# Tribunale di Alessandria

## PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **- omissis -**

contro: **- omissis -**

N° Gen. Rep. **193/2025**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 14-05-2026 ore 11:00

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. MICHELE DELLI PAOLI**
Custode: **Avv. NICOLA ROSSO**

## RAPPORTO DI VALUTAZIONE
## Lotto 001 – Magazzino
## Lotto 002 – Locale di deposito
## Lotto 003 – Ufficio n. 1
## Lotto 004 – Ufficio n. 2


**Esperto alla stima:** Ing. Alessandro Caruso
**Codice fiscale:** CRSLSN82A13A182J
**Studio in:** Via della Palazzina 8 - 15121 Alessandria
**Telefono:** 0131-778518
**Fax:** 339-7864470
**Email:** ing.alessandro.caruso@gmail.com
**Pec:** alessandro.caruso@ingpec.eu




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

Firmato Da: ALESSANDRO CARUSO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3a8d830bc773868c72530dd5b563c96b

# SINTESI ELABORATO

## 1. Dati Catastali

**Bene:** Via Mazzini 157 - Novi Ligure (AL) - 15067

**Lotto:** 001 - Magazzino

**Corpo:** Magazzino
**Categoria:** Magazzini e locali di deposito [C2]
Intestatario:

- - omissis -,

Catasto Fabbricati:

- foglio 14, particella 565, subalterno 3, indirizzo VIA GIUSEPPE MAZZINI, piano S1, comune NOVI LIGURE, categoria C/2, classe 3, consistenza 126 mq, superficie 132 mq, rendita € 260,29

**Lotto:** 002 - Locale di deposito

**Corpo:** Locale di deposito
**Categoria:** Magazzini e locali di deposito [C2]
Intestatario:

- - omissis -,

Catasto Fabbricati:

- foglio 14, particella 565, subalterno 24, indirizzo VIA GIUSEPPE MAZZINI, piano S1, comune NOVI LIGURE, categoria C/2, classe 5, consistenza 158 mq, superficie 174 mq, rendita € 448,80

**Lotto:** 003 - Ufficio

**Corpo:** Ufficio (p.3°)
**Categoria:** Uffici e studi privati [A10]
Intestatario:
- omissis -,

Catasto Fabbricati:

- foglio 14, particella 565, subalterno 8, indirizzo VIA GIUSEPPE MAZZINI, piano 3, comune NOVI LIGURE, categoria A/10, classe 6, consistenza 15 VANI, superficie 380 mq, rendita € 4.493,18

**Lotto:** 004 - Ufficio

**Corpo:** Ufficio (p.2°)
**Categoria:** Uffici e studi privati [A10]
Intestatario:

- - omissis -,

Catasto Fabbricati:

- foglio 14, particella 565, subalterno 9, indirizzo VIA GIUSEPPE MAZZINI, piano 2, comune NOVI LIGURE, categoria A/10, classe 6, consistenza 12,5 VANI, superficie 379 mq, rendita € 3.744,31



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

Firmato Da: ALESSANDRO CARUSO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3a8d830bc773868c72530dd5b563c96b

## 2. Stato di possesso

**Bene:** Via Mazzini 157 - Novi Ligure (AL) - 15067

**Lotto:** 001 - Magazzino

**Corpo:** Magazzino
**Libero**

**Lotto:** 002 - Locale di deposito

**Corpo:** Locale di deposito
**Libero**

**Lotto:** 003 - Ufficio

**Corpo:** Ufficio (p.3°)
**Libero**

**Lotto:** 004 - Ufficio

**Corpo:** Ufficio (p.2°)
**Libero**

## 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

**Bene:** Via Mazzini 157 - Novi Ligure (AL) - 15067

**Lotto:** 001 - Magazzino

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

**Lotto:** 002 - Locale di deposito

**Corpo:** Locale di deposito
**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** SI

**Lotto:** 003 - Ufficio

**Corpo:** Ufficio (p.3°)
**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** SI

**Lotto:** 004 - Ufficio

**Corpo:** Ufficio (p.2°)
**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** SI

## 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Via Mazzini 157 - Novi Ligure (AL) - 15067

**Lotto:** 001 - Magazzino

**Corpo:** Magazzino
**Creditori Iscritti:** - omissis -

**Lotto:** 002 - Locale di deposito

**Corpo:** Locale di deposito



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

Firmato Da: ALESSANDRO CARUSO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3a8d830bc773868c72530dd5b563c96b

**Creditori Iscritti:** - omissis -

**Lotto:** 003 - Ufficio

**Corpo:** Ufficio (p.3°)
**Creditori Iscritti:** - omissis -

**Lotto:** 004 - Ufficio

**Corpo:** Ufficio (p.2°)
**Creditori Iscritti:** - omissis -

## 5. Comproprietari

**Beni:** Via Mazzini 157 - Novi Ligure (AL) - 15067

**Lotto:** 001 - Magazzino

**Corpo:** Magazzino
Comproprietari: Nessuno

**Lotto:** 002 - Locale di deposito

**Corpo:** Locale di deposito
Comproprietari: Nessuno

**Lotto:** 003 - Ufficio

**Corpo:** Ufficio (p.3°)
Comproprietari: Nessuno

**Lotto:** 004 - Ufficio

**Corpo:** Ufficio (p.2°)
Comproprietari: Nessuno

## 6. Misure Penali

**Beni:** Via Mazzini 157 - Novi Ligure (AL) - 15067

**Lotto:** 001 - Magazzino

**Corpo:** Magazzino
**Misure Penali:** NO

**Lotto:** 002 - Locale di deposito

**Corpo:** Locale di deposito
**Misure Penali:** NO

**Lotto:** 003 - Ufficio

**Corpo:** Ufficio (p.3°)
**Misure Penali:** NO

**Lotto:** 004 - Ufficio

**Corpo:** Ufficio (p.2°)
**Misure Penali:** NO



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

Firmato Da: ALESSANDRO CARUSO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3a8d830bc773868c72530dd5b563c96b

