



**Tribunale di Alessandria**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**



promossa da: **OMISSIS**



contro: **OMISSIS**



N° Gen. Rep. **273/2024**



data udienza ex art. 569 c.p.c.: 04-02-2025 ore 12:00

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



**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**

**Lotto 001 - Appartamento con cantina**



**Esperto alla stima:** Arch Katia Farinazzo

**Codice fiscale:** FRNKTA76M44A182L

**Studio in:** Via Cordara 21 - 15121 Alessandria

**Email:** kfarinazzo@gmail.com

**Pec:** katia.farinazzo@archiworldpec.it



**1. Dati Catastali**

**Bene:** OMISSIS - Novi Ligure (AL) - 15067

**Lotto:** 001 - Appartamento con cantina

**Corpo:** Appartamento con cantina

**Categoria:** Abitazione di tipo popolare [A4]

OMISSIS - (1) Proprieta' 1/1 in regime di OMISSIS, OMISSIS, piano 3, comune Novi Ligure, categoria A/4, classe 2, consistenza 4 vani, superficie 85, rendita € 177,66

**2. Stato di possesso**

**Bene:** OMISSIS - Novi Ligure (AL) - 15067

**Lotto:** 001 - Appartamento con cantina

**Corpo:** Appartamento con cantina

**Libero**

**3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili**

**Bene:** OMISSIS - Novi Ligure (AL) - 15067

**Lotto:** 001 - Appartamento con cantina

**Corpo:** Appartamento con cantina

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

**4. Creditori Iscritti**

**Bene:** OMISSIS - Novi Ligure (AL) - 15067

**Lotto:** 001 - Appartamento con cantina

**Corpo:** Appartamento con cantina

**Creditori Iscritti:** OMISSIS

**5. Comproprietari**

**Beni:** OMISSIS - Novi Ligure (AL) - 15067

**Lotto:** 001 - Appartamento con cantina

**Corpo:** Appartamento con cantina

**Comproprietari:** Nessuno

**6. Misure Penali**

**Beni:** OMISSIS - Novi Ligure (AL) - 15067



**Lotto:** 001 - Appartamento con cantina

**Corpo:** Appartamento con cantina

**Misure Penali:** NO



### 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** OMISSIS - Novi Ligure (AL) - 15067

**Lotto:** 001 - Appartamento con cantina

**Corpo:** Appartamento con cantina

**Continuità delle trascrizioni:** SI



### 8. Prezzo

**Bene:** OMISSIS - Novi Ligure (AL) - 15067

**Lotto:** 001 - Appartamento con cantina

**Valore complessivo intero:** 30.255,09



Beni in **Novi Ligure (AL)**  
Località/Frazione  
OMISSIS

### **Lotto: 001 - Appartamento con cantina**

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

Data di presentazione: 21-10-2024

#### **1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**Identificativo corpo: Appartamento con cantina.**

**Abitazione di tipo popolare [A4] sito OMISSIS**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale:

OMISSIS - Data Matrimonio: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: OMISSIS \* - (1) Proprieta' 1/1 in regime di OMISSIS, OMISSIS 92, piano 3, comune Novi Ligure, categoria A/4, classe 2, consistenza 4 vani, superficie 85, rendita € 177,66

Derivante da: Atto del OMISSIS Pubblico ufficiale OMISSIS Sede NOVI LIGURE (AL) Repertorio n. OMISSIS - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. OMISSIS Reparto PI di NOVI LIGURE in atti dal OMISSIS Confini: vano scala e appartamento OMISSIS a sud/est, vuoto su cortile/map OMISSIS a Nord e a Ovest, via OMISSIS. Confini cantina : cantina B, terrapieno, muri perimetrali e corridoio accesso cantine

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

#### **2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):**

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: Ferrovia.

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** ferroviaria

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** centro storico a 500 m.

