

Tribunale di Alessandria
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **263/2025**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 11/06/2026

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

Aggiornamento 29/06/2026

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

**Lotto Lotto 1 – Villetta con garage (Foglio 34,
Part. 715 sub. 1+2, q. 1/1)**

**Lotto 2 – Box int. 8 (Foglio 34, Part. 713 sub. 17,
q. 1/1)**

**Lotto 3 – Box int. 13 (Foglio 34, Part. 713 sub.
22, q. 1/1)**

**Lotto 4 – Box int. 14 (Foglio 34, Part. 713 sub.
23, q. 1/1)**

Esperto alla stima: Arch. Francesca Bellini

Codice fiscale: BLLFNC71H53F965E

Studio in: VIA GRAMSCI 21 - NOVI LIGURE

Telefono: 0143746464

Email: studio@bgarchitettnovi.it

Pec: francesca.bellini@archiworldpec.it

SINTESI ELABORATO lotto 1**1. Dati Catastali**

Bene: Viale Caduti di Nassiriya n. 6 – Novi Ligure (AL) - 15067

Lotto: 1 – Villetta unifamiliare con garage e giardino pertinenziale

Corpo: Foglio 34, Part. 715 sub. 1 (piano S1-T-1) + sub. 2 (piano S1) – Villetta con garage

Categoria: A/7 cl.2 (sub. 1) + C/6 cl.1 (sub. 2)

Comune di Novi Ligure (AL),

2. Stato di possesso

Bene: Viale Caduti di Nassiriya n. 6 – Novi Ligure (AL) - 15067

Lotto: 1 – Villetta unifamiliare con garage e giardino pertinenziale

Corpo: Foglio 34, Part. 715 sub. 1 (piano S1-T-1) + sub. 2 (piano S1) – Villetta con garage

L'immobile risulta nella disponibilità dell'eredità giacente della defunta debitrice eseguita. Non risultano contratti di locazione opponibili alla procedura.

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Viale Caduti di Nassiriya n. 6 – Novi Ligure (AL) - 15067

Lotto: 1 – Villetta unifamiliare con garage e giardino pertinenziale

Corpo: Foglio 34, Part. 715 sub. 1 (piano S1-T-1) + sub. 2 (piano S1) – Villetta con garage

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Viale Caduti di Nassiriya n. 6 – Novi Ligure (AL) - 15067

Lotto: 1 – Villetta unifamiliare con garage e giardino pertinenziale

Corpo: Foglio 34, Part. 715 sub. 1 (piano S1-T-1) + sub. 2 (piano S1) – Villetta con garage

Creditori Iscritti: [REDACTED]

Comproprietari

Beni: Viale Caduti di Nassiriya n. 6 – Novi Ligure (AL) - 15067

Lotto: 1 – Villetta unifamiliare con garage e giardino pertinenziale

Corpo: Foglio 34, Part. 715 sub. 1 (piano S1-T-1) + sub. 2 (piano S1) – Villetta con garage
Nessun comproprietario – proprietà 1/1 in capo alla esecutata

6. Misure Penali

Beni: Viale Caduti di Nassiriya n. 6 – Novi Ligure (AL) - 15067

Lotto: 1 – Villetta unifamiliare con garage e giardino pertinenziale

Corpo: Foglio 34, Part. 715 sub. 1 (piano S1-T-1) + sub. 2 (piano S1) – Villetta con garage
Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Viale Caduti di Nassiriya n. 6 – Novi Ligure (AL) - 15067

Lotto: 1 – Villetta unifamiliare con garage e giardino pertinenziale

Corpo: Foglio 34, Part. 715 sub. 1 (piano S1-T-1) + sub. 2 (piano S1) – Villetta con garage
Continuità delle trascrizioni: SI'

8. Prezzo

Bene: Viale Caduti di Nassiriya n. 6 – Novi Ligure (AL) - 15067

Lotto: 1 – Villetta unifamiliare con garage e giardino pertinenziale

Valore complessivo intero: € 250.965,25

SINTESI ELABORATO lotto 2**1. Dati Catastali**

Bene: Viale Caduti di Nassiriya n. 6 – Novi Ligure (AL) - 15067

Lotto: 2 – Autorimessa – Box int. 8

Corpo: Foglio 34, Part. 713 sub. 17 (piano S1, interno 8) – Autorimessa

Categoria: C/6 cl.2

2. Stato di possesso

Bene: Viale Caduti di Nassiriya n. 2 – Novi Ligure (AL) - 15067

Lotto: 2 – Autorimessa – Box int. 8

Corpo: Foglio 34, Part. 713 sub. 17 (piano S1, interno 8) – Autorimessa

L'immobile risulta nella disponibilità dell'eredità giacente della defunta debitrice
esecutata Non risultano contratti di locazione opponibili alla procedura.

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Viale Caduti di Nassiriya n. 2 – Novi Ligure (AL) - 15067

Lotto: 2 – Autorimessa – Box int. 8

Corpo: Foglio 34, Part. 713 sub. 17 (piano S1, interno 8) – Autorimessa

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Viale Caduti di Nassiriya n. 2 – Novi Ligure (AL) - 15067

Lotto: 2 – Autorimessa – Box int. 8

Corpo: Foglio 34, Part. 713 sub. 17 (piano S1, interno 8) – Autorimessa

Creditori Iscritti:

Comproprietari

Beni: Viale Caduti di Nassiriya n. 2 – Novi Ligure (AL) - 15067

Lotto: 2 – Autorimessa – Box int. 8

Corpo: Foglio 34, Part. 713 sub. 17 (piano S1, interno 8) – Autorimessa
Nessun comproprietario – proprietà 1/1 in capo alla esecutata

6. Misure Penali

Beni: Viale Caduti di Nassiriya n. 2 – Novi Ligure (AL) - 15067

Lotto: 2 – Autorimessa – Box int. 8

Corpo: Foglio 34, Part. 713 sub. 17 (piano S1, interno 8) – Autorimessa

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Viale Caduti di Nassiriya n. 2 – Novi Ligure (AL) - 15067

Lotto: 2 – Autorimessa – Box int. 8

Corpo: Foglio 34, Part. 713 sub. 17 (piano S1, interno 8) – Autorimessa

Continuità delle trascrizioni: NO

8. Prezzo

Bene: Viale Caduti di Nassiriya n. 2 – Novi Ligure (AL) - 15067

Lotto: 2 – Autorimessa – Box int. 8

Valore complessivo intero: € 12.435,50

SINTESI ELABORATO lotto 3**1. Dati Catastali**

Bene: Viale Caduti di Nassiriya n. 2 – Novi Ligure (AL) - 15067

Lotto: 3 – Autorimessa – Box int. 22

Corpo: Foglio 34, Part. 713 sub. 22 (piano S1, interno 13) – Autorimessa

Categoria: C/6 cl.2

2. Stato di possesso

Bene: Viale Caduti di Nassiriya n. 2 – Novi Ligure (AL) - 15067

Lotto: 3 – Autorimessa – Box int. 13

Corpo: Foglio 34, Part. 713 sub. 22 (piano S1, interno 22) – Autorimessa

L'immobile risulta nella disponibilità dell'eredità giacente della defunta debitrice eseguita. Non risultano contratti di locazione opponibili alla procedura.

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Viale Caduti di Nassiriya n. 2 – Novi Ligure (AL) - 15067

Lotto: 3 – Autorimessa – Box int. 22

Corpo: Foglio 34, Part. 713 sub. 22 (piano S1, interno 13) – Autorimessa

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Viale Caduti di Nassiriya n. 2 – Novi Ligure (AL) - 15067

Lotto: 3 – Autorimessa – Box int. 22

Corpo: Foglio 34, Part. 713 sub. 17 (piano S1, interno 8) – Autorimessa

Creditori Iscritti:

Comproprietari

Beni: Viale Caduti di Nassiriya n. 2 – Novi Ligure (AL) - 15067

Lotto: 3 – Autorimessa – Box int. 22

Corpo: Foglio 34, Part. 713 sub. 17 (piano S1, interno 8) – Autorimessa
Nessun comproprietario – proprietà 1/1 in capo alla società esecutata

6. Misure Penali

Beni: Viale Caduti di Nassiriya n. 2 – Novi Ligure (AL) - 15067

Lotto: 3 – Autorimessa – Box int. 22

Corpo: Foglio 34, Part. 713 sub. 17 (piano S1, interno 8) – Autorimessa

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Viale Caduti di Nassiriya n. 2 – Novi Ligure (AL) - 15067

Lotto: 3 – Autorimessa – Box int. 22

Corpo: Foglio 34, Part. 713 sub. 17 (piano S1, interno 8) – Autorimessa

Continuità delle trascrizioni: NO.

8. Prezzo

Bene: Viale Caduti di Nassiriya n. 2 – Novi Ligure (AL) - 15067

Lotto: 3 – Autorimessa – Box int. 22

Valore complessivo intero: € 11.781,00

SINTESI ELABORATO lotto 4**1. Dati Catastali**

Bene: Viale Caduti di Nassiriya n. 2 – Novi Ligure (AL) - 15067

Lotto: 4 – Autorimessa – Box int. 13

Corpo: Foglio 34, Part. 713 sub. 22 (piano S1, interno 13) – Autorimessa

Categoria: C/6 cl.2

2. Stato di possesso

Bene: Viale Caduti di Nassiriya n. 2 – Novi Ligure (AL) - 15067

Lotto: 4– Autorimessa – Box int. 13

Corpo: Foglio 34, Part. 713 sub. 22 (piano S1, interno 13) – Autorimessa

L'immobile risulta nella disponibilità dell'eredità giacente della defunta debitrice eseguita . Non risultano contratti di locazione opponibili alla procedura.

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Viale Caduti di Nassiriya n. 2 – Novi Ligure (AL) - 15067

Lotto: 4 – Autorimessa – Box int. 13

Corpo: Foglio 34, Part. 713 sub. 22 (piano S1, interno 13) – Autorimessa

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Viale Caduti di Nassiriya n. 2 – Novi Ligure (AL) - 15067

Lotto: 4 – Autorimessa – Box int. 13

Corpo: Foglio 34, Part. 713 sub. 22 (piano S1, interno 13) – Autorimessa

Creditori Iscritti:

Comproprietari

Beni: Viale Caduti di Nassiriya n. 2 – Novi Ligure (AL) - 15067

Lotto: 4 – Autorimessa – Box int. 13

Corpo: Foglio 34, Part. 713 sub. 22 (piano S1, interno 13) – Autorimessa
Nessun comproprietario – proprietà 1/1 in capo alla società esecutata

6. Misure Penali

Beni: Viale Caduti di Nassiriya n. 2 – Novi Ligure (AL) - 15067

Lotto: 4 – Autorimessa – Box int. 13

Corpo: Foglio 34, Part. 713 sub. 22 (piano S1, interno 13) – Autorimessa

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Viale Caduti di Nassiriya n. 2 – Novi Ligure (AL) - 15067

Lotto: 4 – Autorimessa – Box int. 13

Corpo: Foglio 34, Part. 713 sub. 22 (piano S1, interno 13) – Autorimessa

Continuità delle trascrizioni: NO

8. Prezzo

Bene: Viale Caduti di Nassiriya n. 2 – Novi Ligure (AL) - 15067

Lotto: 4 – Autorimessa – Box int. 13

Valore complessivo intero: € 12.435,50

Beni in **Novi Ligure (AL)**

Località/Frazione

Viale Caduti di Nassiriya n. 6

Lotto: 1 – Villetta unifamiliare con garage e giardino pertinenziale

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Sì Data di presentazione: 19/11/2025

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**Identificativo corpo: Foglio 34, Part. 715 sub. 1 (piano S1-T-1) + sub. 2 (piano S1)****– Villetta con garage.****A/7 cl.2 (sub. 1) + C/6 cl.1 (sub. 2) – Viale Caduti di Nassiriya n. 6, Novi Ligure (AL)****Quota e tipologia del diritto****1/1 di [REDACTED] – Proprietà quota 1/1****Cod. Fiscale: [REDACTED]****Eventuali comproprietari:****Nessun comproprietario****Identificato al catasto Fabbricati:****CATASTO FABBRICATI – Foglio 34, Comune di Novi Ligure (AL)**

Particella/ Sub.	Descrizione	Piano	Consistenza	Rendita (€)
715 sub. 1	Villetta anni '90 (Foglio 34, Part. 715 sub. 1: 287 mq (A/7 cl.2, 11 vani)	S1-T	11 vani	1.562,28
715 sub. 2	Autorimessa pertinenziale (C/6 cl.1)	1	39 mq	74,52

Conformità catastale:

Dal punto di vista della conformità catastale l'immobile sub 1 risulta **NON CONFORME**. Si sono rilevate infatti alcune difformità tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi: al piano sottotetto sono risultate presenti alcune differenze nella tramezzatura/distribuzione degli

spazi interni. Si rende necessaria la presentazione di una pratica DOCFA di aggiornamento planimetrico (costo stimato € 500,00 + IVA).