## 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** Via Mazzini 157 - Novi Ligure (AL) - 15067

**Lotto:** 001 - Magazzino

**Corpo:** Magazzino
**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Lotto:** 002 - Locale di deposito

**Corpo:** Locale di deposito
**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Lotto:** 003 - Ufficio

**Corpo:** Ufficio (p.3°)
**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Lotto:** 004 - Ufficio

**Corpo:** Ufficio (p.2°)
**Continuità delle trascrizioni:** SI

## 8. Prezzo

**Bene:** Via Mazzini 157 - Novi Ligure (AL) - 15067

**Lotto:** 001 - Magazzino
**Valore complessivo intero:** 54.000,00

**Lotto:** 002 - Locale di deposito
**Valore complessivo intero:** 66.000,00

**Lotto:** 003 - Ufficio
**Valore complessivo intero:** 272.000,00

**Lotto:** 004 - Ufficio
**Valore complessivo intero:** 272.000,00



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

Firmato Da: ALESSANDRO CARUSO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3a8d830bc773868c72530dd5b563c96b

Beni in **Novi Ligure (AL)**
Via Mazzini 157

## Lotto: 001 - Magazzino

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

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

**Identificativo corpo: Magazzino.**

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Via Mazzini 157**
Note: Trattasi di unità immobiliare sita al piano interrato (1° E.T.) in fabbricato elevato a n.5 piani f.t. oltre a un interrato, in complesso misto residenziale/terziario edificato negli anni 1990

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

**Identificato al catasto Fabbricati:**
Intestazione:
- - omissis -, Proprieta' 1/1,

Catasto Fabbricati:
- foglio 14, particella 565, subalterno 3, indirizzo VIA GIUSEPPE MAZZINI, piano S1, comune NOVI LIGURE, categoria C/2, classe 3, consistenza 126 mq, superficie 132 mq, rendita € 260,29

Derivante da:
A - omissis - con sede in - omissis - C.F. - omissis -, gli immobili oggetto di procedura sono pervenuti per atto di permuta del Notaio Chiapuzzo Carlo del - omissis - repertorio n. - omissis - e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Novi Ligure in data - omissis - al numero di registro generale - omissis - e numero di registro particolare - omissis - da - omissis - con sede in - omissis -.

Confini:
L'unità è di fatto inserita all'interno del terreno di sedime e pertinenza e nel suo complesso confina:
- A Nord, con il mappale 669;
- A Est con il mappale 669;
- A Sud con il mappale 669;
- Ad Ovest con i mappali 81 e 566;

il tutto fatti salvi più precisi dati catastali e migliori coerenze.

Note:
Nel corso del ventennio l'unità immobiliare ha subito le seguenti variazioni catastali:
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del - omissis -Pratica n. - omissis - in atti dal - omissis - VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. - omissis -);
- Variazione del - omissis -- Inserimento in visura dei dati di superficie.
- VARIAZIONE del - omissis - Pratica n. - omissis - in atti dal - omissis - G.A.F.



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

Firmato Da: ALESSANDRO CARUSO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3a8d830bc773868c72530dd5b563c96b

CODIFICA PIANO INCOERENTE (n. - omissis -);
- VARIAZIONE del - omissis - Variazione del quadro tariffario;
- COSTITUZIONE del - omissis - in atti dal - omissis - UNITA` AFFERENTE (n. - omissis -)

**Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale**

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

L'immobile oggetto della presente relazione è sito in Novi Ligure. L'ubicazione è sicuramente positiva per la completa urbanizzazione primaria e secondaria e per il buon livello del contesto edilizio/urbanistico. Molto prossima al centro cittadino e a tutti gli edifici pubblici della zona.

**Caratteristiche zona:** di espansione normale
**Area urbanistica:** mista a traffico sostenuto 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:** miste
**Importanti centri limitrofi:** Tortona, Alessandria.
**Attrazioni paesaggistiche:** Colline e appennini liguri.
**Attrazioni storiche:** Non specificato
**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

## 3. STATO DI POSSESSO:

**Libero**

All'atto del sopralluogo l'immobile è risultato essere libero e non occupato.

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- **Iscrizione di ipoteca:**
Ipoteca volontaria a favore di - omissis -
contro - omissis -;
A rogito di Notaio Conforti Carlo in data - omissis - ai nn. - omissis -;
Iscritto/trascritto a Alessandria in data - omissis - ai nn. - omissis -;
Importo ipoteca: € - omissis -; Importo capitale: € - omissis -.

- **Trascrizione pregiudizievole:**
Pignoramento a favore di - omissis –
contro - omissis -;
Derivante da: Verbale di pignoramento;
A rogito di Tribunale di Alessandria in data - omissis - ai nn. - omissis -
trascritto a Novi Ligure in data - omissis - ai nn. - omissis -.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Magazzino



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

Firmato Da: ALESSANDRO CARUSO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3a8d830bc773868c72530dd5b563c96b

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

**Spese di gestione condominiale: 144,73/anno**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** 144,73
**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:** Al momento non risultano deliberate spese di gestione straordinaria
**Spese condominiali scadute ed insolute negli ultimi due anni anteriori al pignoramento:** **Euro 3.045,92 (Si precisa in argomento che il residuo è complessivo per tutte e 4 le unità di proprietà della Società Debitrice)**
**Millesimi di proprietà:** 17,00
**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI
**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato
**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente
**Indice di prestazione energetica:** Non specificato
**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato
**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non specificato
**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

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

**Titolare/Proprietario attuale:**

- - omissis - sede in - omissis -, CF. - omissis -
  **proprietario ante ventennio ad oggi**
  In forza di Atti - a rogito di Notaio Chiapuzzo Carlo, in data - omissis -, ai nn. - omissis -; trascritto a Novi Ligure, in data - omissis -, ai nn. - omissis -.

Note:
Si comunica che la suddetta ditta - omissis - nel ventennio ha avuto dei mutamenti di denominazione, in particolare nel trasferimento della sede e che riporto i dettagli di seguito:

- MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE - VOLTURE SOCIETARIE del - omissis - Pubblico ufficiale BUTTERI ROLANDI ENRICO Repertorio n. - omissis - Sede TSF Registrazione Volume 1T n. - omissis - registrato in data - omissis -- TRASFERIMENTO SEDE Nota presentata con Modello Unico n. - omissis - Pratica n. - omissis - in atti dal - omissis -;
- MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE - VOLTURE SOCIETARIE del - omissis - Pubblico ufficiale ONETO LUIGI Sede ALESSANDRIA (AL) Repertorio n. - omissis - Sede TSF Registrazione Volume 1T n. - omissis - registrato in data - omissis -- TRASFERIMENTO SEDE Nota presentata con Modello Unico n. - omissis -- Pratica n. - omissis - in atti dal - omissis -.

