con i tecnici comunali anche in relazione alla situazione di difformità interna rilevata per l'intero fabbricato che potrebbe ingenerare ulteriori costi per la sanatoria strutturale ad oggi non determinabili ed eventualmente da dividersi secondo i millesimi di proprietà) oltre cassa e iva di legge.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia sia per quanto riguarda l'alloggio che per l'intero condominio.

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	PRG Di Novi Ligure Approvato con D.G.R. n. 48/1721 del 19/11/1990 integrato con successive varianti/modifiche di cui ultima n°/1/2022
Zona omogenea:	m - aree a capacità insediativa esaurita

Note sulla conformità:

Non sono state riscontrate irregolarità: immobile condominiale conforme al Prg della città di Novi Ligure

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica.

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **Alloggio con cantina**

Si tratta di alloggio residenziale sito in ampio condominio denominato "VERDI 50 -CANZIO 7".

L'edificio principale di cui l'alloggio fa parte:

si tratta di un condominio tipico dei primi anni '60 (1963), composto da 8 piani fuori terra ed uno interrato, disimpegnato da 2 corpi scala e relativi ascensori. Il riscaldamento è centralizzato. La palazzina è costituita da un grande casamento privo di giardino, dotato di minime aree pertinenziali asfaltate atte al disimpegno degli ingressi sul lato frontale e di alcune autorimesse ubicate sul retro del caseggiato, interno dell'isolato, al piano terra. L'immobile è prospiciente alla strada pubblica lato via Verdi, arretrato rispetto alla viabilità lato via Canzio. La costruzione è affacciata, lato nord est, fronte Via Verdi, che è il luogo ove si trova l'ingresso condominiale principale. Il lato sud ovest invece è allineato parte lungo via Canzio parte rivolto verso la corte interna condominiale di dimensioni minime prima citata. Il tetto della costruzione è a falde, con manto in lastre metalliche coibentate, le facciate sono in parte rifinite ad intonaco in parte con piastrelle di klinker, secondo l'uso degli anni '60. La struttura portante della costruzione risulta essere in pilastri e travi in cemento armato gettato in opera con tamponamenti in muratura leggera con camera d'aria.

L'alloggio oggetto di pignoramento:

si tratta di un alloggio sito al 1 piano (2° fuori terra) accessibile dalla scala "A", esso è costituito da ingresso, su ampio salone, ripostiglio, soggiorno, cucina abitabile, camera da letto, bagno. Il locale soggiorno risultava anche dotato di portafinestra e relativo balcone. Le finiture dell'appartamento risultavano essere quelle originarie risalenti all'atto della costruzione dell'immobile, tranne per il bagno che appariva essere stato rifatto con tipologia di rivestimenti tipica degli anni '80 - '90 del '900. I pavimenti risultavano essere costituiti da piastrelle lastrine di di marmo (color ocra-giallastro) nei locali soggiorno e camera, mentre in cucina in piastrelle con pattern a rombi marroni e beige, tipico degli anni '60-'70, mentre con piastrelle in bicottura smaltate in bagno. Serramenti esterni e porte interne presentavano telai lignei in conifera e vetri semplici privi di caratteristiche coibenti. L'alloggio, come del resto il condominio di cui lo stesso fa parte, non disponeva di alcun accorgimento atto al contenimento dei consumi energetici, essendo lo stesso completamente privo di efficaci sistemi di coibentazione esterna e di impianti di riscaldamento moderni. Il sistema oscurante era costituito da classiche tapparelle. Nota sulla distribuzione interna: si tratta di un

appartamento, come detto, rimasto allo stato concepito all'atto della sua costruzione, in particolare il bagno si presentava sviluppato nel senso della lunghezza, risultando un budello stretto e lungo di utilizzo abbastanza scomodo.

L'alloggio risultava dotato di una piccola cantina al piano fondi, un locale al grezzo, con finiture ed impianto elettrico elementari.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Stato Civile: coniugato in regime di separazione dei beni

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva lorda di circa mq **75,00**

E' posto al piano: 1° - 2° fuori terra

L'edificio è stato costruito nel: 1963

L'edificio è stato ristrutturato nel: mai

L'unità immobiliare è identificata con il numero: int. 7; ha un'altezza utile interna di circa m. 3

L'intero fabbricato è composto da n. 9 piani complessivi di cui fuori terra n. 8 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: scarso;

Condizioni generali dell'immobile:

Stato dell'edificio condominiale:

Il palazzo si presentava in stato di manutenzione discreto, soprattutto al livello delle coperture e delle facciate, parti che apparivano essere in ordine anche se non in condizioni perfette o restaurate di recente. Non apparivano presenti problemi evidenti di infiltrazioni idriche, muffe, distacchi di intonaci o piastrelle del rivestimento, anche se era comunque evidente come il palazzo non venisse rinnovato nelle sue finiture da qualche tempo.

Stato dell'alloggio all'atto del sopralluogo:

L'appartamento si presentava in condizioni abitative sufficienti. L'alloggio, nelle sue parti costitutive, appariva in condizioni sufficienti, libero da masserizie (erano ancora presenti alcuni arredi, sedie, qualche scaffale, oggettistica varia) ma l'appartamento poteva dirsi sostanzialmente vuoto. Le condizioni igieniche dell'appartamento apparivano parimenti sufficienti. I pavimenti, risultavano in ordine. Le pareti ed i soffitti non erano stati imbiancati da molto tempo (un decennio almeno), gli impianti risultavano obsoleti e bisognosi di opere di rinnovamento. L'impianto elettrico era quello originario del fabbricato, che ad oggi, secondo le mutate normative e tecnologie risulta "ipso facto" non a norma. Gli impianti idraulici necessitavano di opere di manutenzione straordinaria. Pareti, porte interne e serramenti, almeno nella loro

superficie, si presentavano sporchi, e non in buono stato. In particolare le porte interne apparivano anche danneggiate e da sostituire.