Si attesta quindi la NON conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: residenziale periferica

Area urbanistica: residenziale di pianura, con villette mono e bifamiliari e piccoli condomini. Località ordinaria di Novi Ligure.

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 ordinarie

Importanti centri limitrofi: Alessandria, Asti, Tortona, Genova.

Attrazioni paesaggistiche: Colline del novese

Attrazioni storiche: Centro storico di Novi Ligure

Principali collegamenti pubblici: Stazione ferroviaria 1500 mt, stazione autobus idem. Casello autostradale 3-4 km.

3. STATO DI POSSESSO:

L'immobile risulta nella disponibilità della eredità della debitrice esecutata [REDACTED]. Non risultano contratti di locazione o altri titoli opponibili alla procedura esecutiva. L'immobile è pertanto libero da occupanti terzi.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Sulla base della documentazione notarile e delle ispezioni ipotecarie eseguite, l'immobile risulta -va di proprietà per 1/1 della ditta [REDACTED] (**debitore esecutato defunto**) . L'immobile è sito in Novi Ligure (AL), Viale Caduti di Nassiriya n. 6 e censito catastalmente come sopra. Tutte le particelle come sopra individuate risultano gravate dalle seguenti **formalità pregiudizievoli**:

FORMALITÀ N. 1 – PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

Verbale di pignoramento immobiliare redatto dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Alessandria in data 13 ottobre 2025, repertorio n. 5828, trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Novi Ligure in data 19 novembre 2025 ai nn. generale 5223 e particolare 4285, a favore di [REDACTED]

[REDACTED], gravante sui diritti pari all'intera piena proprietà dei seguenti immobili siti nel Comune di Novi Ligure (AL):

N.C.E.U. Foglio 34, Particella 713, Subalterno 17; N.C.E.U. Foglio 34, Particella 713, Subalterno 22;
N.C.E.U. Foglio 34, Particella 713, Subalterno 23; **N.C.E.U. Foglio 34, Particella 715, Subalterno 1;**
N.C.E.U. Foglio 34, Particella 715, Subalterno 2.

FORMALITÀ N. 2 – IPOTECA VOLONTARIA

(mutuo fondiario) Iscrizione n. 262 del 08/07/2014 (Reg. gen. 2663). Favore: [REDACTED]
[REDACTED], quota 1/1. Importo: capitale € 282.999,36;
somma complessiva garantita € 566.000,00; durata 25 anni. Titolo: atto Notaio Bailo Gianluigi del
04/07/2014, rep. 126961/22488. Immobili gravati: **Foglio 34, Part. 715 sub. 1 e sub. 2 (Foglio 34,
Novi Ligure).**

FORMALITÀ N. 3 – IPOTECA GIUDIZIALE

(decreto ingiuntivo, creditore intervenuto) Iscrizione n. 317 del 03/08/2023 (Reg. gen. 3744). Fa-
vore: [REDACTED]

Rappresentato [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

oltre interessi, spese e accessori. Titolo: decreto ingiuntivo Tribunale di Alessandria del
10/09/2022, rep. n. 2372/2022. Immobili gravati: Foglio 34, Part. 713 sub. 17, 22, 23 e **Foglio 34,
Part. 715 sub. 1, 2 (Foglio 34, Novi Ligure).**

FORMALITÀ N. 4 – IPOTECA GIUDIZIALE

(decreto ingiuntivo) Iscrizione n. 334 del 16/06/2025 (Reg. gen. 2688). Favore: [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]. Titolo: decreto ingiuntivo Tribunale di Alessandria del 09/05/2025, n. 484/2025 – RG
178/2025. Notificato il 23/05/2025. Precetto notificato il 02/07/2025 per € 2.078.753,50. Im-
mobili gravati: Foglio 34, Part. 713 sub. 17, 22, 23 e **Foglio 34, Part. 715 sub. 1, 2 (Foglio 34, Novi
Ligure)**

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

L'immobile sito in Novi Ligure (AL), Viale Caduti di Nassiriya n. 6 compreso il parco annesso, trattandosi di villino isolato non è condominio e risulta in gestione diretta del proprietario

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 condominiali scadute ed insolute negli ultimi due anni anteriori al pignoramento: [non è condominio]

Millesimi di proprietà: patrimoniali ed esercizio [non è condominio] Riscaldamento [non è condominio] Ascensore [non è condominio]

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - L'immobile non presenta un accesso a norma portatori di handicap, risulta inoltre privo di ascensore, all'ingresso sono presenti alcuni gradini per passare dal piano cortile al piano terreno medesimo. Risultavano assenti servoscala ascensori o altri artifici utili al superamento da parte di persone con ridotta o impedita mobilità. Stesso discorso per accedere ai piani superiori.

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 classificabile.

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

La cronistoria dei passaggi di proprietà degli immobili siti in Novi Ligure (AL), Foglio 34, Part. 715 sub. 1+2, è la seguente:

1. PROPRIETÀ ATTUALE

Titolare attuale:

[REDACTED], proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni.

2. ACQUISTO DEBITORE ESECUTATO

A [REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni gli immobili in oggetto sono pervenuti per atto pubblico notarile di compravendita del Notaio Bailo Gianluigi del 4 luglio 2014 repertorio n. 126960/22487 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Novi Ligure in data 7 luglio 2014 al numero di registro generale 2647 e numero di registro particolare 2124 da [REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà degli immobili siti nel comune di Novi Ligure (AL).

3. PROVENIENZA ANTERIORE

A [REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà gli immobili in oggetto sono pervenuti per atto di compravendita del Notaio Borghero Franco del 29 gennaio 1990 repertorio n. 16347/2867 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Novi Ligure in data 7 settembre 1990 al numero di registro generale 4115 e numero di registro particolare 3229 da [REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà degli immobili siti nel comune di Novi Ligure (AL).

CONTINUITÀ DELLE TRASCRIZIONI

La catena dei titoli nel ventennio anteriore al pignoramento (19/11/2025), risulta continua e regolare: anche il primo passaggio di proprietà antecedente al ventennio risulta compravendita quindi vi è anche la continuità per atti antecedenti al ventennio. Pertanto **SI ATTESTA** la continuità delle trascrizioni.

7. PRATICHE EDILIZIE:

È stato eseguito accesso agli atti presso i competenti uffici del Comune di Novi Ligure. Di seguito si riportano le pratiche edilizie rinvenute agli atti relative alla villetta (Foglio 34, Part. 715, Lotto C del P.E.C. "Le Primule")

VILLETTA — Foglio 34, Part. 715, sub. 1 e 2 (Viale Caduti di Nassiriya n. 6):

- Concessione Edilizia n. 45 del 14.3.1989, rilasciata dal Sindaco di Novi Ligure a Immobiliare R. e C. S.r.l. (C.so Marengo 23) per costruzione di casa di civile abitazione in Via Principe Lucedio, P.E.C. "Le Primule" — Lotto C, F. 34, Mapp. 715. Progettista e Direttore dei Lavori: Ing. Pietro Gastaldi (Alessandria). Commissione Edilizia: parere di rinvio il 3.5.1989, parere favorevole il 31.5.1989.
- Variante n. 29/90 alla Concessione Edilizia n. 45/89.
- Variante in Corso d'Opera n. 227/90 (Autorizzazione per Varianti in Corso d'Opera ai sensi dell'art. 15 della L. 28.2.1985 n. 47), con Visto ne Varietur del Sindaco del 22.8.1990 (prot. 16845 del 6.7.1990). Progettista e DL: Arch. Simi Giorgio (Pasturana AL, Albo Architetti AL n. 75). Esecutore: Gualco Angelo. Oggetto: modifiche interne ed esterne rispetto al progetto originario, con particolare riferimento alla cantina e al piano mansardato.
- Lavori definitivamente ultimati in data 22.8.1990. • Dichiarazione di fine lavori e richiesta di abitabilità presentata il 29.8.1990 (prot. 20454 del 23.8.1990) da Repetti Giovanni, Amm.re Unico di Immobiliare R.C.
- Verbale di accertamento tecnico del 27.8.1990; verbale di accertamento sanitario del 28.8.1990.
- Autorizzazione all'Abitabilità n. 52/90, rilasciata dal Sindaco di Novi Ligure a Immobiliare R. e C. S.r.l. per fabbricato residenziale di nuova costruzione in Via P. Lucedio (PEC Primule), F. 34, Part. 715, ai sensi della Concessione Edilizia n. 45 del 14.3.1989 e variante n. 227 del 22.8.1990.

7.1 Conformità edilizia:

A/7 cl.2 (sub. 1) + C/6 cl.1 (sub. 2)



Nell'ambito del presente accertamento sono state rilevate le seguenti irregolarità edilizie, distinte per tipologia, gravità e percorribilità di regolarizzazione.

Difformità rilevata: bagno al piano interrato (cantina) non rappresentato in planimetria catastale e differente posizionamento tramezzature al piano primo/sottotetto

Le difformità rilevate (bagno al piano cantina non rappresentato in planimetria e differente posizionamento tramezzature al piano primo) richiedono sanatoria per la parte edilizia.

Regolarizzazione mediante CILA in sanatoria ai sensi dell'art. 6-bis D.P.R. 380/2001 (sanzione €1.000 + onorario tecnico €1.500), previo accertamento della doppia conformità (conformità alla normativa vigente all'epoca della realizzazione e a quella attuale). Importo totale pari a circa € 2.500 (diritti comunali, oneri di istruttoria, compenso tecnico e oblazione). La presente irregolarità è pertanto classificata come **SANABILE – gravità lieve**.

Conclusione – Dichiarazione di non conformità edilizia:

Per quanto sopra esposto, lo scrivente dichiara la **NON** la conformità edilizia. La regolarizzazione comporta un onere stimato complessivo di € 2.500,00 (indicativo e non esaustivo) per sanzione amministrativa minima e presentazione di pratica CILA a sanatoria, oltre iva e contributi, che l'acquirente dovrà sostenere successivamente all'aggiudicazione.

7.2 Conformità urbanistica:

Lotto 1: Foglio 34, Part. 715 sub. 1+2 – Villetta unifamiliare con garage e giardino pertinenziale, Viale Caduti di Nassiriya n. 6.

Strumento urbanistico Approvato:	Strumento urbanistico approvato: Piano Regolatore Generale Comunale di Novi Ligure.
Zona omogenea:	Zona omogenea: R_N – Aree destinate ad uso residenziale di nuovo impianto (N), disciplinate dall'art. 24F (parametri edilizi) e dall'art. 24D (dotazioni standard urbanistici) delle NTA del PRG. L'area ricade nel Distretto urbanistico 7a. L'immobile è stato realizzato nell'ambito di un Piano Attuativo (SUE) già eseguito (SUE

Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 263/2025

	ATTUATO – art. 6 NTA). È altresì segnalato un SUE PROGRAMMATO nella stessa area (art. 6 NTA), relativo a interventi non ancora attuati.
Zonizzazione acustica:	Classe III – Aree di tipo misto
Classe Geologica:	CLASSE 2a – Classe di pericolosità geomorfologica IIa (art. 72quarter NTA). Non si segnalano limitazioni significative all'edificabilità residenziale.
Rischio esondabilità:	Non segnalato dal PRG comunale per le particelle 713 e 715 (Foglio 34).

Note sulla conformità:

Vincoli urbanistici risultanti dal PRG del Comune di Novi Ligure: – SUE ATTUATO (art. 6 NTA): l'area è preordinata da S.U.E. con interventi già attuati. L'edificazione esistente è avvenuta nell'ambito di un Piano Attuativo approvato ed eseguito. – SUE PROGRAMMATO (art. 6 NTA): è altresì segnalata la presenza di un S.U.E. programmato (interventi non ancora attuati) nell'area, Distretto urbanistico 7a. Non si segnalano vincoli paesaggistici, storico-artistici o ambientali sulle particelle 713 e 715.

Per quanto sopra, la destinazione d'uso degli immobili cat. A/7 sub. 1 e C/6 sub. 2 per la Foglio 34, Part. 715 è compatibile con la zona omogenea R_N del PRG di Novi Ligure, che ammette la destinazione residenziale e le pertinenze (rimesse/autorimesse) nel rispetto dei parametri dell'art. 24F NTA. L'edificazione è avvenuta nell'ambito di un S.U.E. attuato. Non si rilevano vincoli ostativi alla vendita. La conformità urbanistica è attestata allo stato degli atti.

Descrizione: A/7 cl.2 (sub. 1) + C/6 cl.1 (sub. 2) di cui al punto Foglio 34, Part. 715 sub. 1 (piano S1-T-1) + sub. 2 (piano S1) – Villetta con garage

Si tratta di una ampia villetta edificata negli anni '90 del '900 sita in Novi Ligure (AL), sviluppata su piani S1-T-1, con garage pertinenziale (cat. C/6, sub. 2).

