



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



promossa da: **OMISSIS**



contro: **OMISSIS**



N° Gen. Rep. **64/2024**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 22-10-2024 ore 10:00



Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. ELISABETTA BIANCO**



**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 01 - Alloggio in condominio + box auto**



**Esperto alla stima:** Arch. Cristiano Laguzzi

**Codice fiscale:** LGZCST73P21F965G

**Studio in:** Via Roma 68 - 15067 Novi Ligure

**Telefono:** 0143 745887

**Email:** cristianolaguzzi@gmail.com

**Pec:** cristiano.laguzzi@archiworldpec.it



**21 settembre 2024**



*Laguzzi*  
ARCHITETTI, PIANIFICATORI, PAESAGGIsti, CONSERVATORI, AL  
Sez. A  
Architetto  
CRISTIANO  
LAGUZZI  
N° 730  
ALBO MI  
ALESANDRIA



**archinovi**  
architettura - ingegneria

via roma 68, novi ligure (al)-0143.745887

[www.archinovi.it](http://www.archinovi.it)



## SINTESI ELABORATO



### 1. Dati Catastali

**Bene:** Via Francesco Crispi, 13 - Novi Ligure (AL) - 15067

**Lotto:** 01 - Alloggio in condominio + box auto

**Corpo:** A - Alloggio

**Categoria:** Abitazione di tipo civile [A2]

OMISSIS - OMISSIS

OMISSIS - OMISSIS,

foglio 14, particella 392, subalterno 19, indirizzo Via Francesco Crispi, 13, interno 19, piano S1-5, comune Novi Ligure, categoria A/2, consistenza 7 vani, superficie 113 mq, rendita € 686,89

**Corpo:** B - Box

**Categoria:** Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

OMISSIS - OMISSIS

OMISSIS - OMISSIS,

foglio 14, particella 392, subalterno 25, indirizzo Via Francesco Crispi, 13, interno 19, piano S1, comune Novi Ligure, categoria C/6, classe 5, consistenza 16 mq, superficie 20 mq, rendita € 58,67

### 2. Stato di possesso

**Bene:** Via Francesco Crispi, 13 - Novi Ligure (AL) - 15067

**Lotto:** 01 - Alloggio in condominio + box auto

**Corpo:** A – Alloggio

**Corpo:** B - Box

**Occupato** da lla Sig.ra OMISSIS, con contratto di locazione stipulato in data 01/07/2020 per l'importo di euro 2.400,00 con cadenza mensile

