



Tribunale di Alessandria
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]



N° Gen. Rep. **34/2026**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:



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

Aggiornata continuità trascrizioni



RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto Unico - alloggio con
cantina



Esperto alla stima: Arch. Francesca Bellini
Codice fiscale: BLLFNC71H53F965E
Studio in: VIA GRAMSCI 21 - NOVI LIGURE
Telefono: 143746464
Email: francesca.bellini@archiworldpec.it
Pec: francesca.bellini@archiworldpec.it



SINTESI ELABORATO

1. Dati Catastali

Bene: Via Ugo Foscolo N. 10 - Novi Ligure (AL) - 15067

Lotto: Unico - alloggio con cantina

Corpo: alloggio con cantina

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

Foglio 33 particella 30 sub 13; p. 2,

Categoria: cat. A/2, cl. 2, di vani 4,5, rendita di Euro 441,57.

2. Stato di possesso

Bene: Via Ugo Foscolo N. 10 - Novi Ligure (AL) - 15067

Lotto: Unico - alloggio con cantina

Corpo: alloggio con cantina

Immobile disabitato. Accesso effettuato il 12/05/2026 con supporto di fabbro, il proprietario essendosi trasferito all'estero. All'interno non era presente alcun tipo di arredo.

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Ugo Foscolo N. 10 - Novi Ligure (AL) - 15067

Lotto: Unico - alloggio con cantina

Corpo: alloggio con cantina

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Ugo Foscolo N. 10 - Novi Ligure (AL) - 15067

Lotto: Unico - alloggio con cantina

Corpo: alloggio con cantina

Creditori Iscritti: [REDACTED]

5. Comproprietari

Beni: Via Ugo Foscolo N. 10 - Novi Ligure (AL) - 15067

Lotto: Unico - alloggio con cantina

Corpo: alloggio con cantina

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Ugo Foscolo N. 10 - Novi Ligure (AL) - 15067

Lotto: Unico - alloggio con cantina

Corpo: alloggio con cantina

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Ugo Foscolo N. 10 - Novi Ligure (AL) - 15067

Lotto: Unico - alloggio con cantina

Corpo: alloggio con cantina

Continuità delle trascrizioni: SI'

8. Prezzo

Bene: Via Ugo Foscolo N. 10 - Novi Ligure (AL) - 15067

Lotto: Unico - alloggio con cantina

Valore complessivo intero: € 24.200,00



Beni in **Novi Ligure (AL)**
Località/Frazione
Via Ugo Foscolo N. 10



Lotto: Unico - alloggio con cantina

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? SI' – Data di presentazione: 03-03-2026

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: alloggio con cantina.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Ugo Foscolo N. 10

Nel fabbricato condominiale sito in Comune di Novi Ligure (AL), denominato Condominio FO-SCOLO 8/10, posto in Via Torquato Tasso angolo Via Ugo Foscolo, e precisamente:

- alloggio sito al secondo piano (terzo fuori terra) avente accesso da Via Ugo Foscolo civico n. 8 (già Via Tasso Scala B), distinto dal numero interno 5 (cinque), composto di due vani, tinello con cucinino e servizi, a confini: cortile retrostante comune, vano scala, appartamento interno 6 (sei) Scala B e Via Torquato Tasso ora Via Ugo Foscolo;
- annessa una cantina distinta dal numero 5 posta nei fondi, a confini: corridoio comune, proprietà Merlo e/o aventi causa, la strada ed altri.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - nato [REDACTED];

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

Foglio 33 particella 30 sub 13; p. 2, cat. A/2, cl. 2, di vani 4,5, rendita di Euro 441,57.

Conformità catastale:

NON CONFORME – Difformità su due livelli:

- (1) lo stato concessionato (Licenza n. 263-264/1959) non corrisponde allo stato accatastato (planimetria 1961): posizione bagno/cucina difforme, conformazione terrazzo lato corte e posizione scala interna condominiale difformi dalla concessione;
- (2) al sopralluogo 12/05/2026 rilevate ulteriori modifiche rispetto alla planimetria 1961 (tamponamento soggiorno-cucinotto; nuova apertura da corridoio). Necessario DOCFA variazione planimetrica e verifica con Comune di Novi Ligure



2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: centrale buona

Area urbanistica: residenziale. Zona P.R.G.C.: R_m – aree destinate ad uso residenziale a capacità insediativa esaurita.

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)

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Genova, Alessandria.