L'edificio:

L'immobile è una villetta unifamiliare degli anni '90 del Novecento, con accesso sia pedonale che carroia da Viale Caduti di Nassiriya n. 6, Novi Ligure (AL). Le facciate risultano intonacate e tinteggiate in tono beige/avorio, in complessivo stato di manutenzione discreto. Il basamento perimetrale è rivestito in parte

con lastre e in parte con piastrelle di pietra di Luserna a superficie liscia/corrugata. Le colonne portanti del porticato anteriore sono rivestite con piastrelle in pietra di Luserna a superficie grezza. La parte emergente dal terreno del piano seminterrato è rivestita anch'essa con piastrelle in pietra di Luserna a superficie grezza, in continuità stilistica con il resto delle finiture lapidee. I serramenti esterni sono in legno verniciato color marrone scuro con persiane, per le quali era evidente la necessità di procedere ad interventi di manutenzione ordinaria. Il tetto è a falde con struttura portante in legno (travi e travetti a vista nella zona del porticato e all'interno al piano primo), manto di copertura in tegole in laterizio e gronda rifinita con listoni in legno verniciato di colore scuro. Sul fronte principale è presente un porticato coperto, accessibile tramite gradini in pietra con ringhiera metallica, dotato di sistema di chiusura con telo retrattile e tamponamento a rete con funzione di veranda stagionale. Al di sopra della copertura piana del box/garage è ricavata una terrazza praticabile pertinenziale. Al piano superiore è presente un balcone con ringhiera in ferro battuto. Il lotto è delimitato su strada da cancello e recinzione in ferro battuto; l'accesso pedonale avviene tramite scalinata in pietra con corrimano in acciaio inox.

Il piano terreno/seminterrato (sub. 1):

L'accesso principale è protetto da un porticato coperto, con porta blindata che introduce direttamente nel soggiorno principale. Questo ambiente costituisce il fulcro distributivo del piano: sulla destra si trova la scala principale in legno di noce tinto scuro, con ringhiera a balaustre tornite e corrimano dello stesso materiale, che collega tutti i livelli dell'abitazione; una porta dà accesso alla scala di discesa al piano interrato, i cui gradini sono rivestiti in piastrelle di ceramica color beige/ocra con corrimano in legno. Il pavimento del soggiorno è in monocottura ceramica, tono marrone/rossiccio, in buono stato di conservazione. Le pareti sono intonacate e tinteggiate di bianco, con battiscopa e cornici in legno verniciato marrone scuro. Tramite un breve disimpegno si accede alla cucina, a un bagno di servizio e a una camera da letto. La cucina, di discrete dimensioni, presenta pavimento in monocottura ceramica e rivestimento parziale delle pareti in piastrelle bianche; è dotata di porta-finestra che dà accesso diretto alla terrazza esterna. Una seconda camera da letto è accessibile direttamente dal soggiorno, senza disimpegni intermedi. Il bagno di piano è rivestito in piastrelle bianche a formato medio, con pavimento in ceramica. La cantina -seminterrata- è dotata di numerosi ambienti, ampio locale di sgombero di sbarco della scala, corridoio, tre stanze e bagno.

Piano primo (sub. 1 – livello superiore):

Il piano primo, di carattere mansardato, è raggiunto tramite la scala principale in legno. L'ampio soggiorno che costituisce l'ambiente principale del livello presenta soffitto a falde inclinate con struttura lignea a vista parziale, pavimento in parquet di legno tinto scuro in ottimo stato di conservazione, e un camino con cornice in pietra. Il locale è dotato di condizionatore split a parete e si affaccia sull'esterno tramite ampie finestre con infissi in legno scuro, tra cui una caratteristica vetrata pentagonale che richiama il profilo del tetto e garantisce buona luminosità. Dal soggiorno, attraverso un piccolo disimpegno, si accede al grande bagno padronale — di dimensioni molto generose — rivestito in piastrelle bianche a formato medio sia a pavimento che sulle pareti; è dotato di doppio lavabo incassato in piano in granito scuro con mobile sottolavabo in legno, vasca da bagno e ampia zona specchi con illuminazione dedicata. Due camere da letto completano il piano, di cui una padronale con alcova; entrambe presentano pavimento in parquet.

Seminterrato/piano garage (sub. 2):

Il box/garage, accessibile dall'esterno, è di dimensioni tali da ospitare più autovetture ed è attualmente adibito anche a deposito di attrezzature varie. Il pavimento è in piastrelle di ceramica. Al di sopra della copertura piana del box è ricavata una terrazza praticabile pertinenziale, accessibile dall'esterno.

GIARDINO

AREA ESTERNA E PERTINENZE. L'immobile dispone di un'area a giardino che circonda la villa sui quattro lati con fasce di terreno piuttosto esigue. Il manto erboso è realizzato prevalentemente con erba sintetica di buona qualità, in discreto stato di conservazione. Il giardino è ornato con grandi anfore in terracotta, un'edicola votiva in marmo bianco con statua e bordure in ghiaia bianca attorno alle alberature. Sul lato laterale sinistro è presente una siepe perimetrale ad alto fusto. Il lotto è delimitato su strada da cancello e recinzione in ferro battuto, con area di sosta per autoveicoli.

Finiture

L'immobile presenta caratteristiche costruttive e finiture tipiche delle edificazioni realizzate negli anni '80 e '90 del XX secolo. In particolare si rilevano:

- Le pavimentazioni della parte abitativa al piano terra sono in monocottura ceramica; al piano primo mansardato i pavimenti sono in parquet di legno. Gli infissi interni sono in legno tinto

marrone scuro. L'impianto di riscaldamento è a gas, con caldaia ubicata al piano seminterrato, distribuzione a collettori e terminali a radiatori. È presente un sistema di videosorveglianza con monitor interno e impianto citofonico.

- Portone basculante in metallo verniciato grigio, in discreto stato di conservazione..

L'edificio risulta inoltre privo di sistemi avanzati di isolamento termico, circostanza che comporta la possibile formazione, in assenza di riscaldamento, di umido diffuso con formazione di muffe in corrispondenza degli spigoli di alcune camere soprattutto al piano terra.

Per quanto concerne gli impianti:

- l'impianto elettrico risultava funzionante al momento del sopralluogo; tuttavia, considerata l'epoca di realizzazione, si ritiene opportuno prevederne un adeguamento alle normative vigenti, con particolare riferimento ai dispositivi di sicurezza (interruttore differenziale "salvavita" e adeguamento del quadro elettrico);
- l'impianto idrico-sanitario dei bagni appariva funzionante in condizioni complessivamente buone.
- L'impianto di riscaldamento risultava presente ma inattivo all'atto del sopralluogo. Tutto l'immobile disponeva di impianto di riscaldamento a termosifoni. La parte impiantistica risultava del tutto priva della documentazione tecnica, circostanza che determina la necessità di verifiche e di eventuali aggiornamenti ai sensi della normativa vigente.

Nel complesso, l'edificio presenta finiture e dotazioni impiantistiche coerenti con l'epoca di costruzione, con necessità di interventi di aggiornamento e miglioramento per l'adeguamento agli attuali standard normativi e prestazionali.

Al momento del sopralluogo il box risultava adibito a deposito di materiali e attrezzature varie, che ne impedivano il pieno utilizzo come autorimessa.

Nel complesso l'immobile presenta stato di conservazione dell'immobile buono/discreto, con elementi di pregio nelle finiture (rivestimenti in pietra di Luserna, scala principale in legno, porticato, giardino curato) e alcune aree che necessitano di interventi manutentivi ordinari (serramenti esterni, aggiornamento impianti).

Prestazione energetica

La classe energetica dell'unità immobiliare non è determinabile in assenza dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE).

In via di valutazione prudenziale, considerata l'epoca di costruzione dell'edificio, l'assenza di sistemi di isolamento termico avanzato dell'involucro edilizio, la presenza di serramenti non particolarmente performanti e di impianti non di recente installazione, si può ritenere che l'immobile presenti prestazioni energetiche modeste, con una probabile collocazione in classe energetica tra G e non classificato.

Intestatario:

1/1 di [REDACTED] – Proprietà quota 1/1 della piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari: **Nessuno**

Superficie commerciale Foglio 34, Part. 715 sub. 1: 287 mq (A/7). Totale sub. 1 circa mq **287,00 mq**

Superficie Foglio 34, Part. 715 sub. 2 (garage): 39 mq (C/6 cl.1). Totale sub. 2 circa **39,00 mq**

L'edificio è stato costruito nel: anni 1989 -90.

L'edificio è stato ristrutturato nel: non risultano ristrutturazioni significative recenti;

Altezza dei locali: Altezza interna circa 2,70 mt.

Stato di manutenzione generale: buono/discreto

Condizioni generali dell'immobile

Stato esterno dell'immobile: discreto. Le finiture esterne di facciata si presentavano prive di difetti evidenti anche se non rinnovate di recente e di aspetto un po' invecchiato.

Stato interno all'atto del sopralluogo:

L'interno dell'immobile si presenta in buono stato di conservazione generale, con finiture coerenti con la destinazione residenziale e l'epoca di costruzione. Le pavimentazioni risultano integre, gli infissi interni in

legno sono funzionanti. L'impianto di riscaldamento è a gas con distribuzione a collettori e radiatori, con centrale termica al piano interrato. L'impianto elettrico necessita di verifica di conformità alle normative vigenti, tutte condizioni complessivamente sufficienti per un immediato utilizzo residenziale.

Le pavimentazioni risultavano in ordine e prive di evidenti danneggiamenti. Le pareti e i soffitti apparivano generalmente ben mantenuti.

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

Balconi	materiale: calcestruzzo armato ; condizioni: buone
Copertura	tipologia: a falde materiale: tegole in laterizio/cemento su struttura lignea ; condizioni: buone
Fondazioni	tipologia: muratura continua materiale: cemento armato condizioni: buone
Scale	tipologia: a rampa singola . materiale: legno . ubicazione: interna servoscala: assente condizioni: buone
Solai	tipologia: solaio in c.a. condizioni: buone
Strutture verticali	materiale: muratura in laterizio condizioni: buone
Travi/orizzontamenti	materiale: c.a. condizioni: buone

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: portone blindato, portone basculante metallico materiale: m., metallo rivestito con legno protezione: Discreto. Le finiture presentano usura ordinaria compatibile con l'epoca di costruzione (1990-1991). materiale protezione: vernice condizioni: discreto
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato impiallacciato. condizioni: buone
Manto di copertura	materiale: tegole coibentazione: scarse condizioni: buone.
Pareti esterne	materiale: muratura in c.a. e muratura portante, intonacata coibentazione: minima/assente
Pavim. Esterna	materiale: piastrelle condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: piano terra: pavimento in piastrelle di ceramica condizioni: buone, piano prima parquet, condizioni: buone
Plafoni	materiale: intonaco condizioni: buono

Impianti:

Ascensore

tipologia: **assente** condizioni: n/a conformità: **n/a – non presente**

Citofonico

tipologia: **audio** condizioni: discrete conformità: **no –**

Elettrico

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

Fognatura

tipologia: **mista** rete di smaltimento: **fognatura comunale** recapito: **fognatura pubblica** ispezionabilità: **impossibile** condizioni: **sufficienti** conformità: **adeguata**

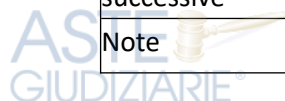
Gas

tipologia: **allaccio gas** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **tubi in ferro** condizioni: **sufficienti** conformità: **da certificare**

Termico

tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **tubi in ferro/rame** diffusori: **radiatori in lamiera metallica** condizioni: **sufficienti** conformità: **da verificare (impianto autonomo).****Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	1991
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	nessuna

**Riscaldamento:**

Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 263/2025

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	autonomo a gas
Stato impianto	Non attivo al sopralluogo
Epoca di realizzazione/adeguamento	1990
Impianto a norma	no
Esiste la dichiarazione di conformità	no
Note	

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	NO
Contratto manutenzione	non applicabile (nessun ascensore)
Note ascensori montacarichi	L'immobile non è dotato di ascensore.
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 sub 1	sup lorda di pavimento	287	1,00	287,00
Autorimessa sub. 2 – garage (39 mq)	sup lorda di pavimento	39	0,25	9,75
Terreno pertinenziale	sup lorda	479,04*	0,03	14,37
TOTALE METRATURA EQUIVALENTE				311,12

* la superficie totale del lotto pertinenziale è pari a 598,00 mq – 118,96 mq superficie coperta abitazione = 479,04 mq

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Villino unifamiliare (cat. A/7)

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1-2025

Zona: Novi Ligure

Tipo di destinazione: Residenziale – abitazioni civili

Tipologia: alloggio

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1.000,00

Valore di mercato max (€/mq): 1.500,00

Tipologia: box

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 520

Valore di mercato max (€/mq): 780



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 leggermente più basso rispetto al minimo desumibile dai valori tabellari statistici, trattandosi pur di immobile in condizioni di conservazione discrete/buone ma avente finiture ed impianti non recentissimi, essendo completamente privo di accorgimenti atti al contenimento dei consumi energetici. Per comparazione con immobili analoghi presenti sul mercato locale di Novi Ligure (villette unifamiliari anni '90 in zona periferica), il valore stimato tiene conto dello stato conservativo degli immobili, delle loro caratteristiche costruttive e della domanda locale.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Alessandria; Conservatoria dei Registri Immobiliari di Novi Ligure; Ufficio tecnico del Comune 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:

Lotto 1 – Villetta unifamiliare anni '90 (Foglio 34, Part. 715 sub. 1, cat. A/7, 287 mq) + Garage pertinenziale (Foglio 34, Part. 715 sub. 2, cat. C/6, 39 mq).