**Principali collegamenti pubblici:** stazione ferroviaria 500 m

**3. STATO DI POSSESSO:**  
 Libero

#### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; A rogito di OMISSIS in data OMISSIS ai nn. OMISSIS; Registrato a Novi Ligure in data OMISSIS ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 170000; Importo capitale: € 85000.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data OMISSIS ai nn. OMISSIS.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: decreto ingiuntivo; A rogito di OMISSIS in data OMISSIS ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 5000; Importo capitale: € 2070,78.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Atto esecutivo - Verbale pignoramento immobili; A rogito di OMISSIS in data OMISSIS ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a AE- DP Alessandria in data OMISSIS ai nn. OMISSIS.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Appartamento con cantina

#### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** In assenza di attuali verbali condominiali, non è stato possibile risalire alle spese di gestione dell'immobile. Da notizie ricevute sia dalla proprietà dell'immobile che dal legale rappresentante del condominio, l'approvvigionamento dell'acqua sanitaria di tutte le unità è gestita da un unico contatore e il calcolo delle quote viene ripartito in funzione del numero degli occupanti delle singole unità. L'energia elettrica delle parti comuni è gestita da un contatore condominiale e il riparto viene effettuato sulla base del numero delle unità. L'assicurazione annuale del condominio ammonta a circa € 980,00 annui. .

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

**Spese condominiali scadute ed insolute negli ultimi due anni anteriori al pignoramento:** Le spese di conduzione relative all'unità in oggetto, da notizie ricevute dall'amministratore condominiale, sono attualmente ripartite e assolte in parti uguali da tutti gli altri condomini.

**Millesimi di proprietà:** Non avendo avuto a disposizione i verbali condominiali non è stato possibile risalire ai millesimi di proprietà. Tuttavia da comunicazione inviata dall'amministratore del condominio OMISSIS custode di una precedente esecuzione immobiliare sullo stesso immobile, in data OMISSIS si evidenzia che l'immobile OMISSIS possiede 130 millesimi di proprietà.

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Attestato di prestazione energetica non reperibile

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

**Avvertenze ulteriori:** A seguito di: • " Rapporto d'Intervento" n° OMISSIS del OMISSIS emesso dal Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Alessandria con oggetto "intervento per dissesto statico" presso il fabbricato di OMISSIS in Novi Ligure; • "Diffida alla messa in sicurezza e deposito di perizia statica a firma di tecnico abilitato del Condominio OMISSIS " inviato ai condomini dell'immobile di OMISSIS dal dirigente dello S.U.E. del Comune di Novi Ligure OMISSIS, prot. OMISSIS, l'amministratore del condominio ha incaricato OMISSIS a compiere le attività richieste secondo quanto indicato nella diffida. OMISSIS ha quindi provveduto al deposito presso lo Sportello Unico dell'Edilizia del Comune di Novi Ligure dei seguenti documenti:• Perizia Tecnica a seguito diffida / OMISSIS, • Relazione finale del monitoraggio dell'immobile - OMISSIS • Relazione sul monitoraggio dell'immobile - Condominio OMISSIS . Da queste ultime relazioni il quadro fessurativo è circoscritto maggiormente alla porzione verso OMISSIS, da analisi OMISSIS riferisce che tali crepe non sono di recente sviluppo e si sono verificate nel tempo da una concatenazione di eventi. Durante l'opera di monitoraggio OMISSIS non ha riscontrato alcun movimento dello stato fessurativo. Per quanto riguarda i consolidamenti sui solai tra il piano terra e primo, le opere sarebbero state incaricate direttamente dai proprietari dei relativi immobili. Per queste opere è stata depositata OMISSIS presso il S.u.e. della quale però non si ha avuto riscontro in una relazione finale.