Continuità delle trascrizioni: Si

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Numero pratica: C.E. - omissis -DEL - omissis -
Intestazione: - omissis -
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: NUOVA COSTRUZIONE AD USO UFFICI E BOX AUTO
Oggetto: nuova costruzione
Abitabilità/agibilità in data 0000-00-00 al n. di prot.
NOTE: VARIANTI ALLA C.E. 29/89 + 101/90. ABITABILITA' 56/90

Numero pratica: C.E. - omissis - DEL - omissis -
Intestazione: - omissis -



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

Firmato Da: ALESSANDRO CARUSO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3a8d830bc773868c72530dd5b563c96b

Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: REALIZZAZIONE EDIFICIO A DESTINAZIONE COMMERCIALE DIREZIONALE E RESIDENZIALE
Oggetto: nuova costruzione
NOTE: VARIANTI ALLA C.E. 255/90 + 56/91 + 64/91. ABITABILITA' 39/91

**7.1 *Conformità edilizia:***

**Magazzini e locali di deposito [C2]**
Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

**7.2 *Conformità urbanistica:***

**Magazzini e locali di deposito [C2]**

| | |
|---|---|
| Strumento urbanistico Approvato: | Piano regolatore generale |
| In forza della delibera: | approvato con D.G.R. n. - omissis - del - omissis - integrato con successive varianti/modifiche VARIANTE PARZIALE n. - omissis - |
| Zona omogenea: | Z - AREE PER ATTIVITÀ PLURIFUNZIONALI |
| Norme tecniche di attuazione: | Art. 25 - Aree per attività plurifunzionali semplici o integrate. In dette aree il P.R.G. localizza gli interventi di carattere strutturale attinenti all'assetto delle funzioni terziarie caratterizzanti il livello di organizzazione della città e del suo territorio. Ciò in relazione ad una sua più puntuale ed organica integrazione nella realtà subcomprensoriale e comprensoriale. In particolare si distinguono 1. aree con edifici o insiemi di edifici esistenti, da conservare o da mantenere, in cui coesistono destinazioni d'uso diverse con prevalenza di attività terziaria (z) 2. comparti urbani da sottoporre a ristrutturazione urbanistica per la realizzazione di complessi edilizi semplici o integrati plurifunzionali, per usi pubblici o privati (Z). Per gli immobili del tipo z del precedente comma sono ammessi i seguenti interventi: a1) con titolo abilitativo diretto: 1) manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento conservativo e ristrutturazione parziale per adeguamento igienico e funzionale, in ogni caso senza modifica della destinazione d'uso delle singole unità immobiliari, e senza variazione del numero delle stesse; 2) modesti ampliamenti per la formazione di impianti tecnologici, in misura strettamente necessaria ad uso dell'intero edificio. a2) con titolo abilitativo convenzionato: 1) modifiche di destinazione d'uso con o senza gli interventi di cui alla lettera a1) ivi compresa la variazione del numero delle unità immobiliari; 2) ampliamento di singoli edifici (ove costituenti nell'uso singola unità immobiliare) in misura non superiore al 10% del volume esistente e nei limiti, |



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

Firmato Da: ALESSANDRO CARUSO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3a8d830bc773868c72530dd5b563c96b

| | |
|---|---|
| | in ogni caso di if = 3 mc. x mq.; R.C. = 50%; H max = edificio esistente. 3) a3) con strumento urbanistico esecutivo: interventi diversi da quelli di cui alle lettere a2 e a1, nonché interventi di ristrutturazione urbanistica nei limiti comunque stabiliti dai valori parametrici fissati nei quadri sinottici allegati. In ogni caso per gli interventi di cui alle lettere a2 e a3 o convenzionati ex art. 53 della l.r. n. 56/77 s.m.i. devono essere rispettate le condizioni preliminari di cui ai p.ti 1 e 2 del 1' comma degli artt. 22 e 28 in riferimento alle destinazioni d'uso esistenti e/o previste. La dotazione di aree per parcheggio di cui al successivo art. 63 deve essere reperita nelle aree che determinano, o hanno determinato, il volume edilizio. Per gli immobili di tipo Z sono ammessi, con strumento urbanistico esecutivo, interventi di ristrutturazione urbanistica e di rinnovo urbano nei limiti dei valori parametrici contenuti nei quadri sinottici allegati. Sugli edifici, opere ed impianti esistenti sono ammessi, in assenza di S.U.E., fatto salvo quanto disposto al precedente art. 3, 4' comma, i seguenti interventi: - negli stabilimenti con attività principali in atto all'epoca di adozione delle presenti norme: a) interventi manutentivi e di installazione degli impianti per l'adempimento di norme di sicurezza, di igiene e di incolumità dei luoghi di lavoro. b) riordino delle produzioni mediante opere di ristrutturazione interna nell'ambito planimetrico e volumetrico degli edifici preesistenti. negli stabilimenti con attività principale disattivata o totalmente inattivi e abbandonati all'epoca di adozione delle presenti norme: a) manutenzione ordinaria e straordinaria tesa alla conservazione statica ed edilizia degli immobili in attesa del loro reimpiego per gli usi previsti dal P.R.G. b) trasformazioni necessarie per l'uso temporaneo dei manufatti ai sensi del 4' comma dell'art. 26 della l.r. 56/77 s.m.i. La dotazione di aree per servizi pubblici e di uso pubblico di cui all'art. 21 della l. r. 56/77 va riferita a ciascuna delle destinazioni attivate. Ai fini dell'applicazione del presente comma i lastrici solari hanno titolo di equivalenza dell'area libera e le superfici di solaio di calpestio hanno titolo di equivalenza in una quota non superiore al 50% della dotazione prescritta. |
| Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale: | 3 mc. x mq. |
| Rapporto di copertura: | R.C. = 50% |
| Altezza massima ammessa: | H max = edificio esistente |

**Note sulla conformità: Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**



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

Firmato Da: ALESSANDRO CARUSO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3a8d830bc773868c72530dd5b563c96b

**Note generali sulla conformità: Inoltre, l''immobile ricade: - CLASSE 2a - Classe di pericolosità geomorfologica IIa - Art.72quarter; con i seguenti vincoli: - SUE PROGRAMMATO - Aree preordinate da S.U.E. - interventi programmati - Art.6; - RISPETTO AEROPORTO - Fasce di rispetto permanenti alle attrezzature aeroportuali - Art.71 a5, Art.73**

Descrizione: **Magazzini e locali di deposito [C2]** di cui al punto **Magazzino**

L'unità immobiliare in oggetto fa parte di un fabbricato ad uso misto residenziale/terziario di edificazione risalente agli anni 1990, di normale qualità complessiva.
In particolare vi è un edificio elevato su quattro piani fuori terra ed uno entroterra.