Attrazioni paesaggistiche: nn.

Attrazioni storiche: centro storico città di Novi Ligure

Principali collegamenti pubblici: AUTOBUS INTERURBANO 150 mt, stazione ferroviaria 1.000 mt

3. STATO DI POSSESSO:

Proprietario: [REDACTED]

Titolo di acquisto:

Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. Bailo Gianluigi, Notaio in Novi Ligure, del 08/11/2006 rep. 117913/16737, trascritto il 09/11/2006 al n. 4236 di formalità.

Venditore: [REDACTED] nata a [REDACTED]. Stato di occupazione: l'immobile risultava disabitato al sopralluogo del 12/05/2026; vi si accedeva mediante apertura forzata alla presenza del fabbro incaricato e dell'Avv. Fava, custode giudiziario della procedura. All'interno non era presente alcun tipo di arredo.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**- Edilizia residenziale pubblica:**

Verifica se i beni immobili pignorati siano stati realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata finanziati in tutto o in parte con risorse pubbliche, secondo il disposto dell'art. 1 co. 376 l. 178/2020, individuando in caso positivo l'ente erogatore il finanziamento. **NO, l'immobile non è stato realizzato con fondi pubblici in regime di edilizia residenziale pubblica – il caso non ricorre;**

- Iscrizione di ipoteca:**1 -ISCRIZIONI:**

- Ipoteca volontaria n. 1292 del 09/11/2006 favore: [REDACTED] con sede in B [REDACTED] per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo; durata 30 anni, come da atto notarile pubblico a rogito Bailo Gianluigi, Notaio in Novi Ligure, in data 08/11/2006 rep. 117914/16738.

- Ipoteca giudiziale n. 390 del 03/07/2025 favore: [REDACTED] per capitale, derivante da

decreto ingiuntivo; durata 10 anni, Pubblico Ufficiale: Giudice Di Pace Di Alessandria, in data 04/07/2023 rep. 492/2023.

2 -TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI:

- Pignoramento Immobiliare n. 778 del **03/03/2026** favore: [REDACTED] con sede in [REDACTED]
[REDACTED] e contro: [REDACTED]
[REDACTED] Pubblico Ufficiale: Ufficiale Giudiziario di Alessandria, in data 23/02/2026 rep. 66.

NOTA:

NN

Dati precedenti relativi ai corpi: alloggio con cantina

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

NB. il condominio è il seguente: - **CONDOMINIO FOSCOLO 8/10**, corrente in Novi Ligure (AL), Via Ugo Foscolo 8/10, amministratore Geom. Caruso. Informazioni fornite dall'amministratore in merito ai seguenti elementi.

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: da verificare con l'amministratore condominiale

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Piano rateale caldaia approvato ass. straordinaria 25/03/2026: 5 rate da € 477,31 (tot. € 2.386,57), scadenze: 20/04/2026, 20/09/2026, 30/06/2027, 30/06/2028, 30/09/2029. N.B.: l'amministratore Sig. Caruso ha riferito che la centrale termica condominiale è stata sostituita nel dicembre 2025; le procedure per il rilascio delle certificazioni sono ancora in corso. Qualora pervenissero entro la data di deposito della perizia, le certificazioni e l'APE saranno allegati.

Spese condominiali scadute ed insolute negli ultimi due anni anteriori al pignoramento: Ipoteca giudiziale CONDOMINIO FOSCOLO 8/10 n. 390 del 03/07/2025 per Euro 9.000,00. Spese arretrate:

Ad oggi risultano inoltre scadute rate pari a 477,31 Euro (rata caldaia di cui sopra).

Millesimi di proprietà: 49 patrimoniali e 153,15/3154 quota di riscaldamento centralizzato;

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO – l'immobile non presenta accesso

a norma per portatori di handicap ed è inoltre privo di ascensore. Sopralluogo effettuato il 12/05/2026.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: si segnala presenza di contratto di affitto condominiale di area per parcheggio posta di fronte al palazzo, lato facciata principale di ingresso.

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Approvato con delibera comunale vigente

Note Indice di prestazione energetica: Immobile di vecchia fattura privo di isolamento termico, pur in assenza di certificazione la classe energetica non può ragionevolmente essere superiore a G o non classificabile

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

Avvertenze ulteriori: nn

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

DAL 09/11/2006 alla data del pignoramento: [REDACTED]

[REDACTED] per la piena proprietà, per essere ad esso pervenuto in virtù di Atto Notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. Bailo Gianluigi, Notaio in Novi Ligure, del 08/11/2006 rep. 117913/16737, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Novi Ligure il 09/11/2006 al n. 4236 di formalità.