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

Balconi	materiale: c.a. condizioni: sufficienti
Copertura	tipologia: a falde materiale: legno condizioni: discrete
Fondazioni	tipologia: plinti isolati /continue materiale: c.a. condizioni: buone
Scale	tipologia: a rampe parallele materiale: c.a. ubicazione: interna servoscala: assente condizioni: buone
Solai	tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera condizioni: buone
Strutture verticali	materiale: c.a. condizioni: buone
Travi	materiale: c.a. condizioni: buone

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: tapparelle materiale protezione: legno condizioni: da ristrutturare
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: da ristrutturare
Manto di copertura	materiale: tegole cementizie coibentazione: inesistente condizioni: discrete
Pareti esterne	materiale: muratura a cassa vuota di mattoni forati coibentazione: camera d'aria rivestimento: klinker condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: parte delle facciate
Pareti esterne	materiale: muratura a cassa vuota di mattoni forati coibentazione: camera d'aria rivestimento: intonaco di cemento condizioni: sufficienti
Pareti esterne	materiale: muratura a cassa vuota di mattoni forati coibentazione: camera d'aria rivestimento: intonaco di cemento condizioni: sufficienti
Pavim. Esterna	materiale: calcestruzzo condizioni: scarse

Pavim. Interna

materiale: **marmo** condizioni: **sufficienti**

Plafoni

materiale: **stabilitura** condizioni: **scarse - da normalizzare****Impianti:**

Ascensore

tipologia: **a fune** condizioni: **sufficienti** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Citofonico

tipologia: **audio** condizioni: **sufficienti** conformità: **non a norma**

Elettrico

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

Fognatura

tipologia: **mista** rete di smaltimento: **tubi in gres e cemento** recapito: **collettore o rete comunale** ispezionabilità: **impossibile** condizioni: **sufficienti** conformità: **non a norma -vetusto**

Gas

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

Termico

tipologia: **centralizzato** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **tubi in ferro** diffusori: **termosifoni in ghisa** condizioni: **sufficienti** conformità: **condominiale****Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	anni 60 del '900
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Note	L'impianto elettrico appariva di fattura coeva con la edificazione del palazzo, mai modificato o aggiornato per essere adeguato al mutare delle esigenze normative e di utilizzo. Necessita quindi ad oggi di rifacimento o rinnovo.
------	--

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	centralizzato
Stato impianto	funzionante
Epoca di realizzazione/adeguamento	anni 2000
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità	SI
Note	si tratta di impianto condominiale gestito da ditta che si occupa della "fornitura energetica e gestione del calore", l'impianto è tenuto a norma da detta ditta.

Condizionamento e climatizzazione:

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

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	SI
Contratto manutenzione	esiste contratto di manutenzione condominiale
Note ascensori montacarichi	L'impianto di ascensore condominiale è tenuto a norma da ditta di manutenzione.
Esistenza carri ponte	NO

Scarichi:

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

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

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

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale mq	Coeff.	Superficie equivalente mq
abitazione	sup lorda di pavimento	75	1,00	75,00
terrazzo	sup lorda di pavimento	3,9	0,25	1,00
cantina	sup lorda di pavimento	4,67	0,20	1,00
		83,57		77,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1-2025

Zona: Novi Ligure

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: alloggio

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 500

Valore di mercato max (€/mq): 740

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

La valutazione del bene indicata in perizia tiene conto come riferimento di base dei valori tabellati dall'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, i quali tuttavia sono valori medi statistici generati dalla aggregazione e rielaborazione di una grande mole di dati. La valutazione dalla sottoscritta espressa, ovviamente tiene conto di detti valori, a cui applica tuttavia una serie di correttivi dipendenti sia da fattori di natura geografica, di condizione di accessibilità e manutenzione dei beni nonché da elementi desunti dai reali prezzi di mercato della piazza locale. In particolare nel caso in esame, si noterà come il valore stimato sia più basso rispetto a quanto desumibile dai valori tabellari statistici, trattandosi di immobile in condizioni di conservazione non particolarmente buone ed avente finiture ed impianti desueti, essendo completamente privo di accorgimenti atti al contenimento dei consumi energetici e versante in stato manutentivo scarso, anche a causa dell'accumulo di masserizie all'interno dello stesso.

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

8.3 Valutazione corpi:

Alloggio con cantina. Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
alloggio	75	€ 578,00	€ 43.350,00
terrazzo	1,00	€ 578,00	€ 578,00
cantina	1,00	€ 578,00	€ 578,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 44.506,00
Valore corpo	€ 44.506,00
Valore Pertinenze	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 44.506,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 44.506,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Alloggio con cantina	Abitazione di tipo civile [A2]	77,00	€ 44.506,00	€ 44.506,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione catastale:	€ 650,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica:	€ 3.800,00
Riduzione del 15% per vendita coatta	€ 6.675,90

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 33.380,10
---	-------------

Data generazione:
27-01-2026

L'Esperto alla stima

Arch Fabio Gregorini