Entrando nello specifico, fa parte della presente unità una porzione del piano interrato del fabbricato dedicato a magazzino.
La superficie lorda complessiva risulta di circa 132,00mq

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

Superficie complessiva di circa mq **132,00**
E' posto al piano: Interrato
L'edificio è stato costruito nel: 1990
L'unità immobiliare è identificata con il numero: 157 di Via Mazzini;
ha un'altezza utile interna di circa m. 308 mt
L'intero fabbricato è composto da n. cinque piani complessivi
di cui fuori terra n. quattro e di cui interrati n. uno

Stato di manutenzione generale: buono
Condizioni generali dell'immobile: L'unità nel suo complesso risulta tenuta in condizioni accettabili.
Si rileva la presenza di infiltrazioni dal soffitto e dalle murature perimetrali.

**Caratteristiche descrittive:**
**Componenti edilizie e costruttive:**

| | |
|---|---|
| Pareti esterne | materiale: **Blocchi di cls** coibentazione: **non rilevata** rivestimento: **tinteggiato** condizioni: **da ristrutturare** |
| Pavim. Interna | materiale: **piastrelle di gres** condizioni: **sufficienti** |
| Plafoni | materiale: **intonacato e tinteggiato** condizioni: **da ristrutturare** |
| Portone di ingresso | tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **ferro** condizioni: **sufficienti** |

**Impianti:**
**Impianti (conformità e certificazioni)**

**Impianto elettrico:**

| | |
|---|---|
| Esiste impianto elettrico | SI |
| Note | L'impianto è risultato a norma per quanto possibile constatare visivamente. Si raccomanda tuttavia una verifica da parte di personale qualificato. |



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

Firmato Da: ALESSANDRO CARUSO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3a8d830bc773868c72530dd5b563c96b

**Riscaldamento:**

| | |
|---|---|
| Esiste impianto di riscaldamento | NO |
| Note | |

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Per la determinazione della superficie commerciale, assumendo secondo norma consuetudinaria, come riferimento per il computo, le superfici lorde cioè comprensive dei muri perimetrali oltreché dei muri divisori interni, si procede alla determinazione della superficie commerciale complessiva con le seguenti ulteriori precisazioni:

- i muri perimetrali sono considerati per intero se confinanti con aree libere e per metà se confinanti con altre unità immobiliari o con aree comuni;

| Destinazione | Parametro | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|---|---|---|---|---|
| Magazzino | sup lorda di pavimento | 132,00 | 1,00 | 132,00 |
| | | **132,00** | | **132,00** |

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

Destinazione d`uso: Commerciale
Sottocategoria: Magazzino

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 2 - 2025
Zona: ZONA PERIFERICA
Tipo di destinazione: Commerciale
Tipologia: Magazzini
Superficie di riferimento: Lorda
Stato conservativo: Normale
Valore di mercato min (€/mq): 550
Valore di mercato max (€/mq): 750

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

Per la valutazione economica del bene immobile di cui trattasi, lo scrivente Esperto del Giudice, dopo le opportune considerazioni di carattere induttivo e deduttivo del caso specifico, ha effettuato una media nel rispetto delle definizioni e dei procedimenti di stima di cui agli standard di valutazione internazionali (in particolare IVS ed EVS) e al Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa, tenuto altresì conto, oltre che degli attuali costi medi di costruzione in Provincia di Alessandria, della situazione del mercato immobiliare in generale e nella zona specifica, e considerando inoltre, secondo norma:

- l'ubicazione rispetto al contesto edilizio circostante;
- l'età di costruzione/ristrutturazione degli immobili;
- lo stato di occupazione/conduzione degli stessi;
- il grado di conservazione e manutenzione;
- le caratteristiche strutturali, di rifinitura e la dotazione impiantistica;
- la presenza o meno di abusi edilizi e la loro sanabilità;
- il "taglio", cioè la misura delle unità immobiliari;
- l'esposizione e la distribuzione interna delle stesse;
- il livello del contesto urbanistico della zona;
- il grado di urbanizzazione della stessa;



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

Firmato Da: ALESSANDRO CARUSO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3a8d830bc773868c72530dd5b563c96b

- lo stato delle servitù attive e passive, nel caso in oggetto assenti;
- la dotazione di area libera disponibile;
- il tipo di sistemazione e il grado di manutenzione della stessa;
- le quotazioni dell'Osservatorio Mobiliare Italiano (O.M.I.).

**Nel caso specifico la valutazione terrà conto anche del potere di trasformazione, ovvero la possibilità di modificare la destinazione d'uso del bene in altra forma, ovvero box auto.**

### 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;
Altre fonti di informazione: Informazioni dirette assunte dallo scrivente Esperto del Giudice.