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

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS proprietario/i ante ventennio al 26/07/2002 . In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 26/07/2002 al 12/03/2007 . In forza di atto - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.  
Note: Atto Notarile Pubblico di Donazione Accettata

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 12/03/2007 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Continuità delle trascrizioni: Si

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: OMISSIS

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: ristrutturazione interna

Oggetto: MANUTENZIONE STRAORDINARIA

Presentazione in OMISSIS

Rilascio in OMISSIS

Numero pratica: OMISSIS  
 Intestazione: OMISSIS  
 Tipo pratica: Autorizzazione edilizia  
 Per lavori: Variante all'autorizzazione OMISSIS  
 Oggetto: MANUTENZIONE STRAORDINARIA  
 Presentazione OMISSIS  
 Rilascio OMISSIS

### 7.1 Conformità edilizia:

#### Abitazione di tipo popolare [A4]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

### 7.2 Conformità urbanistica:

#### Abitazione di tipo popolare [A4]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	N°8 - 19-/02/2024-APPROVAZIONE VARIANTE PARZIALE AL P.R.G. POLO INDUSTRIALE NORD-OVEST E AGGIORNAMENTI NORMATIVI E CARTOGRAFICI, AI SENSI ART 17 COMMA 5 LR 56/1977 SMI
Norme tecniche di attuazione:	PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE approvato con D.G.R. n. 48/1721 del 19/11/1990 integrato con successive varianti/modifiche VARIANTE PARZIALE n. 01p/2022
Altro:	Art. 24 - Tessuto edilizio d'impianto recente. Sono le aree già strutturate relative all'abitato ed ai suoi margini e frazioni in cui il tessuto edilizio è generalmente di epoca recente. Dette aree sono disciplinate nelle tav. 3 e 4 del P.R.G. Sugli edifici pluripiano in esse compresi che risultino ultimati alla data di adozione del P.R.G. (22.12.86) è ammessa la realizzazione di verande, secondo le prescrizioni e modalità di cui al successivo art. 63 bis, punto 1. Su tutti gli edifici in esse compresi, che risultino ultimati alla data di adozione della variante normativa al P.R.G. (6.4.1998), che siano destinati o da destinarsi in tutto o in parte alla residenza, è ammesso il recupero dei sottotetti ad esclusivo uso abitativo secondo le disposizioni dell'art. 63 bis, punto 2. c) AREE DA SOTTOPORRE A RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA (r) 1. Tale classificazione comprende immobili urbani simili a quelli descritti al paragrafo precedente, singoli o comunque di esigua entità, per i quali si rendono necessarie

operazioni di rinnovo edilizio; ovvero immobili interessati nella loro attuale configurazione da interventi infrastrutturali previsti dal P.R.G. (viabilità e attrezzature), la cui attuazione richiede la ristrutturazione, fino alla sostituzione edilizia, dell'impianto costruttivo esistente. 36 2. Nelle aree relative è ammessa con intervento diretto la demolizione in tutto o in parte degli edifici esistenti e la ricostruzione nei limiti fissati dai valori parametrici stabiliti per ciascuna area nei quadri sinottici. La quantità di edificazione realizzabile in applicazione di detti valori parametrici è comprensiva degli edifici, in tutto o in parte superstiti. I lotti liberi compresi nelle aree disciplinate nel presente art. 24 lett. c sono edificabili con l'applicazione dei parametri edilizi ed urbanistici indicati nei Quadri sinottici per la zone di appartenenza. 3. È sempre ammessa la manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché gli interventi previsti all'art. 13, 3' comma lett. c, d della l.r. 56/77 e s.m.i. e ampliamento nei limiti dell'indice purché si attuino le destinazioni previste dal Piano medesimo. I suddetti interventi sono ammessi anche sugli edifici la cui conservazione non ostacoli l'attuazione delle previsioni viarie del P.R.G. e/o laddove vengano dismesse le aree vincolate dal P.R.G. alla formazione di collegamenti pedonali od opere di arredo verde ed urbano. 4. Ove non ricorrano i casi previsti al precedente punto 3 sono ammesse esclusivamente opere di manutenzione ordinaria e straordinaria. 5. Nel caso di terreni confinanti appartenenti alla stessa proprietà ed individuati dal P.R.G. con diverse classi di intervento attuabili con procedura diretta (m, n, r) è ammesso il trasferimento dell'edificabilità attribuita dal P.R.G. da un'area all'altra. Detto trasferimento è subordinato: A. al rispetto dei parametri di altezza, n. piani, R.C. attribuiti dal P.R.G. al lotto in cui viene trasferita la volumetria B. alla dismissione di eventuali aree vincolate dal PRG alla formazione di collegamenti viari o pedonali, aree verdi, parcheggi, spazi pubblici C. alla sottoscrizione di atto di vincolo di non edificabilità dell'area oggetto di trasferimento di volumetria in misura proporzionale alla volumetria trasferita. Art. 72 quater – Classi di pericolosità. Idoneità all'utilizzazione urbanistica e norme di attuazione degli interventi CLASSE IIa (in allegato la normativa di riferimento) Art. 71 - Aree e fasce di rispetto a1) alla viabilità. (in allegato la normativa di riferimento)

Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:

SI

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Abitazione di tipo popolare [A4]** di cui al punto **Appartamento con cantina**

Appartamento posto al terzo piano fuori terra di una palazzina costruita presumibilmente antecedentemente al 1967, senza ascensore, con ingresso pedonale da OMISSIS. La palazzina si trova in zona semi-periferica, prevalentemente residenziale. L'affaccio principale è verso OMISSIS, sul lato Nord/Ovest è presente un passaggio carraio di servizio al mappale OMISSIS, verso Nord/est è presente la linea ferroviaria. L'immobile è identificato al catasto con il OMISSIS, stesso numero presente sulla porta di ingresso, sebbene da ultimo atto notarile sia identificato con OMISSIS. L'appartamento attualmente disabitato, presenta finiture risalenti all'epoca della costruzione della palazzina e le stesse risultano in stato di forte degrado manutentivo. La cantina indicata con la lettera "C" è posta al piano seminterrato-terra della palazzina e vi si accede sempre dallo stesso ingresso pedonale. La palazzina condominiale presenta complessivamente alcune lacune, necessita manutenzioni ordinarie sulle facciate, in particolare modo quella principale rivestita da piastrelle in gress. La copertura necessita di una consistente manutenzione così come per le pareti perimetrali delle scale ove sono presenti diversi stati fessurativi in particolare verso OMISSIS.

### 1. Quota e tipologia del diritto

**1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **84,65**

E' posto al piano: quarto fuori terra

L'edificio è stato costruito nel: ante 1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: l'ultima ristrutturazione dell'appartamento risale al 1981

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70

L'intero fabbricato è composto da n. quattro piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1 seminterrato/ piano terra

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile, attualmente disabitato, in generale presenta scarsa manutenzione ordinaria. Gli Intonaci interni sono ammalorati e le tinteggiature sono vetuste. Al fondo del corridoio, nell'area adiacente al bagno è presente un'evidente area ammalorata causata da infiltrazioni d'acqua, presumibilmente generata da una precedente perdita dagli impianti idrosanitari. Tutte le utenze sono chiuse o sigillate pertanto non è stato possibile verificare lo stato attuale degli impianti. Risulta necessario un collaudo generale. I serramenti esterni sono precari, con evidenti stati di ammaloramento e necessitano di una forte ristrutturazione o sostituzione degli stessi. La porta finestra della cucina è dotata di foro per la ventilazione degli ambienti, ma risulta necessario porre una griglia di protezione. La persiana verso OMISSIS è attualmente bloccata in modo provvisorio, ma necessita una revisione e di una verifica dei fissaggi. Le volte presentano diversi stati fessurativi in particolare verso OMISSIS, per cui risulta necessario

un intervento di tipo straordinario per il ripristino. I sanitari sono vetusti e necessitano di sostituzione. Alcune porte interne non sono integre e necessitano di forte manutenzione o sostituzione delle stesse.

**Caratteristiche descrittive:****Caratteristiche strutturali:**

Balconi

materiale: c.a. condizioni: **da ristrutturare**

Riferito limitatamente a: balcone dell'appartamento Note: Il balcone presenta evidenti disgregazioni dell'intonaco sui frontalini e all'intradosso. La causa deriva da infiltrazioni d'acqua poichè la pavimentazione superiore risulta essere non integra e presumibilmente priva di impermeabilizzazione o nel caso fosse presente ne risulterebbe fortemente usurata.