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Foglio 34, Part. 715 Sub. 1 – Villetta (sup. 287 mq × coeff. 1,00)	287,00	€ 975,00	€ 279.825,00
Foglio 34, Part. 715 Sub. 2 – Garage pertinenziale (sup. 39 mq × coeff. 0,25)	9,75	€ 975,00	€ 9.506,25
Terreno pertinenziale	479,04	€ 20,00	€ 9.580,80
Stima sintetica comparativa parametrica del lotto:			€ 298.912,05

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Foglio 34, Part. 715 sub. 1+2	Villetta unifamiliare con garage	311,12 mq	€ 298.912,05	€ 298.912,05
TOTALE			€ 298.912,05	€ 298.912,05

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione catastale:

€ 610,00

Spese tecniche di regolarizzazione edilizia € 2.500,00:

€ 2.500,00

Riduzione del 15% per vendita coatta

€ 44.836,80

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 250.965,25

Beni in **Novi Ligure (AL)**
Località/Frazione
Viale Caduti di Nassiriya n. 2

Lotto: 2 – Autorimessa – Box int. 8

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Sì Data di presentazione: 19/11/2025

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Foglio 34, Part. 713 sub. 17 (piano S1, interno 8) –
Autorimessa
C/6 cl.2 – Viale Caduti di Nassiriya n. 2, Novi Ligure (AL)

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] – Proprietà quota 1/1

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessun comproprietario

Identificato al catasto Fabbricati:

CATASTO FABBRICATI – Foglio 34, Comune di Novi Ligure (AL)

Particella/ Sub.	Descrizione	Piano	Consistenza	Rendita (€)
713 sub. 17	Autorimessa (C/6 cl.2) – int. 8	S1	18 m ²	40,90
	TOTALE FABBRICATI			40,90

Conformità catastale:

La conformità catastale degli immobili è attestata. Non si segnalano difformità tra planimetrie catastali e stato dei luoghi.

Pertanto SI attesta la conformità catastale.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: residenziale periferica

Area urbanistica: residenziale di pianura, con villette mono e bifamiliari e piccoli condomini. Località ordinaria di Novi Ligure.

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 ordinarie

Importanti centri limitrofi: Alessandria, Asti, Tortona, Genova.

Attrazioni paesaggistiche: Colline del novese

Attrazioni storiche: Centro storico di Novi Ligure

Principali collegamenti pubblici: Stazione ferroviaria 1500 mt, stazione autobus idem. Casello autostradale 3-4 km.

3. STATO DI POSSESSO:

L'immobile è nella libera disponibilità della eredità giacente della defunta debitrice esecutata CAMPORA ANNA. Non risultano contratti di locazione opponibili alla procedura. L'immobile è pertanto libero da occupanti terzi.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Sulla base della documentazione notarile e delle ispezioni ipotecarie eseguite, l'immobile risulta di proprietà per 1/1 della ditta [REDACTED] (**debitore esecutato defunto**). L'immobile è sito in Novi Ligure (AL), Viale Caduti di Nassiriya n. 2 e censito catastalmente come sopra. Tutte le particelle come sopra individuate risultano gravate dalle seguenti **formalità pregiudizievoli**:

FORMALITÀ N. 1 – PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

Verbale di pignoramento immobiliare redatto dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Alessandria in data 13 ottobre 2025, repertorio n. 5828, trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Novi Ligure in data 19 novembre 2025 ai nn. generale 5223 e particolare 4285, a favore di

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] gravante sui

diritti pari all'intera piena proprietà dei seguenti immobili siti nel Comune di Novi Ligure (AL):

N.C.E.U. Foglio 34, Particella 713, Subalterno 17; N.C.E.U. Foglio 34, Particella 713, Subalterno 22; N.C.E.U. Foglio 34, Particella 713, Subalterno 23; N.C.E.U. Foglio 34, Particella 715, Subalterno 1; N.C.E.U. Foglio 34, Particella 715, Subalterno 2.

FORMALITÀ N. 2 – IPOTECA VOLONTARIA

(decreto ingiuntivo, creditore intervenuto) Iscrizione n. 317 del 03/08/2023 (Reg. gen. 3744). Favore: [REDACTED]

[REDACTED] quota 1/1. Importo iscrizione: capitale € 112.158,28; somma garantita [REDACTED] Credito richiesto in sede di intervento (atto 21/02/2026): [REDACTED] oltre interessi, spese e accessori. Titolo: decreto ingiuntivo Tribunale di Alessandria del 10/09/2022, rep. n. 2372/2022. Immobili gravati: **Foglio 34, Part. 713 sub. 17, 22, 23 e Foglio 34, Part. 715 sub. 1, 2 (Foglio 34, Novi Ligure).**

FORMALITÀ N. 3 – IPOTECA GIUDIZIALE

(decreto ingiuntivo) Iscrizione n. 334 del 16/06/2025 (Reg. gen. 2688). Favore: [REDACTED]

[REDACTED] Titolo: decreto ingiuntivo Tribunale di Alessandria del 09/05/2025, n. 484/2025 – RG 178/2025. Notificato il 23/05/2025. Precetto notificato il 02/07/2025 per € 2.078.753,50. Immobili gravati: **Foglio 34, Part. 713 sub. 17, 22, 23 e Foglio 34, Part. 715 sub. 1, 2 (Foglio 34, Novi Ligure)**

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

L'immobile sito in Novi Ligure (AL), Viale Caduti di Nassiriya n. 2 compreso il giardino annesso, trattandosi di autorimessa in condominio denominato "Le Primule", le spese condominiali sono a carico del proprietario del box:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Condominio Le Primule – € 166,11/anno (quota proporzionale ai millesimi 60,20/1.000;

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna spesa straordinaria deliberata risulta comunicata

dall'amministratore alla data della perizia.

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

Risultano spese insolute pari a € 779,81 (quota proporzionale ai millesimi 60,20/194,00 dei saldi pregressi complessivi di € 2.513,00 riferiti alle tre unità B16+B21+B22 di proprietà dell'esecutata ad oggi defunta, come da situazione debitoria Condominio Le Primule – C. Fisc. 92008300060 emessa dall'Amministratore Dott.ssa Grazia Botticella in data 04/06/2026).

Millesimi di proprietà: patrimoniali ed esercizio **60,20/1.000 (Foglio 34, Part. 713 sub. 17 – Box int. 8; Condominio Le Primule, Viale Caduti di Nassiriya n. 2, Novi Ligure)** Riscaldamento non presente (autorimessa priva di impianto di riscaldamento) Ascensore [non presente nel piano box]

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - L'immobile non presenta un accesso a norma portatori di handicap, all'ingresso sono presenti alcuni gradini per passare dal piano cortile al piano terreno medesimo. Risultavano assenti servoscala ascensori di accesso al piano interrato 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 riscaldato non soggetto a certificazione energetica;

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

Avvertenze ulteriori: NN.

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

La cronistoria dei passaggi di proprietà degli immobili siti in Novi Ligure (AL), Foglio 34, Part. 713 sub. 17, è la seguente:

1. PROPRIETÀ ATTUALE

cronistoria titoli di provenienza -

Titolare attuale:

██████████, proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni (ad oggi deceduta).

2. ACQUISTO CAMPORA ANNA

Bene venduto da: ██████████ (Foglio 34, Part. 713 sub. 17). Vedi dettaglio titoli nella sezione "Provenienza anteriore" sotto.

Foglio 34, Part. 713 sub. 17: compravendita rep. 2802 del 09/12/2019 (Notaio Bailo Leucari Michela, Tortona), trascritto 20/12/2019, Reg. gen. 5708, Reg. part. 4473. Da: ██████████, quota 1/1;

Diritto: proprietà 1/1.

3. PROVENIENZA ANTERIORE

Foglio 34, Part. 713 sub. 17 (provenienza anteriore al 2019): Titolo: successione di ██████████. Denuncia di successione rep. 782/9990 del 20/10/2014 (Comune di Novi Ligure), trascritta il 02/12/2014, Reg. gen. 4492, Reg. part. 3605. **Nota: non si rileva accettazione di eredità.** Titolo anteriore: compravendita rep. 54374 del 02/03/2009 (Notaio Borghero Franco), trascritto il 17/03/2009, Reg. gen. 16, Reg. part. 977. Da: ██████████, quota 1/1.

CONTINUITÀ DELLE TRASCRIZIONI

La catena dei titoli nel ventennio anteriore al pignoramento (19/11/2025), risulta continua e regolare. (Foglio 34, Part. 713 sub. 17, ente urbano costituito 16/06/1993): ██████████ (2019) ← successione ██████████ (+09/12/2013, trascrizione 02/12/2014, senza accettazione espressa) ← ██████████ (2009). Tuttavia la trascrizione della successione ██████████ non rileva accettazione espressa di eredità ex art. 2648 c.c.; la catena è quindi completa nel ventennio ai sensi dell'art. 2650 c.c., in quanto il pignoramento è posteriore di oltre 20 anni all'atto di acquisto del 2009, **ma non è completa per quanto riguarda il primo titolo di provenienza ante ventennio.**

Pertanto **NON** si attesta la continuità delle trascrizioni



7. PRATICHE EDILIZIE:

È stato eseguito accesso agli atti presso i competenti uffici del Comune di Novi Ligure. Le autorimesse facenti parte del condominio in Via Principe di Lucedio (ora Viale Caduti di Nassiriya n. 2) condominio "Le Primule", Foglio 34, Part. 713, sono state realizzate nell'ambito della Concessione Edilizia n. 216 del 25.11.1989 rilasciata a Immobiliare R.C. S.r.l. per costruzione di edificio plurifamiliare a destinazione mista residenziale-commerciale, P.E.C. N.2 — D.U. 7a, F. 34, Mapp. 713. Varianti: n. 252/90 e n. 177/91. I lavori sono stati ultimati il 10.9.1991. L'Autorizzazione all'Abitabilità/Usabilità n. 44/91 è stata rilasciata dal Sindaco di Novi Ligure il 4.12.1991, previo accertamento tecnico del 7.11.1991, accertamento sanitario favorevole dell'USL N. 73 dell'8.11.1991 e certificato di prevenzione incendi del 3.12.1991. Il piano interrato autorizzato comprende n. 14 autorimesse e n. 2 accessori. Il box sub. 17, rientra nell'ambito di tale autorizzazione.

7.1 Conformità edilizia:

C/6 cl.2

Nell'ambito del presente accertamento è stato rilevato che dal punto di vista edilizio il box risulta conforme al titolo abilitativo e non presenta difformità.

Conclusione – Dichiarazione di conformità edilizia:

Per quanto sopra esposto, lo scrivente **DICHIARA** che la conformità edilizia risulta **ACCERTATA**. Il condominio è stato costruito in forza della Concessione Edilizia n. 216/89 e varianti n. 252/90 e n. 177/91, con Autorizzazione all'Abitabilità/Usabilità n. 44/91 del 4.12.1991. L'acquirente non dovrà sostenere oneri di regolarizzazione.

7.2 Conformità urbanistica:**Lotto 2: Foglio 34, Part. 713 sub. 17 – garage, Viale Caduti di Nassiriya n. 2.**

Strumento urbanistico Approvato:	Strumento urbanistico approvato: Piano Regolatore Generale Comunale di Novi Ligure.
Zona omogenea:	Zona omogenea: R_N – Aree destinate ad uso residenziale di nuovo impianto (N), disciplinate dall'art. 24F (parametri edilizi) e dall'art. 24D (dotazioni standard urbanistici) delle NTA del PRG. L'area ricade nel Distretto urbanistico 7a. L'immobile è stato realizzato nell'ambito di un Piano Attuativo (SUE) già eseguito (SUE ATTUATO – art. 6 NTA). È altresì segnalato un SUE PROGRAMMATO nella stessa area (art. 6 NTA), relativo a interventi non ancora attuati.
Zonizzazione acustica:	Classe III – Aree di tipo misto [dato da verificare con il Piano di Classificazione Acustica del Comune di Novi Ligure]
Classe Geologica:	CLASSE 2a – Classe di pericolosità geomorfologica IIa (art. 72quarter NTA). Non si segnalano limitazioni significative all'edificabilità residenziale.
Rischio esondabilità:	Non segnalato dal PRG comunale per le particelle 713 e 715 (Foglio 34). Verifica da effettuare con la Tavola di Fattibilità del PRG e la cartografia PAI-PGRA vigente.