### 8.3 Valutazione corpi:

**Magazzino. Magazzini e locali di deposito [C2]**

| *Destinazione* | *Superficie Equivalente* | *Valore Unitario* | *Valore Complessivo* |
|---|---|---|---|
| Magazzino | 132,00 | € 500,00 | € 66.000,00 |
| **Stima sintetica comparativa parametrica del corpo** | | | **€ 66.000,00** |
| **Stima sintetica a vista dell'intero corpo** | | | **€ 60.000,00** |
| **Valore Corpo (€ 66.000,00 + € 60.000,00)2 =** | | | **€ 63.000,00** |
| Valore corpo | | | € 63.000,00 |
| Valore Pertinenze | | | € 0,00 |
| Valore complessivo intero | | | € 63.000,00 |
| Valore complessivo diritto e quota | | | € 63.000,00 |

**Riepilogo:**

| *ID* | *Immobile* | *Superficie Lorda* | *Valore intero medio ponderale* | *Valore diritto e quota* |
|---|---|---|---|---|
| Magazzino | Magazzini e locali di deposito [C2] | 132,00 | € 63.000,00 | € 63.000,00 |

### 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% ) € 9.450,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:
Arrotondamento (+) **€ 450,00**
Totale **€ 54.000,00**
(A corpo e non a misura) **S.e.& o.**
Diconsi Euro Cinquantaquattromila/00



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

Firmato Da: ALESSANDRO CARUSO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3a8d830bc773868c72530dd5b563c96b

## Lotto: 002 - Locale di deposito

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

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

**Identificativo corpo: Locale di deposito.**

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Via Mazzini 157**
Note: Trattasi di unità immobiliare sita al piano interrato (1° E.T.) in fabbricato elevato a n.5 piani f.t. oltre a un interrato, in complesso misto residenziale/terziario edificato negli anni 1990

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

**Identificato al catasto Fabbricati:**
Intestazione:
- - omissis - sede in - omissis -- omissis -, Proprietà 1/1,

Catasto Fabbricati:
- foglio 14, particella 565, subalterno 24, indirizzo VIA GIUSEPPE MAZZINI, piano S1, comune NOVI LIGURE, categoria C/2, classe 5, consistenza 158 mq, superficie 174 mq, rendita € 448,80

Derivante da:
A - omissis -con sede in - omissis -C.F. - omissis -,gli immobili oggetto di procedura sono pervenuti per atto di permuta del Notaio Chiapuzzo Carlo del - omissis - repertorio n. - omissis -e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Novi Ligure in data - omissis - al numero di registro generale - omissis - e numero di registro particolare - omissis - da - omissis - con sede in - omissis -.

Confini:
L'unità è di fatto inserita all'interno del terreno di sedime e pertinenza e nel suo complesso confina:
- A Nord, con il mappale 669;
- A Est con il mappale 669;
- A Sud con il mappale 669;
- Ad Ovest con i mappali 81 e 566;

il tutto fatti salvi più precisi dati catastali e migliori coerenze.

Note:
Nel corso del ventennio l'unità immobiliare ha subito le seguenti variazioni catastali:
- Variazione del - omissis - Inserimento in visura dei dati di superficie;
- Variazione del - omissis - Pratica n. - omissis - in atti dal - omissis - BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. - omissis -) Precedentemente era identificato al Subalterno 20 della particella 82 ed ha subito le seguenti variazioni catastali: - VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del - omissis - Pratica n. - omissis - in atti dal - omissis - VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. - omissis -);
- VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del - omissis - Pratica n. - omissis - in atti dal - omissis - BOX AUTO-LOCALE DI DEPOSITO (n. - omissis -); Precedentemente era identificato al Subalterno 19 della particella 82 ed ha subito le seguenti variazioni



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

Firmato Da: ALESSANDRO CARUSO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3a8d830bc773868c72530dd5b563c96b

catastali: - VARIAZIONE del - omissis -Pratica n. - omissis - in atti dal - omissis - FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-F.O. - omissis - (n. - omissis -); Precedentemente era identificato al Subalterno 10 della particella 82 ed ha subito le seguenti variazioni catastali:

- VARIAZIONE del - omissis -Variazione del quadro tariffario;
- VARIAZIONE del - omissis - in atti dal - omissis -CLS (n. - omissis -);

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: L''accesso al locale di deposito avviene dal lato nord, per cui risulta tamponato l''accesso rappresentato in planimetria. Inoltre, dall''accesso attuale avviene attraverso un disimpegno realizzato all''interno dello stesso locale di deposito.
Regolarizzabili mediante: Aggiornamento catastale
Descrizione delle opere da sanare: Realizzazioen disimpegno in nuovo accesso.
Denuncia di variazione: € 1.500,00
Oneri Totali: **€ 1.500,00**

**Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale**

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

L'immobile oggetto della presente relazione è sito in Novi Ligure. L'ubicazione è sicuramente positiva per la completa urbanizzazione primaria e secondaria e per il buon livello del contesto edilizio/urbanistico. Molto prossima al centro cittadino e a tutti gli edifici pubblici della zona.

**Caratteristiche zona:** di espansione normale
**Area urbanistica:** mista a traffico sostenuto 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:** miste
**Importanti centri limitrofi:** Tortona, Alessandria.
**Attrazioni paesaggistiche:** Colline e appennini liguri.
**Attrazioni storiche:** Non specificato
**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

## 3. STATO DI POSSESSO:

**Libero**

All'atto del sopralluogo l'immobile è risultato essere libero e non occupato.

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- **Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria a favore di - omissis -
contro - omissis -;
A rogito di Notaio Conforti Carlo in data - omissis - ai nn. - omissis -;
Iscritto/trascritto a Alessandria in data - omissis - ai nn. - omissis -;
Importo ipoteca: € - omissis -; Importo capitale: € - omissis -.

- **Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di - omissis -



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

Firmato Da: ALESSANDRO CARUSO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3a8d830bc773868c72530dd5b563c96b

contro - omissis -;
Derivante da: Verbale di pignoramento;
A rogito di Tribunale di Alessandria in data - omissis - ai nn. - omissis -
trascritto a Novi Ligure in data - omissis -ai nn. - omissis -.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Locale di deposito

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

**Spese di gestione condominiale: 165,85/anno**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** 165,85
**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:** Al momento non risultano deliberate spese di gestione straordinaria
**Spese condominiali scadute ed insolute negli ultimi due anni anteriori al pignoramento:**
**Euro 3.045,92 (Si precisa in argomento che il residuo è complessivo per tutte e 4 le unità di proprietà della Società Debitrice)**
**Millesimi di proprietà:** 20,00
**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI
**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato
**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente
**Indice di prestazione energetica:** Non specificato
**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato
**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non specificato
**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

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

**Titolare/Proprietario attuale:**

- - omissis - sede in - omissis -, CF. - omissis -
  **proprietario ante ventennio ad oggi**
  In forza di Atti - a rogito di Notaio Chiapuzzo Carlo, in data - omissis -, ai nn. - omissis -; trascritto a Novi Ligure, in data - omissis -, ai nn. - omissis -.