Registrato a Novi Ligure il 08/07/2020 ai nn.001295-serie 3T

Tipologia contratto: 3+2, scadenza 30/06/2025

Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 31/12/2024

**Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.**

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

**Bene:** Via Francesco Crispi, 13 - Novi Ligure (AL) - 15067

**Lotto:** 01 - Alloggio in condominio + box auto

**Corpo:** A - Alloggio

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** SI

**Corpo:** B - Box

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

#### 4. Creditori Iscritti



**Bene:** Via Francesco Crispi, 13 - Novi Ligure (AL) - 15067



**Lotto:** 01 - Alloggio in condominio + box auto

**Corpo:** A - Alloggio

**Creditori Iscritti:** OMISSIS

**Corpo:** B - Box

**Creditori Iscritti:** OMISSIS



#### 5. Comproprietari



**Beni:** Via Francesco Crispi, 13 - Novi Ligure (AL) - 15067



**Lotto:** 01 - Alloggio in condominio + box auto

**Corpo:** A - Alloggio

Comproprietari: Nessuno

**Corpo:** B - Box

Comproprietari: Nessuno

#### 6. Misure Penali



**Beni:** Via Francesco Crispi, 13 - Novi Ligure (AL) - 15067



**Lotto:** 01 - Alloggio in condominio + box auto

**Corpo:** A - Alloggio

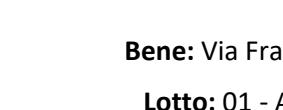
**Misure Penali:** NO

**Corpo:** B - Box

**Misure Penali:** NO



#### 7. Continuità delle trascrizioni



**Bene:** Via Francesco Crispi, 13 - Novi Ligure (AL) - 15067



**Lotto:** 01 - Alloggio in condominio + box auto

**Corpo:** A - Alloggio

**Continuità delle trascrizioni:** Non specificato

**Corpo:** B - Box

**Continuità delle trascrizioni:** Non specificato

#### 8. Prezzo



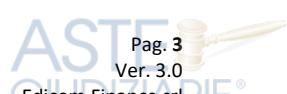
**Bene:** Via Francesco Crispi, 13 - Novi Ligure (AL) - 15067



**Lotto:** 01 - Alloggio in condominio + box auto

**Valore complessivo intero:** 87.507,50

**VALORE DEFINITIVO DI STIMA: € 87.500,00**



**Premessa**

A seguito delle dovute comunicazioni, il giorno 21/05/2024 alla presenza dell'Avv. Patrizia Giavotti, quale Custode giudiziario nominato dal G.E, mi è stato possibile effettuare il sopralluogo presso il bene oggetto di procedura.

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

**Beni in Novi Ligure (AL)**

Via Francesco Crispi, 13

**Lotto: 01 - Alloggio in condominio + box auto**



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

**Data di presentazione:** 05-04-2024

La documentazione dovuta ai sensi dell'ex. art. 567 del c.p.c. è sostituita dal certificato notarile del 02/04/2024, a firma del Dott. Giulia Messina Vitrano, Notaio in Corleone.

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

**Identificativo corpo:** A - Alloggio.

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Francesco Crispi, 13**

**Quota e tipologia del diritto:** 1/1 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari: Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: OMISSIS - OMISSIS

OMISSIS - OMISSIS,

folglio 14, particella 392, subalterno 19, indirizzo Via Francesco Crispi, 13, interno 19, piano S1-5, comune Novi Ligure, categoria A/2, consistenza 7 vani, superficie 113 mq, rendita € 686,89

Derivante da: VARIAZIONE del 26/10/2012 Pratica n. AL0310785

Confini: L'alloggio confina al piano in parte con il vano scala condominiale e sui lati con l'alloggio 18 e 20. Essendo al piano quinto l'alloggio confina, per l'intera superficie con altre due unità immobiliari poste al piano superiore (sesto) ed al piano inferiore (quarto).

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: La planimetria depositata agli atti corrisponde nella sostanza allo stato dei luoghi. Si segnala l'intestazione da rettificare in favore dell'attuale proprietario (erede).



**Identificativo corpo:** B - Box.



**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via Francesco Crispi, 13**

**Quota e tipologia del diritto:** 1/1 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari: Nessuno



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



**Identificato al catasto Fabbricati:****Intestazione:** OMISSIS - OMISSIS

OMISSIS - OMISSIS,

folglio 14, particella 392, subalterno 25, indirizzo Via Francesco Crispi, 13, interno 19, piano S1, comune Novi Ligure, categoria C/6, classe 5, consistenza 16 mq, superficie 20 mq, rendita € 58,67

**Derivante da:** VARIAZIONE del 26/10/2012 Pratica n. AL0310806**Confini:** Il box è posto sulla testata opposta all'ingresso e confina quindi per la maggior parte con il terrapieno di confine e con un solo box sul lato destro, rispetto alla basculante.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: La planimetria depositata agli atti corrisponde nella sostanza allo stato dei luoghi. Si segnala l'intestazione da rettificare in favore dell'attuale proprietario (erede).

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

Il bene oggetto di valutazione che costituisce il presente lotto, è un alloggio facente parte di un condominio di sette piani fuori terra con destinazione residenziale e sue pertinenze. Detto fabbricato è stato edificato con licenza edilizia del 1972 e successiva variante del 1975.

L'area di espansione era identificata dall'allora Piano Regolatore come zona G1 e nel caso specifico del fabbricato in oggetto come comparto 167, ovvero area di espansione dedicata all'edilizia sovvenzionata, solitamente in quegli anni caratterizzata da condomini isolati di differenti piani (usualmente tra i 5 e gli 8).