Note sulla conformità:

Vincoli urbanistici risultanti dal PRG del Comune di Novi Ligure (30/05/2026): – SUE ATTUATO (art. 6 NTA): l'area è preordinata da S.U.E. con interventi già attuati. L'edificazione esistente è avvenuta nell'ambito di un Piano Attuativo approvato ed eseguito. – SUE PROGRAMMATO (art. 6 NTA): è altresì segnalata la presenza di un S.U.E. programmato (interventi non ancora attuati) nell'area, Distretto urbanistico 7a. Non si segnalano vincoli paesaggistici, storico-artistici o ambientali sulle particelle 713 e 715.

Per quanto sopra, la destinazione d'uso degli immobili Foglio 34 Part. 713) è compatibile con la zona omogenea R_N del PRG di Novi Ligure, che ammette la destinazione residenziale e le relative pertinenze

(rimesse/autorimesse) nel rispetto dei parametri dell'art. 24F NTA. L'edificazione è avvenuta nell'ambito di un S.U.E. attuato. Non si rilevano vincoli ostativi alla vendita. La conformità urbanistica è attestata allo stato degli atti.

Descrizione: C/6 cl.2 di cui al punto Foglio 34, Part. 713 sub. 17 (piano S1, interno 8) – Autorimessa sita in Viale Caduti di Nassiriya n. 2]

Il box oggetto del presente Lotto 2, (Foglio 34, Part. 713 sub. 17) è autorimessa facente parte di un edificio condominiale, ubicato in Viale Caduti di Nassiriya al civico 2. Il condominio è un edificio residenziale a destinazione mista (residenziale-commerciale) sviluppato su quattro piani fuori terra oltre il piano interrato. Le facciate sono intonacate e tinteggiate in tono arancio/salmone, con zoccolo perimetrale in granito levigato. Il piano terra ospita locali commerciali con vetrine continue prospicienti la via. I piani superiori presentano appartamenti residenziali con serramenti in alluminio e balconi con ringhiere metalliche. Lo stato di manutenzione generale dell'edificio è discreto, con facciate in buone condizioni e senza evidenti fenomeni di distacco o degrado significativo. L'accesso al piano interrato avviene tramite una rampa carraia laterale pavimentata in battuto di cemento, che scende verso il piano box. La corsia comune interna è pavimentata con piastrelle di klinker a spina di pesce in tono rosso/mattone, con soffitto intonacato e illuminazione artificiale a plafoniere. Il piano interrato è dotato di estintori a norma posizionati nella corsia comune. Una parte del piano interrato risulta a cielo aperto — ricavata nella porzione laterale del lotto non coperta dal fabbricato — delimitata in quota da una ringhiera metallica; in questa zona si trovano i box sub. 22 e 23 (lotti 3 e 4). La restante parte dei box è collocata sotto la sagoma dell'edificio, con accesso dalla corsia coperta. Il box n. 8, corrispondente al subalterno 17, è ubicato nella parte coperta del piano interrato condominiale, lungo la corsia box al coperto, in posizione corrispondente al quinto posto sul lato sinistro procedendo dalla rampa di accesso. Si tratta pertanto di un box interamente al chiuso, sovrastato dal solaio del fabbricato. Il locale si presenta di dimensioni standard per una singola autovettura (circa 18 mq catastali), con pavimento in piastrelle di klinker a spina di pesce in tono rosso/mattone, in continuità con la corsia comune. Le pareti sono intonacate e tinteggiate di bianco. Il soffitto è costituito dal solaio grezzo del piano sovrastante, con canalizzazioni impiantistiche condominiali (tubazioni arancio) a vista. L'illuminazione interna è garantita da un punto luce a soffitto con pendente. La chiusura è affidata a un portone basculante in metallo zincato, in discreto stato di

conservazione. Al momento del sopralluogo il box risultava interamente occupato da attrezzature e materiali di deposito (contenitori isotermici, scatole, utensili, scaffalature metalliche e vario materiale di risulta), che ne impedivano il pieno utilizzo come autorimessa. Lo stato complessivo del locale è discreto, con usura ordinaria compatibile con l'epoca di costruzione.

AREA ESTERNA Il box è accessibile dalla rampa carraia condominiale. La corsia comune è pavimentata in piastrelle a spina di pesce. Non vi sono aree esterne esclusive pertinenti al box.

Finiture

L'immobile presenta caratteristiche costruttive e finiture tipiche delle edificazioni realizzate negli anni '80-'90 del XX secolo. In particolare si rilevano:

- Il pavimento del box è in piastrelle di klinker. Le pareti sono intonacate e tinteggiate. Il soffitto è costituito dal solaio del piano sovrastante.
- Portone basculante in metallo zincato, in discreto stato di conservazione..

Per quanto concerne gli impianti:

- l'impianto elettrico risultava funzionante al momento del sopralluogo; tuttavia, considerata l'epoca di realizzazione, si ritiene opportuno prevederne un adeguamento alle normative vigenti, con particolare riferimento ai dispositivi di sicurezza (interruttore differenziale "salvavita" e adeguamento del quadro elettrico);
- l'impianto idrico-sanitario dei bagni appariva funzionante ma in condizioni complessivamente tra lo scadente ed il pessimo.

Prestazione energetica

La classe energetica dell'unità immobiliare non è rilasciabile e non è richiesta dalla normativa in assenza di impianto di riscaldamento.

Intestatario:

1/1 di [REDACTED] – Proprietà quota 1/1 della piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari: **Nessuno**

Superficie commerciale Foglio 34, Part. 713 sub. 17: 18 mq (C/6 cl.2).

L'edificio è stato costruito nel: 1990/91

L'edificio è stato ristrutturato nel: non risultano ristrutturazioni significative recenti;

Altezza dei locali: Altezza interna del box: circa 2,40 m (sotto trave).

Stato di manutenzione generale: discreto/buono

Condizioni generali dell'immobile

Stato esterno dell'immobile: buono/discreto. Le facciate sono intonacate e tinteggiate in tono ocra arancio con basamento in lastre di serizzo.

Stato interno all'atto del sopralluogo:

L'interno del box è costituito da un locale unico, privo di suddivisioni interne, con pavimento in ceramica e pareti intonacate. Illuminazione artificiale con punto luce a soffitto. Stato conservativo discreto, condizioni complessivamente sufficienti per un immediato utilizzo.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Balconi

assenti

Copertura

tipologia: **a falde** materiale: **tegole in laterizio su struttura cementizia**;
condizioni: **buone; nessun difetto strutturale rilevante**

Fondazioni

tipologia: **muratura continua in c.a.** materiale: **laterizio e cemento armato** condizioni: **buone**

Scale

tipologia: **condominiali** materiale: **lastre in pietra** condizioni: **buono/discreto** ubicazione: **interna** servoscala: **assente**

Solai tipologia: **c.a.** condizioni: **buone**
Strutture verticali materiale: **c.a.** condizioni: **buone**
Travi/orizzontamenti materiale: **solaio in c.a.** condizioni: **buone**

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni tipologia: **portone basculante metallico** materiale: **lamiera zincata**
protezione: ---
Le finiture presentano usura ordinaria compatibile con l'epoca di costruzione (1991).
Infissi interni **assenti**
Manto di copertura materiale: tegole coibentazione: **inesistente** condizioni: **discrete.**
condominio
Pareti esterne materiale: **muratura in c.a. e muratura portante, intonacata**
coibentazione: **assente** solaio c.a. sovrastante **discrete**

Pavim. Esterna materiale: **piastrelle i klinker** condizioni: **buone**
Pavim. Interna materiale: **piastrelle i klinker** condizioni: **buone**
Plafoni materiale: **intonaco** condizioni: **buone**

Impianti:

Ascensore tipologia: **assente** condizioni: **n/a** conformità: **n/a – non presente**

Citofonico tipologia: **assente** condizioni: **n/a** conformità: **n/a – non presente**

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

Fognatura tipologia: **assente**Gas tipologia: **assente**Termico tipologia: **assente****Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	1990 -1991
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
Tipologia di impianto	---
Stato impianto	---
Epoca di realizzazione/adeguamento	---
Impianto a norma	---
Esiste la dichiarazione di conformità	---
Note	Impianto assente

Condizionamento e climatizzazione:

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

Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 263/2025

Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
---	----

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	Il condominio sì, l'unità immobiliare in esame non è servita in quanto l'ascensore non serve il piano interrato
Contratto manutenzione	
Note ascensori montacarichi	
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	18	1,00	18,00
TOTALE METRATURA EQUIVALENTE				18,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Zona: Novi Ligure (AL)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: box auto (cat. C/6)

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1-2025

Tipologia: box

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 520

Valore di mercato max (€/mq): 780

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.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Alessandria; Conservatoria dei Registri Immobiliari di Novi Ligure; Ufficio tecnico del Comune 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:

Lotto 2 – Garage (Foglio 34, Part. 713 sub. 17, cat. C/6, 18 mq).

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Foglio 34, Part. 713 sub. 17 – Box int. 8 (18 mq × coeff. 1,00)	18	€ 770,00	€ 13.860,00
Stima sintetica comparativa parametrica del lotto:			€ 13.860,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Foglio 34, Part. 713 sub. 17	Autorimessa in garage condominiale	18mq	€ 13.860,00	€ 13.860,00
TOTALE			€ 13.860,00	€ 13.860,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione catastale:

€ 0,00

Spese tecniche di regolarizzazione edilizia:

€ 0,00

Riduzione del 15% per vendita coatta

€ 2.079,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 11.781,00

Beni in **Novi Ligure (AL)**

Località/Frazione

Viale Caduti di Nassiriya n. 2

Lotto: 3 – Autorimessa – Box int. 13

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Sì Data di presentazione: 19/11/2025

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**Identificativo corpo: Foglio 34, Part. 713 sub. 22 (piano S1, interno 13) –
Autorimessa****C/6 cl.2 – Viale Caduti di Nassiriya n. 2, Novi Ligure (AL)****Quota e tipologia del diritto****1/1 di [REDACTED] – Proprietà quota 1/1**

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:**Nessun comproprietario****Identificato al catasto Fabbricati:****CATASTO FABBRICATI – Foglio 34, Comune di Novi Ligure (AL)**

Particella/ Sub.	Descrizione	Piano	Consis tenza	Rendita (€)
713 sub. 22	Autorimessa (C/6 cl.2) – int. 13	S1	19 m ²	43,18
	TOTALE FABBRICATI			43,18

Conformità catastale:

La conformità catastale degli immobili è attestata. Non si segnalano difformità tra planimetrie catastali e stato dei luoghi.

Pertanto SI attesta la conformità catastale.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: residenziale periferica

Area urbanistica: residenziale di pianura, con villette mono e bifamiliari e piccoli condomini. Località ordinaria di Novi Ligure.

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 ordinarie

Importanti centri limitrofi: Alessandria, Asti, Tortona, Genova.

Attrazioni paesaggistiche: Colline del novese

Attrazioni storiche: Centro storico di Novi Ligure

Principali collegamenti pubblici: Stazione ferroviaria 1500 mt, stazione autobus idem. Casello autostradale 3-4 km.

3. STATO DI POSSESSO:

L'immobile è nella libera disponibilità della eredità giacente della defunta debitrice eseguita [REDACTED]. Non risultano contratti di locazione opponibili alla procedura. L'immobile è pertanto libero da occupanti terzi.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Sulla base della documentazione notarile e delle ispezioni ipotecarie eseguite, l'immobile risulta di proprietà per 1/1 della ditta [REDACTED] (**debitore esecutato deceduto**). L'immobile è sito in Novi Ligure (AL), Viale Caduti di Nassiriya n. 2 e censito catastalmente come sopra. Tutte le particelle come sopra individuate risultano gravate dalle seguenti **formalità pregiudizievoli**:

FORMALITÀ N. 1 – PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

Verbale di pignoramento immobiliare redatto dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Alessandria in data 13 ottobre 2025, repertorio n. 5828, trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Novi Ligure in data 19 novembre 2025 ai nn. generale 5223 e particolare 4285, a favore di

[REDACTED]
[REDACTED], gravante sui

diritti pari all'intera piena proprietà dei seguenti immobili siti nel Comune di Novi Ligure (AL): N.C.E.U. Foglio 34, Particella 713, Subalterno 17; **N.C.E.U. Foglio 34, Particella 713, Subalterno 22**; N.C.E.U. Foglio 34, Particella 713, Subalterno 23; N.C.E.U. Foglio 34, Particella 715, Subalterno 1; N.C.E.U. Foglio 34, Particella 715, Subalterno 2.