In precedenza l'immobile era di proprietà di [REDACTED], ad essa pervenuto per successione in morte di [REDACTED]

[REDACTED], dichiarazione UR Novi Ligure n. 2 vol. 768, trascritta il 05/05/1993 al n. 1559 di formalità.

N.B.: sussiste continuità delle trascrizioni: [REDACTED] riceveva l'immobile ante ventennio dal pignoramento per successione da [REDACTED] (deceduto il 25/01/1992), senza che venisse trascritto atto di accettazione di eredità. Il Giudice dell'Esecuzione, con decreto del 13/04/2026 (R.G. 34/2026), ha invitato il creditore procedente a compiere gli adempimenti necessari entro 30 giorni. Il Creditore procedente provvedeva nei termini effettuando trascrizione dell'accettazione tacita dell'eredità di [REDACTED] a favore di [REDACTED], eseguita in data 6.5.2026, Registro generale n.

2106, Registro particolare n. 1713

Continuità delle trascrizioni: **SI'**

7. PRATICHE EDILIZIE:**Abitazione di tipo civile [A2]**

Originarie pratiche di costruzione: Acquisite con accesso agli atti del Comune di Novi Ligure.

Licenza di Costruzione n. 263 del 30/12/1959 (prot. n. 14493/818), rilasciata al Sig. Bottazzi Vincenzo Marcello, per fabbricato ad uso abitazione in condominio in Via T. Tasso – prolungamento (ora Via Ugo Foscolo), progettista e Direttore dei Lavori Geom. Renzo Buzzalino, parere favorevole VVF del 24/03/1960 n. 750, fine lavori dichiarata il 15/07/1961.

Licenza di Costruzione n. 264 del 30/12/1959 (prot. n. 14526/827), rilasciata alla Sig.ra Battistel Rosa (con Bottazzi Vincenzo Marcello), stessa ubicazione e stesso progettista, fine lavori dichiarata il 15/07/1961.

7.1 Conformità edilizia:

Al sopralluogo del 12/05/2026 sono state rilevate le seguenti difformità edilizie e catastali:

1) DIFFORMITA' RISPETTO ALLA LICENZA DI COSTRUZIONE DEL 1959 vs PLANIMETRIA CATASTALE DEL 1961: il confronto tra la Licenza di Costruzione n. 263-264/1959 e la planimetria catastale depositata nel 1961 non corrisponde allo stato concessionato. Ciò precisato, si evidenzia che la sagoma esterna del fabbricato e il volume edilizio complessivo risultano invariati rispetto al progetto concessionato: non si registra pertanto un aumento di cubatura. Le difformità rilevate riguardano invece: a) lo spostamento del vano scala rispetto alla posizione prevista in progetto, con conseguente diversa conformazione interna degli alloggi e del terrazzo sul lato della corte interna (nel concessionato accanto alla scala era prevista una camera; nello stato realizzato il vano scala è seguito da una risega con balcone su cui affacciano il cucinino e la finestra del bagno); b) al piano rialzato (piano terra nel progetto originario) erano previsti locali a destinazione commerciale (negozi): in corso di esecuzione tale piano è stato destinato ad uso residenziale (appartamenti), senza alcuna traccia dei negozi licenziati. Tale modifica non risulta sancita da pratiche edilizie successive a quelle esaminate. La distribuzione interna degli alloggi risulta pertanto già all'epoca difforme rispetto alla concessione edilizia originaria.