Le sue caratteristiche costruttive ed architettoniche rispecchiano a pieno la tipologia dei fabbricati propri del periodo di edificazione degli anni Settanta, in cui si mirava a massimizzare le cubature disponibili a discapito dell'urbanistica e dell'architettura stessa. Lo schema costruttivo è tipico del periodo, con vano scala centrale che distribuisce al piano il maggior numero di alloggi, sfruttando la manica doppia.

**Caratteristiche zona:** periferica malfamata**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato**Caratteristiche zone limitrofe:** commerciali**Importanti centri limitrofi:** Non specificato**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato**Attrazioni storiche:** Non specificato**Principali collegamenti pubblici:** Stazione ferroviaria di Novi L Circa 1,5 Km, Casello autostradale di Novi L Circa 2,5 km**3. STATO DI POSSESSO:****Identificativo corpo:** A - Alloggio**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Novi Ligure (AL), Via Francesco Crispi, 13****Occupato** da lla Sig.ra OMISSIS, con contratto di locazione stipulato in data 01/07/2020 per l'importo di euro 2.400,00 con cadenza mensile

Registrato a Novi Ligure il 08/07/2020 ai nn.001295-serie 3T

Tipologia contratto: 3+2, scadenza 30/06/2025

Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 31/12/2024

**Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.****Opponibilità ai terzi: SI**

Le date di stipula e di registrazione del contratto di locazione sono antecedenti al pignoramento.

Si osserva che lo stesso contratto (3+2) è stato rinnovato in data successiva al pignoramento.



**Identificativo corpo: B - Box**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Novi Ligure (AL), Via Francesco Crispi, 13**

**Occupato** da lla Sig.ra OMISSIS, con contratto di locazione stipulato in data 01/07/2020 per l'importo di euro 2.400,00 con cadenza mensile

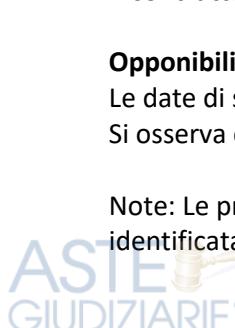
Registrato a Novi Ligure il 08/07/2020 ai nn.001295-serie 3T

Tipologia contratto: 3+2, scadenza 30/06/2025

Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 31/12/2024



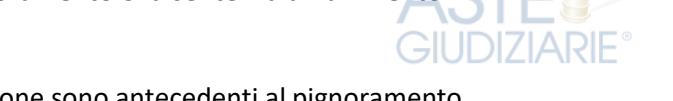
**Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.**



**Opponibilità ai terzi: SI**

Le date di stipula e di registrazione del contratto di locazione sono antecedenti al pignoramento.

Si osserva che lo stesso contratto (3+2) è stato rinnovato in data successiva al pignoramento.



Note: Le presenti indicazioni sono da intendersi uniche e facenti cumulo con l'unità residenziale identificata dal Sub. 19.



#### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

##### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di OMISSIS  
contro OMISSIS, OMISSIS;

Derivante da: Decreto ingiuntivo del 26/03/2013 numero rep. 594; Iscritto in data 22/01/2014 ai nn. 269/17; Importo ipoteca: € 55.000,00; Importo capitale: € 42.987,06.



##### - Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di Provvedimento Ufficiale giudizio di Milano in data 08/03/2024 ai nn. 1056/887.



Dati precedenti relativi ai corpi: A - Alloggio

Dati precedenti relativi ai corpi: B - Box



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

Spese di gestione condominiale:



Identificativo corpo: A – Alloggio

Identificativo corpo: B - Box



Abitazione di tipo civile [A2] sito in Novi Ligure (AL), Via Francesco Crispi, 13

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Novi Ligure (AL), Via Francesco Crispi, 13



Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 1800,00.