FORMALITÀ N. 2 – IPOTECA VOLONTARIA

(decreto ingiuntivo, creditore intervenuto) Iscrizione n. 317 del 03/08/2023 (Reg. gen. 3744). Favore: [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]. Contro: [REDACTED], quota 1/1. Importo iscrizione: [REDACTED]
[REDACTED]. Credito richiesto in sede di intervento (atto 21/02/2026): [REDACTED] oltre interessi, spese e accessori. Titolo: decreto ingiuntivo Tribunale di Alessandria del 10/09/2022, rep. n. 2372/2022. Immobili gravati: **Foglio 34, Part. 713 sub. 17, 22, 23 e Foglio 34, Part. 715 sub. 1, 2 (Foglio 34, Novi Ligure).**

FORMALITÀ N. 3 – IPOTECA GIUDIZIALE

(decreto ingiuntivo) Iscrizione n. 334 del 16/06/2025 (Reg. gen. 2688). Favore: [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] Contro: [REDACTED]
[REDACTED]. Titolo: decreto ingiuntivo Tribunale di Alessandria del 09/05/2025, n. 484/2025 – RG 178/2025. Notificato il 23/05/2025. Precetto notificato il 02/07/2025 per € 2.078.753,50. Immobili gravati: **Foglio 34, Part. 713 sub. 17, 22, 23 e Foglio 34, Part. 715 sub. 1, 2 (Foglio 34, Novi Ligure)**

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

L'immobile sito in Novi Ligure (AL), Viale Caduti di Nassiriya n. 2 compreso il giardino annesso, trattandosi di autorimessa in condominio, le spese condominiali sono a carico del proprietario del box

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Condominio Le Primule – € 184,59/anno (quota proporzionale ai millesimi 66,90/1.000;

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna spesa straordinaria deliberata risulta comunicata

dall'amministratore alla data della perizia.

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

Risultano spese insolute pari a € 866,60 (quota proporzionale ai millesimi 66,90/194,00 dei saldi pregressi complessivi di € 2.513,00 riferiti alle tre unità B16+B21+B22 di proprietà della debitrice esecutata defunta, come da situazione debitoria Condominio Le Primule – C. Fisc. 92008300060 emessa dall'Amministratore Dott.ssa Grazia Botticella in data 04/06/2026).

Millesimi di proprietà: patrimoniali ed esercizio **66,90/1.000 (Foglio 34, Part. 713 sub. 22 – Box int. 13; Condominio Le Primule, Viale Caduti di Nassiriya n. 2, Novi Ligure)** Riscaldamento non presente (autorimessa priva di impianto di riscaldamento) Ascensore [non presente nel piano box]

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - L'immobile non presenta un accesso a norma portatori di handicap.

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 soggetto a certificazione energetica;

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

Avvertenze ulteriori: NN

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

La cronistoria dei passaggi di proprietà degli immobili siti in Novi Ligure (AL), Foglio 34, Part. 713 sub. 22, è la seguente:

1. PROPRIETÀ ATTUALE

cronistoria titoli di provenienza -

Titolare attuale: [REDACTED], [REDACTED]
[REDACTED], proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni (ad oggi deceduta).

2. ACQUISTO [REDACTED]

Bene venduto da: [REDACTED] (Foglio 34, Part. 713 sub. 22). Vedi dettaglio titoli nella sezione "Provenienza anteriore" sotto.

Foglio 34, Part. 713 sub. 22: compravendita rep. 2802 del 09/12/2019 (Notaio Bailo Leucari Michela, Tortona), trascritto 20/12/2019, Reg. gen. 5708, Reg. part. 4473. Da: [REDACTED]
[REDACTED], quota 1/1;

Diritto: proprietà 1/1.

3. PROVENIENZA ANTERIORE

Foglio 34, Part. 713 sub. 22 (provenienza anteriore al 2019): Titolo: successione di [REDACTED]
[REDACTED]. Denuncia di successione rep. 782/9990 del 20/10/2014 (Comune di Novi Ligure), trascritta il 02/12/2014, Reg. gen. 4492, Reg. part. 3605. **Nota: non si rileva accettazione di eredità.** Titolo anteriore: compravendita rep. 54374 del 02/03/2009 (Notaio Borghero Franco), trascritto il 17/03/2009, Reg. gen. 16, Reg. part. 977. Da: [REDACTED]
[REDACTED], quota 1/1.

CONTINUITÀ DELLE TRASCRIZIONI

La catena dei titoli nel ventennio anteriore al pignoramento (19/11/2025), risulta continua e regolare. (Foglio 34, Part. 713 sub. 22, ente urbano costituito 16/06/1993): [REDACTED]
[REDACTED] (2019) ← successione [REDACTED] (+09/12/2013, trascrizione 02/12/2014, senza accettazione espressa) ← [REDACTED] (2009). Tuttavia la trascrizione della successione Semino non rileva accettazione espressa di eredità ex art. 2648 c.c.; la catena è quindi completa nel ventennio ai sensi dell'art. 2650 c.c., in quanto il pignoramento è posteriore di oltre 20 anni all'atto di acquisto del 2009, **ma non è completa per quanto riguarda il primo titolo di provenienza ante ventennio.**

Pertanto **NON** si attesta la continuità delle trascrizioni

7. PRATICHE EDILIZIE:

È stato eseguito accesso agli atti presso i competenti uffici del Comune di Novi Ligure. Le autorimesse facenti parte del condominio in Via Principe di Lucedio (ora Viale Caduti di Nassiriya n. 2), Foglio 34, Part. 713, sono state realizzate nell'ambito della Concessione Edilizia n. 216 del 25.11.1989 rilasciata a Immobiliare R.C. S.r.l. per costruzione di edificio plurifamiliare a destinazione mista residenziale-commerciale, P.E.C. N.2 — D.U. 7a, F. 34, Mapp. 713. Varianti: n. 252/90 e n. 177/91. I lavori sono stati ultimati il 10.9.1991. L'Autorizzazione all'Abitabilità/Usabilità n. 44/91 è stata rilasciata dal Sindaco di Novi Ligure il 4.12.1991, previo accertamento tecnico del 7.11.1991, accertamento sanitario favorevole dell'USL N. 73 dell'8.11.1991 e certificato di prevenzione incendi del 3.12.1991. Il piano interrato autorizzato comprende n. 14 autorimesse e n. 2 accessori. Il box sub. 22, rientra nell'ambito di tale autorizzazione.

7.1 Conformità edilizia:

C/6 cl.2

Nell'ambito del presente accertamento è stato rilevato che dal punto di vista edilizio il box risulta conforme al titolo abilitativo e non presenta difformità.

Conclusione – Dichiarazione di conformità edilizia:

Per quanto sopra esposto, lo scrivente **DICHIARA** che la conformità edilizia risulta **ACCERTATA**. Il condominio è stato costruito in forza della Concessione Edilizia n. 216/89 e varianti n. 252/90 e n. 177/91, con Autorizzazione all'Abitabilità/Usabilità n. 44/91 del 4.12.1991. L'acquirente non dovrà sostenere oneri di regolarizzazione.

7.2 Conformità urbanistica:**Lotto 3: Foglio 34, Part. 713 sub. 22 – autorimessa**

Strumento urbanistico Approvato:	Strumento urbanistico approvato: Piano Regolatore Generale Comunale di Novi Ligure.
Zona omogenea:	Zona omogenea: R_N – Aree destinate ad uso residenziale di nuovo impianto (N), disciplinate dall'art. 24F (parametri edilizi) e dall'art. 24D (dotazioni standard urbanistici) delle NTA del PRG. L'area ricade nel Distretto urbanistico 7a. L'immobile è stato realizzato nell'ambito di un Piano Attuativo (SUE) già eseguito (SUE ATTUATO – art. 6 NTA). È altresì segnalato un SUE PROGRAMMATO nella stessa area (art. 6 NTA), relativo a interventi non ancora attuati.
Zonizzazione acustica:	Classe III – Aree di tipo misto [dato da verificare con il Piano di Classificazione Acustica del Comune di Novi Ligure]
Classe Geologica:	CLASSE 2a – Classe di pericolosità geomorfologica IIa (art. 72quarter NTA). Non si segnalano limitazioni significative all'edificabilità residenziale.
Rischio esondabilità:	Non segnalato dal PRG comunale per le particelle 713 e 715 (Foglio 34). Verifica da effettuare con la Tavola di Fattibilità del PRG e la cartografia PAI-PGRA vigente.

Note sulla conformità:

Vincoli urbanistici risultanti dal PRG del Comune di Novi Ligure (30/05/2026): – SUE ATTUATO (art. 6 NTA): l'area è preordinata da S.U.E. con interventi già attuati. L'edificazione esistente è avvenuta nell'ambito di un Piano Attuativo approvato ed eseguito. – SUE PROGRAMMATO (art. 6 NTA): è altresì segnalata la presenza di un S.U.E. programmato (interventi non ancora attuati) nell'area, Distretto urbanistico 7a. Non si segnalano vincoli paesaggistici, storico-artistici o ambientali sulle particelle 713 e 715.

Per quanto sopra, la destinazione d'uso degli immobili Foglio 34 Part. 713) è compatibile con la zona omogenea R_N del PRG di Novi Ligure, che ammette la destinazione residenziale e le relative pertinenze (rimesse/autorimesse) nel rispetto dei parametri dell'art. 24F NTA. L'edificazione è avvenuta nell'ambito

di un S.U.E. attuato. Non si rilevano vincoli ostativi alla vendita. La conformità urbanistica è attestata allo stato degli atti.



Descrizione: **C/6 cl.2** di cui al punto **Foglio 34, Part. 713 sub. 22 (piano S1, interno 13) – Autorimessa**

Il box oggetto del presente Lotto 3, (Foglio 34, Part. 713 sub. 22) è costituito da una autorimessa facente parte di più ampio edificio condominiale, ubicato in Viale Caduti di Nassiriya al civico 2. Il condominio è un edificio residenziale a destinazione mista (residenziale-commerciale) sviluppato su quattro piani fuori terra oltre il piano interrato. Le facciate sono intonacate e tinteggiate in tono arancio/salmone, con zoccolo perimetrale in granito levigato. Il piano terra ospita locali commerciali con vetrine continue prospicienti la via. I piani superiori presentano appartamenti residenziali con serramenti in alluminio e balconi con ringhiere metalliche. Lo stato di manutenzione generale dell'edificio è discreto, con facciate in buone condizioni e senza evidenti fenomeni di distacco o degrado significativo. L'accesso al piano interrato avviene tramite una rampa carraia laterale pavimentata in battuto di cemento, che scende verso il piano box. La corsia comune interna è pavimentata con piastrelle di klinker a spina di pesce in tono rosso/mattone, con soffitto intonacato e illuminazione artificiale a plafoniere. Il piano interrato è dotato di estintori a norma posizionati nella corsia comune. Una parte del piano interrato risulta a cielo aperto — ricavata nella porzione laterale del lotto non coperta dal fabbricato — delimitata in quota da una ringhiera metallica; in questa zona si trovano i box sub. 22 e 23 (lotti 3 e 4). La restante parte dei box è collocata sotto la sagoma dell'edificio, con accesso dalla corsia coperta. Il box n. 13, corrispondente al subalterno 22, è ubicato nella zona a cielo aperto del piano interrato condominiale. Si tratta del secondo box sulla destra procedendo dalla rampa di accesso, adiacente e confinante con il sub. 23 (Lotto 4). La caratteristica peculiare di questa posizione è che il box si trova in una corte a cielo aperto, delimitata superiormente da una ringhiera metallica che ne segna il confine con il piano di cortile sovrastante, con buona esposizione alla luce naturale. Il locale si presenta di dimensioni standard per una singola autovettura (circa 19 mq catastali), con pavimento in piastrelle di klinker. Le pareti del palazzo sono intonacate e tinteggiate di colore arancio/salmone in continuità cromatica con la facciata del fabbricato. Le pareti interne del box sono intonacate e tinteggiate di bianco. Il soffitto è costituito dal solaio grezzo del piano sovrastante, con canalizzazioni impiantistiche condominiali (tubazioni arancio) a vista. L'illuminazione interna è garantita da



un punto luce a soffitto con pendente. La chiusura è affidata a un portone basculante in metallo zincato, in discreto stato di conservazione. Al momento del sopralluogo il box risultava interamente occupato da attrezzature e materiali di deposito (contenitori isotermitici, scatole, utensili, scaffalature metalliche e vario materiale di risulta), che ne impedivano il pieno utilizzo come autorimessa. Lo stato complessivo del locale è discreto, con usura ordinaria compatibile con l'epoca di costruzione.

AREA ESTERNA Il box è accessibile dalla rampa carraia condominiale. La corsia comune è pavimentata in piastrelle a spina di pesce, mentre la rampa è rivestita in battuto di cemento. Non vi sono aree esterne esclusive pertinenti al box.

Finiture

L'immobile presenta caratteristiche costruttive e finiture tipiche delle edificazioni realizzate negli anni '80-'90 del XX secolo. In particolare si rilevano:

- Il pavimento del box è in piastrelle di klinker. Le pareti sono intonacate e tinteggiate. Il soffitto è costituito dal solaio del piano sovrastante.
- Portone basculante in metallo zincato, in discreto stato di conservazione..