2) DIFFORMITA' ULTERIORE RISPETTO ALLA PLANIMETRIA CATASTALE DEL 1961 vs STATO DI FATTO DEL 2026: al sopralluogo del 12/05/2026 sono state rilevate ulteriori modifiche distributive interne rispetto alla planimetria catastale in atti del 1961: tamponamento della comunicazione originaria tra soggiorno/pranzo e cucinino e realizzazione di nuova apertura con accesso diretto a quest'ultimo dal corridoio. Tali opere, eseguite in assenza di qualsivoglia titolo abilitativo, configurano una ulteriore difformità edilizia e catastale. **La conformità edilizia pertanto NON sussiste.** È possibile procedere alla parziale regolarizzazione delle modifiche più recenti (punto 2) mediante CILA in sanatoria ai sensi dell'art. 6-bis D.P.R. 380/2001. Le difformità originarie (punto 1: spostamento vano scala e cambio destinazione piano rialzato da commerciale a residenziale) non comportano aumento di volume o variazione di sagoma esterna, ma richiedono comunque specifica verifica con il Comune di Novi Ligure in merito alla sanabilità, anche alla luce dei condoni edilizi succedutisi nel tempo (L. 47/1985, L. 724/1994, L. 326/2003), nessuno dei quali risulta essere stato attivato per il presente edificio. La difformità originaria (punto 1), risalente alla costruzione dell'edificio, dovrà essere oggetto di specifica verifica con il Comune di Novi Ligure e potrà essere gestita solo coinvolgendo l'interessa dell'edificio condominiale in quanto la stessa riguarda la sagoma dell'edificio e non piccole modifiche interne.

NON Conforme - Costi stimati per la regolarizzazione di cui al punto 2: sanzione amministrativa € 1.000,00 + onorario professionista per pratica edilizia (CILA in sanatoria) € 1.500,00 + IVA e contributi di legge. I costi stimati per la regolarizzazione di cui al punto 1 non sono invece facilmente stimabili in quanto richiederebbero il coinvolgimento dell'intero condominio. Si può ipotizzare orientativamente un

costo minimo di ordine di grandezza non inferiore a diverse migliaia di euro per l'eventuale procedura condominiale, ferma restando l'impossibilità di una quantificazione precisa allo stato attuale degli atti.

7. PRATICHE EDILIZIE:

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato: Piano Regolatore Generale Comunale (P.R.G.C.) del Comune di Novi Ligure	P.R.G.C. del Comune di Novi Ligure
Zona omogenea:	R_m – Aree destinate ad uso residenziale a capacità insediativa esaurita (m) – Art. 24A P.R.G.C. Novi Ligure. Classe geologica: CLASSE 2a – Classe di pericolosità geomorfologica IIa (Art. 72quarter). Distretto urbanistico: 7a.

Note sulla conformità:

L'immobile ricade in zona R_m del P.R.G.C. di Novi Ligure (Aree destinate ad uso residenziale a capacità insediativa esaurita – Art. 24A). La destinazione d'uso residenziale dell'immobile è conforme alla zonizzazione urbanistica vigente. Non sono stati riscontrati elementi di difformità urbanistica. Classe di pericolosità geomorfologica: CLASSE 2a (Art. 72quarter). Distretto urbanistico: 7a.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica dell'immobile alla strumentazione urbanistica vigente del Comune di Novi Ligure. Le modifiche distributive interne rilevate al sopralluogo non alterano la destinazione d'uso dell'unità immobiliare.

Descrizione: Abitazione di tipo civile con cantina [A2]

Si tratta di alloggio residenziale con cantina sito nel fabbricato condominiale Condominio FOSCOLO 8/10, ubicato a Novi Ligure (AL), Via Ugo Foscolo 8/10.

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

Il fabbricato condominiale Foscolo 8/10 è costituito da un edificio di civile abitazione realizzato alla fine degli anni '50 – primi anni '60, con accatastamento risalente al 1961. Il caseggiato è composto da 3 scale, 4 piani fuori terra e un piano fondi seminterrato. Non è dotato di ascensore: dall'ingresso su strada si accede attraverso alcuni gradini al piano di distribuzione delle scale. Esternamente, sulla facciata principale il fabbricato è rivestito con piastrelle di klinker, con marcapiani in intonaco e gli sfondati dei terrazzi e dei sotto-terrazzi anch'essi in intonaco; la facciata posteriore è invece finita ad intonaco civile. La struttura portante

risulta in cemento armato gettato in opera misto a struttura muraria in laterizio.

Il riscaldamento è centralizzato con nuova centrale termica installata nel dicembre 2025 (delibera assembleare straordinaria del 25/03/2026; certificazioni finali in corso di rilascio). L'immobile non è dotato di ascensore.