Strutture verticali

materiale: **muratura** condizioni: **da ristrutturare**

Riferito limitatamente a: muraure perimetrali Note: Le pareti perimetrali del condominio e alcune pareti interne dell'appartamento in prossimità delle scale condominiali verso via Pietro Isola presentano fessurazioni verticali, fessurazioni già precedentemente rilevate e monitorate dall'Ufficio Tecnico Comunale. Da relazione tecnica depositata presso l'ufficio tecnico comunale in data OMISSIS, si evince che il fenomeno fessurativo non è e non era di recente sviluppo e presumibilmente si sono formate da una concatenazione di fattori: il traffico veicolare, la ferrovia, precedenti eventi sismici. L'immobile essendo in muratura portante, privo di collegamenti orizzontali e pilastri d'angolo che favorirebbero un migliore comportamento sia alle azioni orizzontali che verticali, non vi è un comportamento a telaio.

**Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni

tipologia: **ante a battente** materiale: **alluminio** protezione: **persiane** materiale protezione: **legno** condizioni: **da ristrutturare**

Note: Le persiane esterne necessitano di forte manutenzione o sostituzione delle stesse. I serramenti in alluminio non rispecchiano i parametri attuali per il contenimento energetico e necessitano di manutenzione e revisione. Nella porta finestra della cucina è priva di griglia per la ventilazione.

Infissi interni

tipologia: **a battente** materiale: **legno e vetro** condizioni: **da ristrutturare**

Note: Tutte le porte interne risultano in scarse condizioni manutentive, in diverse porte mancano i vetri.

Manto di copertura

materiale: **coppi in laterizio** condizioni: **da ristrutturare**

Pareti esterne

materiale: **muratura di mattoni pieni** coibentazione: **inesistente** rivestimento: **klinker** condizioni: **da ristrutturare**

Note: Le murature perimetrali presumibilmente potrebbero essere miste mattoni e terra.

Pareti esterne

materiale: **muratura di mattoni pieni** coibentazione: **inesistente** rivestimento: **intonaco al civile** condizioni: **da ristrutturare**

Note: Intonaci e tinte da ripristinare

Pavim. Esterna

materiale: **Klinker** condizioni: **pesse**

Note: Il balcone della cucina presenta forte degrado, le piastrelle in klinker e il bordo in lastre di granito sono disconnesse e mancano le stuccature. L'intradosso del balcone presenta distacchi di intonaco

ASTE GIUDIZIARIE®

Pavim. Esterna

causati da infiltrazioni d'acqua.

materiale: **mattonelle di granigliato** condizioni: **sufficienti**

Riferito limitatamente a: corridoi condominiali

Pavim. Interna

materiale: **piastrelle di ceramica** condizioni: **scarse**

Pavim. Interna

materiale: **battuto** condizioni: **da ristrutturare**

Note: Alla cantina posizionata al piano seminterrato/terra, vi si accede attraverso un lungo corridoio prospiciente l'ingresso condominiale. La cantina presenta un battuto di terra come piano di pavimento.

Portone di ingresso

tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno** condizioni: **da ristrutturare**

Note: Portoncino in legno da ristrutturare. Manca la serratura superiore.

Portone di ingresso

tipologia: **anta singola a battente** materiale: **alluminio** condizioni: **sufficienti**

Riferito limitatamente a: portoncino d'ingresso pedonale condominiale

ASTE GIUDIZIARIE®

Rivestimento

ubicazione: **bagno** materiale: **ceramica** condizioni: **da ristrutturare**

Rivestimento

ubicazione: **cucina** materiale: **ceramica** condizioni: **da ristrutturare**

Rivestimento

ubicazione: **cantina** materiale: **mattoni** condizioni: **da ristrutturare**

Riferito limitatamente a: cantina

Rivestimento

ubicazione: **camere** materiale: **intonaco** condizioni: **da ristrutturare**

Scale

posizione: **a rampe parallele** rivestimento: **granito** condizioni: **sufficienti**

Riferito limitatamente a: scala condominiale

**Impianti:**

Citofonico

tipologia: **audio** condizioni: **da ristrutturare** conformità: **da collaudare**

ASTE GIUDIZIARIE®

Elettrico

tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **da ristrutturare** conformità: **da collaudare**

Gas

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **metano** condizioni: **da ristrutturare** conformità: **da collaudare**

Idrico

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** rete di distribuzione: **tubi in ferro zincato** condizioni: **da ristrutturare** conformità: **da collaudare**

ASTE GIUDIZIARIE®

**Impianti (conformità e certificazioni)**

**Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	impianto da collaudare

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	caldaia non a condensazione
Stato impianto	necessita di manutenzione
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Note	terminali: radiatori in ghisa. L'impianto necessita di collaudo.