Per quanto concerne gli impianti:

- l'impianto elettrico risultava funzionante al momento del sopralluogo; tuttavia, considerata l'epoca di realizzazione, si ritiene opportuno prevederne un adeguamento alle normative vigenti, con particolare riferimento ai dispositivi di sicurezza (interruttore differenziale "salvavita" e adeguamento del quadro elettrico);
- l'impianto idrico-sanitario dei bagni appariva funzionante ma in condizioni complessivamente tra lo scadente ed il pessimo.

Prestazione energetica

La classe energetica dell'unità immobiliare non è rilasciabile e non è richiesta dalla normativa in assenza di impianto di riscaldamento.

Intestatario:

1/1 di CAMPORA ANNA – Proprietà quota 1/1 della piena proprietà

Cod. Fiscale: CMPNNA70C51F965V

Eventuali comproprietari: **Nessuno**

Superficie commerciale Foglio 34, Part. 713 sub. 22: 19 mq (C/6 cl.2).

L'edificio è stato costruito nel: 1990/91

L'edificio è stato ristrutturato nel: non risultano ristrutturazioni significative recenti;

Altezza dei locali: Altezza interna del box: circa 2,40 m (sotto trave).

Stato di manutenzione generale: discreto/buono

Condizioni generali dell'immobile

Stato esterno dell'immobile: buono/discreto. Le facciate del condominio sono intonacate e tinteggiate in tono ocra arancio con basamento in lastre di serizzo.

Stato interno all'atto del sopralluogo:

L'interno del box è costituito da un locale unico, privo di suddivisioni interne, con pavimento in ceramica e pareti intonacate. Illuminazione artificiale con punto luce a soffitto. Stato conservativo discreto, condizioni complessivamente sufficienti per un immediato utilizzo.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Balconi

assenti

Copertura

tipologia: **a falde** materiale: **tegole in laterizio su struttura cementizia**;
condizioni: **buone; nessun difetto strutturale rilevante**

Fondazioni

tipologia: **muratura continua in c.a.** materiale: **laterizio e cemento armato** condizioni: **buone**

Scale

tipologia: **condominiali** materiale: **lastre in pietra** condizioni: **buono/discreto** ubicazione: **interna** servoscala: **assente**

Solai tipologia: **c.a.** condizioni: **buone**
 Strutture verticali materiale: **c.a.** condizioni: **buone**
 Travi/orizzontamenti materiale: **solaio in c.a.** condizioni: **buone**

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni tipologia: **portone basculante metallico** materiale: **lamiera zincata**
 protezione: ---
Le finiture presentano usura ordinaria compatibile con l'epoca di costruzione (1991).
 Infissi interni **assenti**
 Manto di copertura materiale: tegole coibentazione: **inesistente** condizioni: **discrete.**
 condominio
 Pareti esterne materiale: **muratura in c.a. e muratura portante, intonacata**
 coibentazione: **assente** solaio c.a. sovrastante **discrete**

Pavim. Esterna materiale: **piastrelle i klinker** condizioni: **buone**
 Pavim. Interna materiale: **piastrelle i klinker** condizioni: **buone**
 Plafoni materiale: **intonaco** condizioni: **buone**

Impianti:

Ascensore tipologia: **assente** condizioni: **n/a** conformità: **n/a – non presente**

Citofonico tipologia: **assente** condizioni: **n/a** conformità: **n/a –non presente**

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

Fognatura

tipologia: **assente**

Gas

tipologia: **assente**

Termico

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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	1990-1991
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
Tipologia di impianto	Impianto assente
Stato impianto	---
Epoca di realizzazione/adeguamento	---
Impianto a norma	---
Esiste la dichiarazione di conformità	---
Note	

Condizionamento e climatizzazione:

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

Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 263/2025

Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
---	----

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	Il condominio sì, l'unità immobiliare in esame non è servita in quanto l'ascensore non serve il piano interrato
Contratto manutenzione	
Note ascensori montacarichi	
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	19,00	1,00	19,00
TOTALE METRATURA EQUIVALENTE				19,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Zona: Novi Ligure (AL)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: box auto (cat. C/6)

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1-2025

Tipologia: box

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 520

Valore di mercato max (€/mq): 780

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. Per comparazione con immobili analoghi presenti sul mercato locale di Novi Ligure (autorimesse anni '90 in zona periferica), il valore stimato tiene conto dello stato conservativo degli immobili, delle loro caratteristiche costruttive e della domanda locale.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Alessandria; Conservatoria dei Registri Immobiliari di Novi Ligure; Ufficio tecnico del Comune 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:**Lotto 3 – Garage pertinenziale (Foglio 34, Part. 713 sub. 22, cat. C/6, 19 mq).**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Foglio 34, Part. 713 sub. 22 – Box int. 13 (19 mq × coeff. 1,00)	19	€ 770,00	€ 14.630,00

Stima sintetica comparativa parametrica del lotto:

€ 14.630,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Foglio 34, Part. 713 sub. 22	Autorimessa in garage condominiale	19mq	€ 14.630,00	€ 14.630,00
TOTALE			€ 14.630,00	€ 14.630,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione catastale:

€ 0,00

Spese tecniche di regolarizzazione edilizia:

€ 0,00

Riduzione del 15% per vendita coatta

€ 2.194,50

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 12.435,50

Beni in **Novi Ligure (AL)**
Località/Frazione
Viale Caduti di Nassiriya n. 2

Lotto: 4 – Autorimessa – Box int. 14

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Sì Data di presentazione: 19/11/2025

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Foglio 34, Part. 713 sub. 23 (piano S1, interno 14) –
Autorimessa
C/6 cl.2 – Viale Caduti di Nassiriya n. 2, Novi Ligure (AL)

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] – Proprietà quota 1/1

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessun comproprietario

Identificato al catasto Fabbricati:

CATASTO FABBRICATI – Foglio 34, Comune di Novi Ligure (AL)

Particella/ Sub.	Descrizione	Piano	Consistenza	Rendita (€)
713 sub. 23	Autorimessa (C/6 cl.2) – int. 14	S1	19 m ²	43,18
	TOTALE FABBRICATI			43,18

Conformità catastale:

La conformità catastale degli immobili è attestata. Non si segnalano difformità tra planimetrie catastali e stato dei luoghi.

Pertanto SI attesta la conformità catastale.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: residenziale periferica

Area urbanistica: residenziale di pianura, con villette mono e bifamiliari e piccoli condomini. Località ordinaria di Novi Ligure.

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 ordinarie

Importanti centri limitrofi: Alessandria, Asti, Tortona, Genova.

Attrazioni paesaggistiche: Colline del novese

Attrazioni storiche: Centro storico di Novi Ligure

Principali collegamenti pubblici: Stazione ferroviaria 1500 mt, stazione autobus idem. Casello autostradale 3-4 km.

3. STATO DI POSSESSO:

L'immobile è nella libera disponibilità della eredità giacente della defunta debitrice esecutata CAMPORA ANNA. Non risultano contratti di locazione opponibili alla procedura. L'immobile è pertanto libero da occupanti terzi.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Sulla base della documentazione notarile e delle ispezioni ipotecarie eseguite, l'immobile risulta di proprietà per 1/1 della ditta [REDACTED] (debitore esecutato deceduto). L'immobile è sito in Novi Ligure (AL), Viale Caduti di Nassiriya n. 2 e censito catastalmente come sopra. Tutte le particelle come sopra individuate risultano gravate dalle seguenti **formalità pregiudizievoli**:

FORMALITÀ N. 1 – PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

Verbale di pignoramento immobiliare redatto dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Alessandria in data 13 ottobre 2025, repertorio n. 5828, trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Novi Ligure in data 19 novembre 2025 ai nn. generale 5223 e particolare 4285, a favore di

[REDACTED]
[REDACTED], gravante sui

diritti pari all'intera piena proprietà dei seguenti immobili siti nel Comune di Novi Ligure (AL): N.C.E.U. Foglio 34, Particella 713, Subalterno 17; N.C.E.U. Foglio 34, Particella 713, Subalterno 22; **N.C.E.U. Foglio 34, Particella 713, Subalterno 23**; N.C.E.U. Foglio 34, Particella 715, Subalterno 1; N.C.E.U. Foglio 34, Particella 715, Subalterno 2.

FORMALITÀ N. 2 – IPOTECA VOLONTARIA

(decreto ingiuntivo, creditore intervenuto) Iscrizione n. 317 del 03/08/2023 (Reg. gen. 3744). Favore: [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED] oltre interessi, spese e accessori. Titolo: decreto ingiuntivo Tribunale di Alessandria del 10/09/2022, rep. n. 2372/2022. Immobili gravati: **Foglio 34, Part. 713 sub. 23**, 22, 23 e Foglio 34, Part. 715 sub. 1, 2 (Foglio 34, Novi Ligure).

FORMALITÀ N. 3 – IPOTECA GIUDIZIALE

(decreto ingiuntivo) Iscrizione n. 334 del 16/06/2025 (Reg. gen. 2688). Favore: [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] Contro: [REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]. Titolo: decreto ingiuntivo Tribunale di Alessandria del 09/05/2025, n. 484/2025 – RG 178/2025. Notificato il 23/05/2025. Precetto notificato il 02/07/2025 per € 2.078.753,50. Immobili gravati: **Foglio 34, Part. 713 sub. 17, 22, 23** e Foglio 34, Part. 715 sub. 1, 2 (Foglio 34, Novi Ligure)

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

L'immobile sito in Novi Ligure (AL), Viale Caduti di Nassiriya n. 2 compreso il giardino annesso, trattandosi di autorimessa in condominio, le spese condominiali sono a carico del proprietario del box

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Condominio Le Primule – € 184,59/anno (quota proporzionale ai millesimi 66,90/1.000;

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna spesa straordinaria deliberata risulta comunicata

dall'amministratore alla data della perizia.

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

Risultano spese insolute pari a € 866,60 (quota proporzionale ai millesimi 66,90/194,00 dei saldi pregressi complessivi di € 2.513,00 riferiti alle tre unità B16+B21+B22 di proprietà Campora Anna, come da situazione debitoria Condominio Le Primule – C. Fisc. 92008300060 emessa dall'Amministratore Dott.ssa Grazia Botticella in data 04/06/2026). Il debito complessivo della debitrice esecutata verso il Condominio Le Primule ammonta a € 3.048,29, di cui € 2.646,00 già scaduti alla data dell'attestazione condominiale.

Millesimi di proprietà: patrimoniali ed esercizio **66,90/1.000 (Foglio 34, Part. 713 sub. 23 – Box int. 14; Condominio Le Primule, Viale Caduti di Nassiriya n. 2, Novi Ligure)** Riscaldamento non presente (autorimessa priva di impianto di riscaldamento) Ascensore [non presente nel piano box]

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - L'immobile non presenta un accesso a norma portatori di handicap.

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: nn

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

La cronistoria dei passaggi di proprietà degli immobili siti in Novi Ligure (AL), Foglio 34, Part. 713 sub. 23, è la seguente:

1. PROPRIETÀ ATTUALE

cronistoria titoli di provenienza -

Titolare attuale:

[REDACTED], proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni (ad oggi deceduta).

2. ACQUISTO

Bene venduto da: DI GENNARO ELISABETTA (Foglio 34, Part. 713 sub. 23). Vedi dettaglio titoli nella sezione "Provenienza anteriore" sotto.

Foglio 34, Part. 713 sub. 23: compravendita rep. 2802 del 09/12/2019 (Notaio Bailo Leucari Michela, Tortona), trascritto 20/12/2019, Reg. gen. 5708, Reg. part. 4473. Da: [REDACTED], quota 1/1;

Diritto: proprietà 1/1.

3. PROVENIENZA ANTERIORE

Foglio 34, Part. 713 sub. 23 (provenienza anteriore al 2019): Titolo: successione di [REDACTED], deceduta il 09/12/2013. Denuncia di successione rep. 782/9990 del 20/10/2014 (Comune di Novi Ligure), trascritta il 02/12/2014, Reg. gen. 4492, Reg. part. 3605. **Nota: non si rileva accettazione di eredità.** Titolo anteriore: compravendita rep. 54374 del 02/03/2009 (Notaio Borghero Franco), trascritto il 17/03/2009, Reg. gen. 16, Reg. part. 977. Da: [REDACTED], quota 1/1.