L'alloggio oggetto di pignoramento:

L'alloggio è sito al secondo piano (terzo fuori terra), avente accesso da Via Ugo Foscolo civico n. 8 (già Via Tasso Scala B), distinto dal numero interno 5 (cinque). Dalla planimetria catastale in atti l'unità risulta composta da due camere da letto, soggiorno con locale cucinotto e bagno. Al sopralluogo del 12/05/2026 sono state rilevate modifiche distributive interne: è stata tamponata la comunicazione originaria tra soggiorno/pranzo e cucinotto ed è stata realizzata una nuova apertura con accesso diretto dal corridoio. I locali principali affacciano su Via Ugo Foscolo (già Via Tasso); bagno e cucinotto affacciano sul retro. L'alloggio è dotato di due terrazzi: uno sul fronte strada (camera principale), l'altro sul retro accessibile dal cucinino. È presente cantina pertinenziale al piano seminterrato. I serramenti sono dotati di telai in legno e vetro semplice. L'alloggio si sviluppa a confini con: cortile retrostante comune, vano scala, appartamento interno 6 (sei) Scala B e Via Ugo Foscolo. Al sopralluogo del 12/05/2026, effettuato mediante apertura forzata con l'ausilio del fabbro incaricato e dell'Avv. Fava, custode giudiziario, l'alloggio risultava disabitato e completamente privo di arredo. Le finiture interne sono risultate di tipo semplice e decoroso, corrispondenti all'epoca di costruzione (anni '50-'60). Il bagno appariva essere stato rifatto (finiture anni 2000, stile semplice) e al momento del sopralluogo si presentava parzialmente smontato. Sono state documentate fotograficamente infiltrazioni e perdite a soffitto in corrispondenza del bagno e del locale cucinino, presumibilmente derivanti dall'unità immobiliare sovrastante; il custode giudiziario Avv. Fava ha manifestato l'intenzione di procedere con apertura di sinistro assicurativo. Le superfici delle pareti interne necessitavano di ripassatura e imbiancatura generale. I serramenti risultavano privi di caratteristiche isolanti in quanto dotati di vetro semplice. N.B.: sono state rilevate modifiche distributive non conformi alla planimetria catastale in atti (v. sez. 7.1).

L'alloggio è dotato di cantina pertinenziale al piano seminterrato, in condizioni discrete, sufficientemente asciutta e decorosa, sebbene di dimensioni contenute. Sono state eseguite riprese fotografiche.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Stato Civile: non noto

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva lorda di circa mq **60 l'alloggio, 9 mq la cantina**

E' posto al piano: 2° (terzo fuori terra);

L'edificio è stato costruito nel: anni '60. Ultima planimetria catastale in atti: 04/07/1961;

Nuova centrale termica installata nel: 2026;

L'unità immobiliare è identificata con il numero: int. 5; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70 (rif. planimetria)

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e interrati/seminterrati n. 1, servito da n. 3 corpi scale, privi di ascensore

Stato di manutenzione generale: discreto, corrispondente all'età dell'immobile. Le finiture interne risalgono all'epoca di costruzione (anni '50-'60), ad eccezione del bagno rifatto negli anni 2000. Necessari interventi di manutenzione ordinaria (vedi sezione finiture e impianti);

Stato dell'edificio condominiale:

Al sopralluogo del 12/05/2026 il fabbricato condominiale presentava sulla facciata esterna, sui terrazzi e sul cornicione evidenti segni di distacco dell'intonaco e infiltrazioni idriche, tali da richiedere in prospettiva un intervento di rifacimento delle facciate. Il condominio ha provveduto alla sostituzione della centrale termica nel dicembre 2025 (certificazioni in corso); l'intervento sulle facciate non è pertanto attualmente in programma ma dovrà ragionevolmente essere previsto in un prossimo futuro. Lo stato complessivo del fabbricato risultava quindi non ottimale e bisognoso di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Stato dell'alloggio all'atto del sopralluogo:

L'appartamento si presentava in condizioni abitative non ottimali. Intonaci da rifare nei soffitti di cucina e bagno, rovinati da infiltrazioni idriche provenienti dai locali corrispondenti dell'alloggio soprastante, presenza di diffuse colonie di muffe cresciute nei punti freddi di congiunzione tra soffitto e pareti esterne, o tra i serramenti e la muratura, segno della estrema carenza di isolamento termico dell'alloggio.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Balconi	materiale: c.a. condizioni: insufficienti, con distacchi di intonaco e necessità di ripristini, ferri d'armatura esposti
Copertura	tipologia: a falde materiale: legno condizioni: discrete
Fondazioni	tipologia: murature continue materiale: calcestruzzo condizioni: buone
Scale	tipologia: a rampe parallele materiale: c.a. ubicazione: interna servoscala: assente condizioni: buone
Solai	tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera condizioni: buone