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

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

3368,00. Del totale sopra indicato risultano € 2.814,00 già scaduti, mentre i restanti 554,00 € sono spese da sostenere non ancora pagate per lavori già eseguiti.



**Millesimi di proprietà:** 41,67

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI - Il fabbricato condominiale è dotato di ascensore con accesso al Piano terreno in area comune priva di barriere architettoniche.

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

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Al momento del sopralluogo non è stato possibile reperire alcun certificato energetico.

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

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

**Note:** I dati sopra riportati sono derivanti dalle informazioni ricevute dall'attuale Amministratore Pro tempore.

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

**Proprietario:** OMISSIS - OMISSIS (quota 1/2) OMISSIS - OMISSIS (quota 1/2) **proprietari ante ventennio al 08/11/2013 .**

In forza di atto di assegnazione - a rogito di Dott. Giacomo Vexina notaio in Novi Ligure , in data 28/08/0191, ai nn. 26072; trascritto a , in data 14/09/1981, ai nn. 3461/2839.

**Proprietario:** OMISSIS - OMISSIS (quota di 1/4) OMISSIS - OMISSIS (quota di 3/4) dal 08/11/2013 al 04/05/2015 . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI;

Note: L'accettazione tacita dell'eredità risulta trascritta in data 27/11/2023 ai numeri 5439/4487 in morte di OMISSIS, nata ad Ovada (AL) il 10/08/1945 c.f. OMISSIS, da parte dell'erede OMISSIS nascente da atto Tribunale di Alessandria del 02/11/2022.

**Proprietario:** OMISSIS - OMISSIS dal 04/05/2015 ad oggi (attuale proprietario). In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI.

Note: L'accettazione tacita dell'eredità risulta trascritta in data 27/11/2023 ai numeri 5440/4488 in morte di OMISSIS, nato a Novi Ligure (AL) il 23/08/1939 c.f. OMISSIS da parte dell'erede OMIS- SIS nascente da atto Tribunale di Alessandria del 02/11/2022.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A – Alloggio - **Dati precedenti relativi ai corpi:** B - Box

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Francesco Crispi, 13**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via Francesco Crispi, 13**

Numero pratica: 60 e successive varianti.

Intestazione: Cooperativa Edilizia

Tipo pratica: Licenza di Costruzione

Per lavori: Realizzazione fabbricato condominiale residenziale

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 02/05/1972 al n. di prot. /

Rilascio in data 08/02/1972 al n. di prot. 08584/454 U.T

Abitabilità/agibilità in data 17/02/1978 al n. di prot. 1198

NOTE: Alla prima licenza hanno fatto seguito le seguenti varianti: - n° 96/1975 - n° 145/1977

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - Alloggio - **Dati precedenti relativi ai corpi:** B - Box

**7.1 Conformità edilizia:**

Abitazione di tipo civile [A2]

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]



Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - Alloggio**Dati precedenti relativi ai corpi:** B - Box**7.2 Conformità urbanistica:****Abitazione di tipo civile [A2] - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	D.G.R n. 48/1721 del 07/01/1991 e successive modifiche - VARIANTE PARZIALE n. 02p/2019
Zona omogenea:	B - AREA DESTINATA AD USO RESIDENZIALE - comparto m/5
Norme tecniche di attuazione:	Art. 24a - AREE A CAPACITA' INSEDIATIVA ESAURITA (m) - Titolo III Capo 3.
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se sì, di che tipo?	Convenzione soggetto attuatore Comune per la cessione in proprietà del lotto edificabile.
Estremi delle convenzioni:	Assegnazione del lotto edificabile in area ex lege 167/62 deliberata nella seduta del Consiglio Comunale del 25/02/1972.
Obblighi derivanti:	Obblighi interamente esauriti dal soggetto attuatore Coop. Iliade S.c.r.l. prima dell'assegnazione ai singoli soci.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Altro:	Trattandosi di edificio in area a capacità insediativa esaurita, i volumi rappresentano il limite edificatorio consentito, privo di ulteriore potenzialità.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	La proprietà, secondo il P.A.I., è classificato come di seguito: CLASSE DI PERICOLOSITÀ GEOMORFOLOGICA IIa