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Le superfici lorde sono state rilevate da planimetria catastale.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Soggiorno	sup reale lorda	29,20	1,00	29,20
Cucina	sup reale lorda	14,40	1,00	14,40
Camera	sup reale lorda	14,80	1,00	14,80
Bagno	sup reale lorda	4,40	1,00	4,40
Corridoio	sup reale lorda	18,75	1,00	18,75
Balcone	sup reale lorda	3,10	0,30	0,93
		<b>84,65</b>		<b>82,48</b>

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 1-2024

Zona: Novi Ligure

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazione Civile

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 610

Valore di mercato max (€/mq): 900

**Pertinenze**

Appartamento con cantina

1. Cantina

Identificato al n. C

Posto al piano Seminterrato

Sviluppa una superficie complessiva di 12,85 mq

Destinazione urbanistica: residenziale

Valore a corpo: € 1750

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

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

A seconda dell'ubicazione e delle caratteristiche del bene pignorato, della destinazione urbanistica della relativa zona, delle caratteristiche, della qualità delle rifiniture e dello stato di manutenzione del bene oggetto dell'esecuzione immobiliare, procedo ad una stima sintetica per comparazione, facendo riferimento ai prezzi realizzabili in zona per beni analoghi.

**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Alessandria;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Alessandria;

Uffici del registro di Novi Ligure;

Ufficio tecnico di Novi Ligure;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: della provincia di Alessandria e di Novi Ligure;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Fonte da agenzie immobiliari portano a considerare un prezzo medio di mercato di 755 €/mq;

Altre fonti di informazione: Esperienza personale.

**8.3 Valutazione corpi:****Appartamento con cantina. Abitazione di tipo popolare [A4] con annesso Cantina**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 28.505,09.

Si precisa che per la valutazione economica del bene, considerate le attuali condizioni di mercato sfavorevoli, l'assenza dell'ascensore per raggiungere il terzo piano, la scarsa manutenzione e gestione delle parti condominiali, è stato ritenuto opportuno ridurre la valorizzazione minima fornita dall'OMI di circa il 10%. Il valore ordinario dell'immobile è stato ulteriormente ridotto di circa il 36% , viste e considerate le scarse condizioni di manutenzione interne che non lo rendono idoneo ad uno stato di normalità.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Soggiorno	29,20	€ 540,00	€ 15.768,00
Cucina	14,40	€ 540,00	€ 7.776,00
Camera	14,80	€ 540,00	€ 7.992,00
Bagno	4,40	€ 540,00	€ 2.376,00
Corridoio	18,75	€ 540,00	€ 10.125,00

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Balcone 0,93

€ 540,00

€ 502,20

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo  
costi necessari per la manutenzione dell'immobile al fine di riportare l'ap-

€ 44.539,20

€ -16.034,11

Valore corpo

€ 28.505,09

Valore Pertinenze

€ 1.750,00

Valore complessivo intero

€ 30.255,09

Valore complessivo diritto e quota

€ 30.255,09

**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Appartamento con cantina	Abitazione di tipo popolare [A4] con annesso Cantina	82,48	€ 30.255,09	€ 30.255,09

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Giudizio di comoda divisibilità: l'immobile non è divisibile

**8.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

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

€ 30.255,09

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Data generazione:  
02-01-2025

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

L'Esperto alla stima  
Arch Katia Farinazzo

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Pag. 14  
Ver. 3.0  
Edicom Finance srl  
ASTE  
GIUDIZIARIE®