Strutture verticali

materiale: **c.a. e muratura** condizioni: **buone**

Travi

materiale: **c.a.** condizioni: **buone**

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni

tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno** protezione: **tapparelle** materiale protezione: **pvc** condizioni: **scadenti**

Infissi interni

tipologia: **a battente** materiale: **legno tamburato** condizioni: **sufficienti**

Manto di copertura

materiale: tegole marsigliesi coibentazione: **inesistente** condizioni: **sufficienti**

Pareti esterne

materiale: **muratura a cassa vuota di mattoni semipieni** coibentazione: **assente** rivestimento: **klinker** condizioni: **buone**

Pavim. Esterna

Materiale: battuto cementizio condizioni: **scadenti**

Pavim. Interna

materiale: **piastrelle** condizioni: **sufficienti**

Plafoni

materiale: **stabilitura** condizioni: **insufficienti**

Impianti:

Ascensore

tipologia: **assente** condizioni: ----conformità: ----

Citofonico

tipologia: **audio** condizioni: **sufficienti** conformità: **non disponibile**

Elettrico

tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni:
datato, risalente all'epoca di costruzione – da
sostituire/revisionare

Fognatura

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

Gas

tipologia: **con tubazioni a vista** alimentazione: **metano**
 rete di distribuzione: **tubi in ferro** condizioni: **buone**
 conformità: **da verificare -mancano i certificati**

Termico

tipologia: **centralizzato** alimentazione: **metano** rete di
 distribuzione: **tubi in multistrato** diffusori: **termosifoni**
in acciaio condizioni: **buone** conformità: **recentemente**
rifatto

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI'
Epoca di realizzazione/adeguamento	anni '50-'60 (non rinnovato)
Impianto a norma	Certificazioni non fornite
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO Certificazioni non fornite
Note	L'impianto elettrico risale all'epoca di costruzione dell'alloggio e non è stato rinnovato. È necessario sostituire il salvavita (scaduto) e rifarlo/revisionarlo integralmente, in quanto non conforme agli standard attuali. Nessuna documentazione di conformità disponibile.

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI'
Tipologia di impianto	centralizzato
Stato impianto	funzionante
Epoca di realizzazione/adeguamento	dicembre 2025 (nuova centrale termica condominiale, certificazioni in corso)
Impianto a norma	Certificazioni non fornite
Esiste la dichiarazione di conformità	In corso di rilascio

Note	impianto centralizzato con nuova centrale termica condominiale installata nel dicembre 2025 (delibera assembleare 25/03/2026). Le procedure finali per il rilascio delle certificazioni sono ancora in corso. I terminali di distribuzione nell'alloggio sono da verificare.
------	--

Condizionamento e climatizzazione:

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

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Contratto manutenzione	---
Note ascensori montacarichi	Il fabbricato 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	Coeff.	Superficie equivalente
abitazione	sup lorda di pavimento	60,00	1,00	60,00
cantina	sup lorda di pavimento	9	0,25	2,25
		69		62,25

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: 2-2025

Zona: Novi Ligure

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: alloggio

Superficie di riferimento: Lorda

Fascia/Zona: C1 – Semicentrale/Zona Centrale (Zona Viali) – Novi Ligure. Tipologia: Abitazioni civili – Stato conservativo: Ottimo

Valore di mercato min (€/mq): 1.350,00

Valore di mercato max (€/mq): 2.000,00

Stato conservativo: normale

Valore di mercato min (€/mq): 480,00

Valore di mercato max (€/mq): 720,00

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

8.3 Valutazione corpi:

alloggio con cantina. Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata). Valore unitario adottato: € 515,00/mq (fonte: OMI 2° semestre 2025, zona C1 Novi Ligure, abitazioni civili stato normale, range € 480–720/mq).

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
alloggio	60,00	€ 515,00	€ 30.900,00
cantina	2,25	€ 0,00	€ 1.159,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 32.059,00
Valore corpo			€ 32.059,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 32.059,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 32.059,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
alloggio cantina	con Abitazione di tipo civile A2	69,00	€ 32.059,00	€ 32.059,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione edilizia/urbanistica:	€ 3.050,00
Spese tecniche di regolarizzazione catastale:	€ 550,00
Riduzione del 15% per vendita coatta	€ 4.809,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 24.200,00
---	--------------------

Data generazione:
07/06/2026

L'Esperto alla stima

Arch. Francesca Bellini