**Note sulla conformità:** Nessuna.**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica****Dati precedenti relativi ai corpi:** A – Alloggio - **Dati precedenti relativi ai corpi:** B - Box



## Descrizione: Abitazione di tipo civile [A2] di cui al punto A - Alloggio

Il bene oggetto di procedura, identificato al catasto urbano di Novi Ligure al Fg. 14 particella 392 sub. 19, è costituito da un alloggio posto al piano quinto del Condominio "Iliade" sito in Via Francesco Crispi n° 3. Il fabbricato è formato da sette piani fuori terra di cui quella al piano terra è completamente aperto; il tipico piano pilotis.

L'accesso principale al fabbricato avviene dalla stessa via pubblica su cui affaccia il fronte principale del condominio che, come l'intero quartiere, presenta caratteristiche architettoniche tipiche degli anni Settanta. Il fabbricato libero su quattro lati è inserito in una zona di espansione identificata come zona G1 che ha rappresentato in quel periodo la principale area di edificazione della città.

### 1. Quota e tipologia del diritto

#### 1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari: Nessuno



Superficie complessiva di circa mq **110,00**

E' posto al piano: Quinto

L'edificio è stato costruito nel: 1972-1975

L'edificio è stato ristrutturato nel: /

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 19; ha un'altezza utile interna di circa m. 3,00

L'intero fabbricato è composto da n. 8 piani complessivi di cui fuori terra n. 7 e di cui interrati n. 1



Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile, come l'intero condominio, è mantenuto in buone condizioni anche in ragione dell'occupazione continuativa attualmente in essere.

### Impianti:

#### Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	Corrispondente alla realizzazione del fabbricato
Note	Nel corso del sopralluogo non è stato possibile reperire alcuna dichiarazione di conformità.

#### Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Centralizzato
Stato impianto	Discreto
Note	Nel corso del sopralluogo non è stato possibile reperire alcuna dichiarazione di conformità.

#### Condizionamento e climatizzazione:

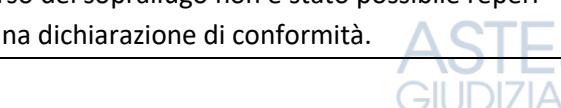
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
Note	L'alloggio è dotato di alcune unità singole per il raffrescamento, ma nel corso del sopralluogo non è stato possibile reperire alcuna dichiarazione di conformità.

**Impianto antincendio:**

Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----

**Ascensori montacarichi e carri ponte:**

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	SI
Note ascensori montacarichi	Nel corso del soprallugo non è stato possibile reperire alcuna dichiarazione di conformità.
Esistenza carri ponte	NO

**Scarichi:**

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



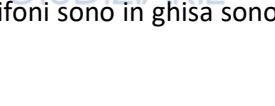
L'alloggio posizionato al piano quinto del Condominio è raggiungibile dal vano scala comune centrale, al quale si ha accesso dal piano terra attraverso un piccolo vialetto posto direttamente sulla via pubblica. L'ingresso al vano scala avviene al piano ed una volta entrati è possibile accedere ai piani sia con la scala a doppia rampa che con l'ascensore. Al pianerottolo del piano quinto, analogo a quello di tutti i piani, sono presenti gli ingressi dell'interno 19 pignorato e degli altri tre alloggi che completano il piano. Internamente l'unità è strutturata con un corridoio centrale che distribuisce direttamente tutti gli ambienti. Una prima zona giorno composta da cucina e soggiorno in affaccio su un ampio terrazzo rivolto ad ovest ed un piccolo bagno "interno" areato da un cavedio.

La zona notte, rivolta verso sud, è composta da tre camere da letto ed un secondo bagno di discrete dimensioni. A far corpo con il bene vi è infine un'ultima pertinenza (piccolo locale cantina) posta al piano interrato.

L'intero fabbricato, in ragione del periodo di realizzazione ha presumibilmente come principale caratteristica costruttiva una struttura portante costituita da pilastri e travi in c.a, completata poi da murature di tamponamento.