Note:
Si comunica che la suddetta ditta - omissis -nel ventennio ha avuto dei mutamenti di denominazione, in particolare nel trasferimento della sede e che riporto i dettagli di seguito:

- MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE - VOLTURE SOCIETARIE del - omissis - Pubblico ufficiale BUTTERI ROLANDI ENRICO Repertorio n. - omissis - Sede TSF Registrazione Volume 1T n. - omissis - registrato in data - omissis -- TRASFERIMENTO SEDE Nota presentata con Modello Unico n. - omissis -- Pratica n. - omissis - in atti dal - omissis -;
- MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE - VOLTURE SOCIETARIE del - omissis - Pubblico ufficiale ONETO LUIGI Sede ALESSANDRIA (AL) Repertorio n. - omissis -Sede TSF Registrazione Volume 1T n. - omissis - registrato in data - omissis -- TRASFERIMENTO SEDE Nota presentata con Modello Unico n. - omissis -- Pratica n. - omissis - in atti dal - omissis.

Continuità delle trascrizioni: Si

7. **PRATICHE EDILIZIE:**

Numero pratica: C.E. - omissis - DEL - omissis
- Intestazione: - omissis -



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

Firmato Da: ALESSANDRO CARUSO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3a8d830bc773868c72530dd5b563c96b

Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: NUOVA COSTRUZIONE AD USO UFFICI E BOX AUTO
Oggetto: nuova costruzione
Abitabilità/agibilità in data 0000-00-00 al n. di prot.
NOTE: VARIANTI ALLA C.E. 29/89 + 101/90. ABITABILITA' 56/90

Numero pratica: C.E. - omissis - DEL - omissis -
Intestazione: - omissis -
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: REALIZZAZIONE EDIFICIO A DESTINAZIONE COMMERCIALE DIREZIONALE E RESIDENZIALE
Oggetto: nuova costruzione
NOTE: VARIANTI ALLA C.E. 255/90 + 56/91 + 64/91. ABITABILITA' 39/91

**7.1 *Conformità edilizia:***

**Magazzini e locali di deposito [C2]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: L'accesso al locale di deposito avviene dal lato nord, per cui risulta tamponato l'accesso rappresentato in planimetria. Inoltre, dall'accesso attuale avviene attraverso un disimpegno realizzato all'interno dello stesso locale di deposito.
Regolarizzabili mediante: Sanatoria edilizia
Descrizione delle opere da sanare: Realizzazione disimpegno e nuovo accesso
Sanatoria edilizia: € 2.500,00
Oneri Totali: **€ 2.500,00**

**Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia**

**7.2 *Conformità urbanistica:***

**Magazzini e locali di deposito [C2]**

| | |
|---|---|
| Strumento urbanistico Approvato: | Piano regolatore generale |
| In forza della delibera: | approvato con D.G.R. n. - omissis - del - omissis - integrato con successive varianti/modifiche VARIANTE PARZIALE n. - omissis - |
| Zona omogenea: | Z - AREE PER ATTIVITÀ PLURIFUNZIONALI |
| Norme tecniche di attuazione: | **SI RIMANDA A QUANTO RIPORTATO NEL LOTTO OO1** |
| Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale: | 3 mc. x mq. |
| Rapporto di copertura: | R.C. = 50% |
| Altezza massima ammessa: | H max = edificio esistente |

**Note sulla conformità: Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**

**Note generali sulla conformità: Inoltre, l''immobile ricade: - CLASSE 2a - Classe di pericolosità geomorfologica IIa - Art.72quarter; con i seguenti vincoli: - SUE PROGRAMMATO - Aree preordinate da S.U.E. - interventi programmati - Art.6; - RISPETTO AEROPORTO - Fasce di rispetto permanenti alle attrezzature aeroportuali - Art.71 a5, Art.73**



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

Firmato Da: ALESSANDRO CARUSO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3a8d830bc773868c72530dd5b563c96b

Descrizione: **Magazzini e locali di deposito [C2]** di cui al punto **Locale di deposito**

L'unità immobiliare in oggetto fa parte di un fabbricato ad uso misto residenziale/terziario di edificazione risalente agli anni 1990, di normale qualità complessiva.
In particolare vi è un edificio elevato su quattro piani fuori terra ed uno entroterra.

Entrando nello specifico, fa parte della presente unità una porzione del piano interrato del fabbricato dedicato a deposito.
La superficie lorda complessiva risulta di circa 174,00mq

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

Superficie complessiva di circa mq **174,00**
E' posto al piano: Interrato
L'edificio è stato costruito nel: 1990
L'unità immobiliare è identificata con il numero: 157 di Via Mazzini;
ha un'altezza utile interna di circa m. 308 mt
L'intero fabbricato è composto da n. cinque piani complessivi
di cui fuori terra n. quattro e di cui interrati n. uno

Stato di manutenzione generale: buono
Condizioni generali dell'immobile: L'unità nel suo complesso risulta tenuta in condizioni accettabili.
Si rileva la presenza di infiltrazioni dal soffitto e dalle murature perimetrali.

**Caratteristiche descrittive:**
**Componenti edilizie e costruttive:**

| | |
|---|---|
| Infissi esterni | materiale: **alluminio** |
| Pareti esterne | materiale: **Blocchi di cls** coibentazione: **non rilevata** rivestimento: **tinteggiato** condizioni: **da ristrutturare** |
| Pavim. Interna | materiale: **piastrelle di gr?s** condizioni: **sufficienti** |
| Plafoni | materiale: **intonacato e tinteggiato** condizioni: **da ristrutturare** |
| Portone di ingresso | tipologia: **anta singola a battente** materiale: **Resistente al fuoco** condizioni: **sufficienti** |

**Impianti:**

| | |
|---|---|
| Antincendio | tipologia: **Rilevatori fumi e/o calore** condizioni: **da normalizzare** |
| Elettrico | tipologia: **in apposite canaline di plastica** condizioni: **da normalizzare** |

**Impianti (conformità e certificazioni)**

**Impianto elettrico:**

| | |
|---|---|
| Esiste impianto elettrico | SI |
| Note | L'impianto è risultato a norma per quanto possibile constatare visivamente. Si raccomanda tuttavia una verifica da parte di personale qualificato. |