CONTINUITÀ DELLE TRASCRIZIONI

La catena dei titoli nel ventennio anteriore al pignoramento (19/11/2025), risulta continua e regolare. (Foglio 34, Part. 713 sub. 23, ente urbano costituito 16/06/1993): [REDACTED] (2019) ← successione [REDACTED] (+09/12/2013, trascrizione 02/12/2014, senza accettazione espressa) ← [REDACTED] (2009). Tuttavia la trascrizione della successione Semino non rileva accettazione espressa di eredità ex art. 2648 c.c.; la catena è quindi completa nel ventennio ai sensi dell'art. 2650 c.c., in quanto il pignoramento è posteriore di oltre 20 anni all'atto di acquisto del 2009, **ma non è completa per quanto riguarda il primo titolo di provenienza ante ventennio.**

Pertanto **NON** si attesta la continuità delle trascrizioni



7. PRATICHE EDILIZIE:

È stato eseguito accesso agli atti presso i competenti uffici del Comune di Novi Ligure. Le autorimesse facenti parte del condominio in Via Principe di Lucedio (ora Viale Caduti di Nassiriya n. 2), Foglio 34, Part. 713, sono state realizzate nell'ambito della Concessione Edilizia n. 216 del 25.11.1989 rilasciata a Immobiliare R.C. S.r.l. per costruzione di edificio plurifamiliare a destinazione mista residenziale-commerciale, P.E.C. N.2 — D.U. 7a, F. 34, Mapp. 713. Varianti: n. 252/90 e n. 177/91. I lavori sono stati ultimati il 10.9.1991. L'Autorizzazione all'Abitabilità/Usabilità n. 44/91 è stata rilasciata dal Sindaco di Novi Ligure il 4.12.1991, previo accertamento tecnico del 7.11.1991, accertamento sanitario favorevole dell'USL N. 73 dell'8.11.1991 e certificato di prevenzione incendi del 3.12.1991. Il piano interrato autorizzato comprende n. 14 autorimesse e n. 2 accessori. Il box sub. 23, rientra nell'ambito di tale autorizzazione.

7.1 Conformità edilizia:

C/6 cl.2

Nell'ambito del presente accertamento è stato rilevato che dal punto di vista edilizio il box risulta conforme al titolo abilitativo e non presenta difformità.

Conclusione – Dichiarazione di conformità edilizia:

Per quanto sopra esposto, lo scrivente **DICHIARA** che la conformità edilizia risulta **ACCERTATA**. Il condominio è stato costruito in forza della Concessione Edilizia n. 216/89 e varianti n. 252/90 e n. 177/91, con Autorizzazione all'Abitabilità/Usabilità n. 44/91 del 4.12.1991. L'acquirente non dovrà sostenere oneri di regolarizzazione.

7.2 Conformità urbanistica:**Lotto 4: Foglio 34, Part. 713 sub.23 – Autorimesa, Viale Caduti di Nassiriya n. 2**

Strumento urbanistico Approvato:	Strumento urbanistico approvato: Piano Regolatore Generale Comunale di Novi Ligure.
Zona omogenea:	Zona omogenea: R_N – Aree destinate ad uso residenziale di nuovo impianto (N), disciplinate dall'art. 24F (parametri edilizi) e dall'art. 24D (dotazioni standard urbanistici) delle NTA del PRG. L'area ricade nel Distretto urbanistico 7a. L'immobile è stato realizzato nell'ambito di un Piano Attuativo (SUE) già eseguito (SUE ATTUATO – art. 6 NTA). È altresì segnalato un SUE PROGRAMMATO nella stessa area (art. 6 NTA), relativo a interventi non ancora attuati.
Zonizzazione acustica:	Classe III – Aree di tipo misto [dato da verificare con il Piano di Classificazione Acustica del Comune di Novi Ligure]
Classe Geologica:	CLASSE 2a – Classe di pericolosità geomorfologica IIa (art. 72quarter NTA). Non si segnalano limitazioni significative all'edificabilità residenziale.
Rischio esondabilità:	Non segnalato dal PRG comunale per le particelle 713 e 715 (Foglio 34). Verifica da effettuare con la Tavola di Fattibilità del PRG e la cartografia PAI-PGRA vigente.

Note sulla conformità:

Vincoli urbanistici risultanti dal PRG del Comune di Novi Ligure (30/05/2026): – SUE ATTUATO (art. 6 NTA): l'area è preordinata da S.U.E. con interventi già attuati. L'edificazione esistente è avvenuta nell'ambito di un Piano Attuativo approvato ed eseguito. – SUE PROGRAMMATO (art. 6 NTA): è altresì segnalata la presenza di un S.U.E. programmato (interventi non ancora attuati) nell'area, Distretto urbanistico 7a. Non si segnalano vincoli paesaggistici, storico-artistici o ambientali sulle particelle 713 e 715.

Per quanto sopra, la destinazione d'uso degli immobili Foglio 34 Part. 713) è compatibile con la zona omogenea R_N del PRG di Novi Ligure, che ammette la destinazione residenziale e le relative pertinenze (rimesse/autorimesse) nel rispetto dei parametri dell'art. 24F NTA. L'edificazione è avvenuta nell'ambito

di un S.U.E. attuato. Non si rilevano vincoli ostativi alla vendita. La conformità urbanistica è attestata allo stato degli atti.



Descrizione: **C/6 cl.2** di cui al punto **Foglio 34, Part. 713 sub. 23 (piano S1, interno 14) – Autorimessa Viale Caduti di Nassiriya n. 2**

Il box oggetto del presente Lotto 4, (Foglio 34, Part. 713 sub. 23) è autorimessa facente parte di un edificio condominiale, ubicato in Viale Caduti di Nassiriya al civico 2. Il condominio è un edificio residenziale a destinazione mista (residenziale-commerciale) sviluppato su quattro piani fuori terra oltre il piano interrato. Le facciate sono intonacate e tinteggiate in tono arancio/salmone, con zoccolo perimetrale in granito levigato. Il piano terra ospita locali commerciali con vetrine continue prospicienti la via. I piani superiori presentano appartamenti residenziali con serramenti in alluminio e balconi con ringhiere metalliche. Lo stato di manutenzione generale dell'edificio è discreto, con facciate in buone condizioni e senza evidenti fenomeni di distacco o degrado significativo. L'accesso al piano interrato avviene tramite una rampa carraia laterale pavimentata in battuto di cemento, che scende verso il piano box. La corsia comune interna è pavimentata con piastrelle di klinker a spina di pesce in tono rosso/mattone, con soffitto intonacato e illuminazione artificiale a plafoniere. Il piano interrato è dotato di estintori a norma posizionati nella corsia comune. Una parte del piano interrato risulta a cielo aperto — ricavata nella porzione laterale del lotto non coperta dal fabbricato — delimitata in quota da una ringhiera metallica; in questa zona si trovano i box sub. 22 e 23 (lotti 3 e 4). La restante parte dei box è collocata sotto la sagoma dell'edificio, con accesso dalla corsia coperta. Il box n. 14, corrispondente al subalterno 23, è il primo box che si incontra sulla sinistra scendendo dalla rampa carraia, collocato in posizione immediatamente adiacente alla base della rampa stessa. Confina con il sub. 22 (Lotto 3) sul lato destro. Come il box confinante, beneficia della posizione a cielo aperto, con luce naturale proveniente dall'alto attraverso la ringhiera perimetrale. Il locale si presenta di dimensioni standard per una singola autovettura (circa 19 mq catastali), con pavimento in piastrelle di klinker. Le pareti sono intonacate e tinteggiate di colore arancio/salmone in continuità cromatica con la facciata del fabbricato. Le pareti sono intonacate e tinteggiate di bianco. Il soffitto è costituito dal solaio grezzo del piano sovrastante, con canalizzazioni impiantistiche condominiali (tubazioni arancio) a vista. L'illuminazione interna è garantita da un punto luce a soffitto con pendente. La chiusura è affidata a un portone basculante in metallo zincato, in discreto



stato di conservazione. Al momento del sopralluogo il box risultava interamente occupato da attrezzature e materiali di deposito (contenitori isotermici, scatole, utensili, scaffalature metalliche e vario materiale di risulta), che ne impedivano il pieno utilizzo come autorimessa. Lo stato complessivo del locale è discreto, con usura ordinaria compatibile con l'epoca di costruzione.

AREA ESTERNA Il box è accessibile dalla rampa carraia condominiale. La corsia comune è pavimentata in piastrelle a spina di pesce. Non vi sono aree esterne esclusive pertinenti al box.

Finiture

L'immobile presenta caratteristiche costruttive e finiture tipiche delle edificazioni realizzate negli anni '80-'90 del XX secolo. In particolare si rilevano:

- Il pavimento del box è in piastrelle di klinker. Le pareti sono intonacate e tinteggiate. Il soffitto è costituito dal solaio del piano sovrastante.
- Portone basculante in metallo zincato, in discreto stato di conservazione..

Per quanto concerne gli impianti:

- l'impianto elettrico risultava funzionante al momento del sopralluogo; tuttavia, considerata l'epoca di realizzazione, si ritiene opportuno prevederne un adeguamento alle normative vigenti, con particolare riferimento ai dispositivi di sicurezza (interruttore differenziale "salvavita" e adeguamento del quadro elettrico);
- l'impianto idrico-sanitario dei bagni appariva funzionante ma in condizioni complessivamente tra lo scadente ed il pessimo.

Prestazione energetica

La classe energetica dell'unità immobiliare non è rilasciabile e non è richiesta dalla normativa in assenza di impianto di riscaldamento.

Intestatario:

1/1 di CAMPORA ANNA – Proprietà quota 1/1 della piena proprietà

Cod. Fiscale: CMPNNA70C51F965V

Eventuali comproprietari: **Nessuno**

Superficie commerciale Foglio 34, Part. 713 sub. 23: 19 mq (C/6 cl.2).

L'edificio è stato costruito nel: 1990/91

L'edificio è stato ristrutturato nel: non risultano ristrutturazioni significative recenti;

Altezza dei locali: Altezza interna del box: circa 2,40 m (sotto trave).

Stato di manutenzione generale: discreto/buono

Condizioni generali dell'immobile

Stato esterno dell'immobile: buono/discreto. Le facciate sono intonacate e tinteggiate in tono ocra arancio con basamento in lastre di serizzo.

Stato interno all'atto del sopralluogo:

L'interno del box è costituito da un locale unico, privo di suddivisioni interne, con pavimento in ceramica e pareti intonacate. Illuminazione artificiale con punto luce a soffitto. Stato conservativo discreto, condizioni complessivamente sufficienti per un immediato utilizzo.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Balconi

assenti

Copertura

tipologia: **a falde** materiale: **tegole in laterizio su struttura cementizia**;
condizioni: **buone; nessun difetto strutturale rilevante**

Fondazioni

tipologia: **muratura continua in c.a.** materiale: **laterizio e cemento armato** condizioni: **buone**

Scale

tipologia: **condominiali** materiale: **lastre in pietra** condizioni: **buono/discreto** ubicazione: **interna** servoscala: **assente**

Solai tipologia: **c.a.** condizioni: **buone**
 Strutture verticali materiale: **c.a.** condizioni: **buone**
 Travi/orizzontamenti materiale: **solaio in c.a.** condizioni: **buone**

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni tipologia: **portone basculante metallico** materiale: **lamiera zincata**
 protezione: ---
Le finiture presentano usura ordinaria compatibile con l'epoca di costruzione (1991).
 Infissi interni **assenti**
 Manto di copertura materiale: tegole coibentazione: **inesistente** condizioni: **discrete.**
 condominio
 Pareti esterne materiale: **muratura in c.a. e muratura portante, intonacata**
 coibentazione: **assente** solaio c.a. sovrastante **discrete**

Pavim. Esterna materiale: **piastrelle i klinker** condizioni: **buone**
 Pavim. Interna materiale: **piastrelle i klinker** condizioni: **buone**
 Plafoni materiale: **intonaco** condizioni: **buone**

Impianti:

Ascensore tipologia: **assente** condizioni: n/a conformità: **n/a – non presente**

Citofonico tipologia: **assente** condizioni: **n/a** conformità: **n/a –non presente**

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

Fognatura tipologia: **assente**Gas tipologia: **assente**Termico tipologia: **assente****Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	1990-1991
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
Tipologia di impianto	---
Stato impianto	---
Epoca di realizzazione/adeguamento	---
Impianto a norma	---
Esiste la dichiarazione di conformità	---
Note	Impianto assente

Condizionamento e climatizzazione:

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

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	Il condominio sì, l'unità immobiliare in esame non è servita in quanto l'ascensore non serv il piano interrato
Contratto manutenzione	
Note ascensori montacarichi	
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	18	1,00	18,00
TOTALE METRATURA EQUIVALENTE				18,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Zona: Novi Ligure (AL)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: box auto (cat. C/6)

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1-2025

Tipologia: box

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 520

Valore di mercato max (€/mq): 780



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.



8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Alessandria; Conservatoria dei Registri Immobiliari di Novi Ligure; Ufficio tecnico del Comune 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:**Lotto 4 – autorimessa (Foglio 34, Part. 713 sub. 23, cat. C/6, 19 mq).**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Foglio 34, Part. 713 sub. 23 – Box int. 14 (19 mq × coeff. 1,00)	19	€ 770,00	€ 14.630,00

Stima sintetica comparativa parametrica del lotto:

€ 14.630,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Foglio 34, Part. 713 sub. 23	Autorimessa in garage condominiale	19mq	€ 14.630,00	€ 14.630,00
TOTALE			€ 14.630,00	€ 14.630,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione catastale:

€ 0,00

Spese tecniche di regolarizzazione edilizia:

€ 0,00

Riduzione del 15% per vendita coatta

€ 2.194,50

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 12.435,50

Data generazione:

05-06-2026

aggiornata 29/06/2026



L'Esperto alla stima

Arch Francesca Bellini