Per gli altri elementi e strutture:

- gli orizzontamenti e la copertura sono realizzati con solette piane e/o inclinate in latero-cemento;
- le murature che completano l'involucro sono, sempre in ragione del periodo di costruzione, realizzate probabilmente con mattoni semipieni a cassa vuota;
- i serramenti esterni sono presumibilmente gli originari in legno con vetro singolo e dotati di tapparelle, con medio stato di conservazione;
- il portoncino d'ingresso è invece un più recente portoncino blindato;
- i serramenti interni sono in legno con specchiatura centrale in vetro;
- i pavimenti sono uniformi in tutti gli ambienti in ceramica di varie pezzature e colori;
- il rivestimento della cucina, così come il bagno, sono anch'essi in ceramica;
- i servizi igienici sono dotati dei necessari sanitari;
- l'impianto di riscaldamento è centralizzato e tutti i termosifoni sono in ghisa sono dotati di valvole termostatiche e ripartitori per la controllizzazione del calore;
- l'impianto elettrico, è sottotraccia;
- le pareti in tutti gli ambienti sono intonacate e tinteggiate.



**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

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

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Alloggio	sup lorda di pavimento	110,00	1,00	110,00
		<b>110,00</b>		<b>110,00</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: 2-2023

Zona: Novi Ligure

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazione civile

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 590,00 - Valore di mercato max (€/mq): 880,00

**Pertinenze**

A - Alloggio

1. Cantina

Identificato al n. Lettera R

Posto al piano Interrato

Composto da unico vano

Sviluppa una superficie complessiva di 4,50 mq

Valore a corpo: **€ 1.200,00**

A - Alloggio

2. Terrazzo

Identificato al n. Faccita ovest

Posto al piano quinto

Sviluppa una superficie complessiva di 13,5 mq

Valore a corpo: **€ 4.000,00**

A - Alloggio

3. Terrazzo

Identificato al n. Faccita sud

Posto al piano quinto

Sviluppa una superficie complessiva di 5,50 mq

Valore a corpo: **€ 1.650,00**

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]** di cui al punto **B - Box**

Il bene oggetto di procedura, identificato al catasto urbano di Novi Ligure al Fg. 14 particella 392 sub. 25, è costituito da un box posto al piano interrato del Condominio "Iliade" sito in Via Francesco Crispi n° 3. L'accesso al piano avviene attraverso una rampa posta sul lato nord della proprietà ed accessibile dal parcheggio pubblico retrostante il fabbricato.

**1. Quota e tipologia del diritto**  
**1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**  
 Cod. Fiscale: OMISSIS  
 Eventuali comproprietari: Nessuno



Superficie complessiva di circa mq **16,00**

E' posto al piano: Interrato

L'edificio è stato costruito nel: 1972-1975

L'edificio è stato ristrutturato nel: /

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 1; ha un'altezza utile interna di circa m. 3,00

L'intero fabbricato è composto da n. 8 piani complessivi di cui fuori terra n. 7 e di cui interrati n. 1



Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile, come l'intero condominio, è mantenuto in buone condizioni anche in ragione dell'occupazione continuativa attualmente in essere.

**Impianti:**  
**Impianto elettrico:**



Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	Corrispondente alla realizzazione del fabbricato
Note	Nel corso del sopralluogo non è stato possibile reperire alcuna dichiarazione di conformità.

**Riscaldamento:**

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

**Condizionamento e climatizzazione:**

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

**Impianto antincendio:**

Esiste impianto antincendio	NO
Note	Nelle zone comuni sono presenti alcuni estintori. Si suggerisce una verifica dell'attività di prevenzione incendi in base all'ultimo aggiornamento normativo.

**Ascensori montacarichi e carri ponte:**

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	SI
Note ascensori montacarichi	Nel corso del sopralluogo non è stato possibile reperire alcuna dichiarazione di conformità.
Esistenza carri ponte	NO

**Varie:**

Il box posizionato al piano interrato del Condominio Iliade è direttamente raggiungibile dallo spazio esterno di retro al condominio attraverso una rampa.