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

Firmato Da: ALESSANDRO CARUSO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3a8d830bc773868c72530dd5b563c96b

**Riscaldamento:**

| | |
|---|---|
| Esiste impianto di riscaldamento | NO |
| Note | |

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Per la determinazione della superficie commerciale, assumendo secondo norma consuetudinaria, come riferimento per il computo, le superfici lorde cioè comprensive dei muri perimetrali oltreché dei muri divisori interni, si procede alla determinazione della superficie commerciale complessiva con le seguenti ulteriori precisazioni:

- i muri perimetrali sono considerati per intero se confinanti con aree libere e per metà se confinanti con altre unità immobiliari o con aree comuni;

| Destinazione | Parametro | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|---|---|---|---|---|
| Deposito | sup lorda di pavimento | 174,00 | 1,00 | 174,00 |
| | | **174,00** | | **174,00** |

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

Destinazione d`uso: Commerciale
Sottocategoria: Magazzino

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 2 - 2025
Zona: ZONA PERIFERICA
Tipo di destinazione: Commerciale
Tipologia: Magazzini
Superficie di riferimento: Lorda
Stato conservativo: Normale
Valore di mercato min (€/mq): 550
Valore di mercato max (€/mq): 750

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

Per la valutazione economica del bene immobile di cui trattasi, lo scrivente Esperto del Giudice, dopo le opportune considerazioni di carattere induttivo e deduttivo del caso specifico, ha effettuato una media nel rispetto delle definizioni e dei procedimenti di stima di cui agli standard di valutazione internazionali (in particolare IVS ed EVS) e al Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa, tenuto altresì conto, oltre che degli attuali costi medi di costruzione in Provincia di Alessandria, della situazione del mercato immobiliare in generale e nella zona specifica, e considerando inoltre, secondo norma:

- l'ubicazione rispetto al contesto edilizio circostante;
- l'età di costruzione/ristrutturazione degli immobili;
- lo stato di occupazione/conduzione degli stessi;
- il grado di conservazione e manutenzione;
- le caratteristiche strutturali, di rifinitura e la dotazione impiantistica;
- la presenza o meno di abusi edilizi e la loro sanabilità;
- il "taglio", cioè la misura delle unità immobiliari;
- l'esposizione e la distribuzione interna delle stesse;
- il livello del contesto urbanistico della zona;



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

Firmato Da: ALESSANDRO CARUSO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3a8d830bc773868c72530dd5b563c96b

- il grado di urbanizzazione della stessa;
- lo stato delle servitù attive e passive, nel caso in oggetto assenti;
- la dotazione di area libera disponibile;
- il tipo di sistemazione e il grado di manutenzione della stessa;
- le quotazioni dell'Osservatorio Mobiliare Italiano (O.M.I.).

**Nel caso specifico la valutazione terrà conto anche del potere di trasformazione, ovvero la possibilità di modificare la destinazione d'uso del bene in altra forma, ovvero box auto.**

**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;
Altre fonti di informazione: Informazioni dirette assunte dallo scrivente Esperto del Giudice.

**8.3 Valutazione corpi:**

**Locale di deposito. Magazzini e locali di deposito [C2]**

| *Destinazione* | *Superficie Equivalente* | *Valore Unitario* | *Valore Complessivo* |
|---|---|---|---|
| Deposito | 174,00 | € 500,00 | € 87.000,00 |
| **Stima sintetica comparativa parametrica del corpo** | | | **€ 87.000,00** |
| **Stima sintetica a vista dell'intero corpo** | | | **€ 80.000,00** |
| **Valore Corpo (€ 87.000,00 + € 80.000,00)2 =** | | | **€ 83.500,00** |
| Valore corpo | | | € 83.500,00 |
| Valore Pertinenze | | | € 0,00 |
| Valore complessivo intero | | | € 83.500,00 |
| Valore complessivo diritto e quota | | | € 83.500,00 |

**Riepilogo:**

| *ID* | *Immobile* | *Superficie Lorda* | *Valore intero medio ponderale* | *Valore diritto e quota* |
|---|---|---|---|---|
| Locale di deposito | Magazzini e locali di deposito [C2] | 174,00 | € 83.500,00 | € 83.500,00 |

**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% ) € 12.525,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 4.000,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 66.475,00**

Arrotondamento (-) **€ 475,00**

Totale **€ 66.000,00**

(A corpo e non a misura) **S.e.& o.**

Diconsi Euro Sessantaseimila/00



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

Firmato Da: ALESSANDRO CARUSO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3a8d830bc773868c72530dd5b563c96b

## Lotto: 003 – Ufficio n. 1

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

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

**Identificativo corpo: Ufficio (p.3°).**

**Uffici e studi privati [A10] sito in Via Mazzini 157**
Note: Trattasi di unità immobiliare sita al piano terzo (4° F.T.) in fabbricato elevato a n.5 piani f.t. oltre a un interrato, in complesso misto residenziale/terziario edificato negli anni 1990

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

**Identificato al catasto Fabbricati:**
Intestazione:
- - omissis - sede in - omissis -- omissis -, Proprietà 1/1,

Catasto Fabbricati:
- foglio 14, particella 565, subalterno 8, indirizzo VIA GIUSEPPE MAZZINI, piano 3, comune NOVI LIGURE, categoria A/10, classe 6, consistenza 15 VANI, superficie 380 mq, rendita € 4.493,18

Derivante da: A - omissis - con sede in - omissis - C.F. - omissis -,gli immobili oggetto di procedura sono pervenuti per atto di permuta del Notaio Chiapuzzo Carlo del - omissis - repertorio n. - omissis - e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Novi Ligure in data - omissis - al numero di registro generale - omissis - e numero di registro particolare - omissis - da - omissis - con sede in - omissis -.

Confini:
L'unità è di fatto inserita all'interno del terreno di sedime e pertinenza e nel suo complesso confina:
- A Nord, con il mappale 669;
- A Est con il mappale 669;
- A Sud con il mappale 669;
- Ad Ovest con i mappali 81 e 566;

il tutto fatti salvi più precisi dati catastali e migliori coerenze.