Pag. 12  
Ver. 3.0  
Edicom Finance srl



Il locale con altezza di ml. 3,00 ed è dotato di porta basculante in acciaio preverniciato. Al suo interno vi è un essenziale impianto di illuminazione. L'intero fabbricato, in ragione del periodo di realizzazione ha presumibilmente come principale caratteristica costruttiva una struttura portante costituita da pilastri e travi in c.a, completata poi da murature di tamponamento. Per gli altri elementi e strutture si rimanda al corpo dell'unità residenziale.

#### **Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

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

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Box	sup lorda di pavimento	16,00	1,00	16,00
		16,00		16,00

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

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

#### **Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 2-2023

Zona: Novi Ligure

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazione civile

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 670,00 - Valore di mercato max (€/mq): 1000,00

## **8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

### **8.1 Criterio di stima:**

Si è provveduto ad effettuare una indagine di mercato per accertare il prezzo mediamente convenuto nelle trattative di compravendita, concluse o in avanzata fase, per immobili assimilabili a quelli oggetto di perizia e si è tenuto conto delle indicazioni fornite dall'osservatorio dell'Agenzia del Territorio.

### **8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Novi Ligure;

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: Osservatorio del mercato immobiliare ed informazioni presso Agenzie immobiliari.;

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

Valore massimo €/mq. 880,00 - Valore minimo €/mq. 590,00 - Abitazioni civili

Valore massimo €/mq. 1.000,00 - Valore minimo €/mq. 670,00 - Box;

Altre fonti di informazione:

Il prezzo unitario applicato per la determinazione del valore del bene considera lo stato dei luoghi descritto e le caratteristiche dell'unità oggetto di procedura. Inoltre, detto prezzo unitario tiene conto anche di quanto descritto nelle sezioni tecniche e delle indicazioni fornite relative alla regolarità edilizia e urbanistica.

### 8.3 Valutazione corpi:

#### A - Alloggio. Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Cantina, con annesso Terrazzo, con annesso Terrazzo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 82.500,00.

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie Equivalente</b>	<b>Valore Unitario</b>	<b>Valore Complessivo</b>
Alloggio	110,00	€ 750,00	€ 82.500,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 82.500,00
Valore corpo			€ 82.500,00
Valore Pertinenze			€ 6.850,00
Valore complessivo intero			€ 89.350,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 89.350,00

#### B - Box. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 13.600,00.

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie Equivalente</b>	<b>Valore Unitario</b>	<b>Valore Complessivo</b>
Box	16,00	€ 850,00	€ 13.600,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 13.600,00
Valore corpo			€ 13.600,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 13.600,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 13.600,00

#### Riepilogo:

<b>ID</b>	<b>Immobile</b>	<b>Superficie Lorda</b>	<b>Valore intero medio ponderale</b>	<b>Valore diritto e quota</b>
A - Alloggio	Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Cantina, con annesso Terrazzo, con annesso Terrazzo	110,00	€ 89.350,00	€ 89.350,00
B - Box	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	16,00	€ 13.600,00	€ 13.600,00

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	 € 15.442,50
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00

Giudizio di comoda divisibilità: Per sua natura, dimensioni, caratteristiche distributive e modalità di accesso, si ritiene che il lotto, così come composto, sia individuato nella miglior configurazione proponibile dal punto di vista commerciale e non possa presumere una suddivisione in più lotti di vendita.

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 87.507,50
-----------------------------------------------------------------------------------	-------------

 <b>VALORE DEFINITIVO DI STIMA</b>	 € 87.500,00
--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------

**8.6 Regime fiscale della vendita**

Imposta di registro.

Novi Ligure (AL), 21-09-2024



L'Esperto alla stima  
Arch. Cristiano Laguzzi

Sez. A  
Architetto  
CRISTIANO  
LAGUZZI  
N° 730