Note:
Nel corso del ventennio l'unità immobiliare ha subito le seguenti variazioni catastali:
- Variazione del - omissis -- Inserimento in visura dei dati di superficie;
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del - omissis - Pratica n. - omissis - in atti dal - omissis - VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. - omissis -);
- VARIAZIONE del - omissis - Pratica n. - omissis - in atti dal - omissis - VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA-ESATTA RAPPRESENTAZIONE (n. - omissis -);
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del - omissis - Pratica n. - omissis - in atti dal - omissis - VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. - omissis -);
- VARIAZIONE del - omissis - Pratica n. - omissis - in atti dal - omissis - DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE (n. - omissis -)
- VARIAZIONE del - omissis - Variazione del quadro tariffario;
- COSTITUZIONE del - omissis - in atti dal - omissis -UNITA` AFFERENTE (n.



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

Firmato Da: ALESSANDRO CARUSO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3a8d830bc773868c72530dd5b563c96b

- omissis -)

**Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale**

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

L'immobile oggetto della presente relazione è sito in Novi Ligure. L'ubicazione è sicuramente positiva per la completa urbanizzazione primaria e secondaria e per il buon livello del contesto edilizio/urbanistico. Molto prossima al centro cittadino e a tutti gli edifici pubblici della zona.

**Caratteristiche zona:** di espansione normale
**Area urbanistica:** mista a traffico sostenuto 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:** miste
**Importanti centri limitrofi:** Tortona, Alessandria.
**Attrazioni paesaggistiche:** Colline e appennini liguri.
**Attrazioni storiche:** Non specificato
**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

3. **STATO DI POSSESSO:**

**Libero**

L'immobile al momento del sopralluogo è risultato essere libero.
Sono presenti alcune giacenze di materiale.

4. **VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**

- **Iscrizione di ipoteca:**
Ipoteca volontaria a favore di - omissis -
contro - omissis -;
A rogito di Notaio Conforti Carlo in data - omissis - ai nn. - omissis -;
Iscritto/trascritto a Alessandria in data - omissis - ai nn. - omissis -;
Importo ipoteca: € - omissis -; Importo capitale: € - omissis -.
- **Trascrizione pregiudizievole:**
Pignoramento a favore di - omissis –
contro - omissis -;
Derivante da: Verbale di pignoramento;
A rogito di Tribunale di Alessandria in data - omissis - ai nn. -
omissis –
trascritto a Novi Ligure in data - omissis -ai nn. - omissis -.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Ufficio (p.3°)

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

**Spese di gestione condominiale: 2.537,09/anno**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** 2.537,09
**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:** Al momento non risultano deliberate spese di gestione straordinaria



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

Firmato Da: ALESSANDRO CARUSO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3a8d830bc773868c72530dd5b563c96b

**Spese condominiali scadute ed insolute negli ultimi due anni anteriori al pignoramento:**
**Euro 3.045,92 (Si precisa in argomento che il residuo è complessivo per tutte e 4 le unità di proprietà della Società Debitrice)**
**Millesimi di proprietà:** 225,00
**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI
**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato
**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente
**Indice di prestazione energetica:** Non specificato
**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato
**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non specificato
**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

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

**Titolare/Proprietario attuale:**

- - omissis - sede in - omissis -, CF. - omissis -
  **proprietario ante ventennio ad oggi**
  In forza di Atti - a rogito di Notaio Chiapuzzo Carlo, in data - omissis -, ai nn. - omissis -; trascritto a Novi Ligure, in data - omissis -, ai nn. - omissis -.

Note:
Si comunica che la suddetta ditta - omissis - nel ventennio ha avuto dei mutamenti di denominazione, in particolare nel trasferimento della sede e che riporto i dettagli di seguito:

- MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE - VOLTURE SOCIETARIE del - omissis - Pubblico ufficiale BUTTERI ROLANDI ENRICO Repertorio n. - omissis - Sede TSF Registrazione Volume 1T n. - omissis - registrato in data - omissis - - TRASFERIMENTO SEDE Nota presentata con Modello Unico n. - omissis - - Pratica n. - omissis - in atti dal - omissis -;
- MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE - VOLTURE SOCIETARIE del - omissis - Pubblico ufficiale ONETO LUIGI Sede ALESSANDRIA (AL) Repertorio n. - omissis - Sede TSF Registrazione Volume 1T n. - omissis - registrato in data - omissis -- TRASFERIMENTO SEDE Nota presentata con Modello Unico n. - omissis -- Pratica n. - omissis - in atti dal - omissis -.

Continuità delle trascrizioni: Si

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: C.E. - omissis -DEL - omissis -
Intestazione: - omissis -
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: NUOVA COSTRUZIONE AD USO UFFICI E BOX AUTO
Oggetto: nuova costruzione
Abitabilità/agibilità in data 0000-00-00 al n. di prot.
NOTE: VARIANTI ALLA C.E. 29/89 + 101/90. ABITABILITA' 56/90

Numero pratica: C.E. - omissis - DEL - omissis -
Intestazione: - omissis -
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: REALIZZAZIONE EDIFICIO A DESTINAZIONE COMMERCIALE DIREZIONALE E RESIDENZIALE
Oggetto: nuova costruzione
NOTE: VARIANTI ALLA C.E. 255/90 + 56/91 + 64/91. ABITABILITA' 39/91



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

Firmato Da: ALESSANDRO CARUSO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3a8d830bc773868c72530dd5b563c96b

**7.1 *Conformità edilizia:***

**Uffici e studi privati [A10]**

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

**7.2 *Conformità urbanistica:***

**Uffici e studi privati [A10]**

| | |
|---|---|
| Strumento urbanistico Approvato: | Piano regolatore generale |
| In forza della delibera: | approvato con D.G.R. n. - omissis - del - omissis - integrato con successive varianti/modifiche VARIANTE PARZIALE n. - omissis - |
| Zona omogenea: | Z - AREE PER ATTIVITÀ PLURIFUNZIONALI |
| Norme tecniche di attuazione: | **SI RIMANDA A QUANTO RIPORTATO NEL LOTTO 001 E LOTTO 002** |
| Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale: | 3 mc. x mq. |
| Rapporto di copertura: | R.C. = 50% |
| Altezza massima ammessa: | H max = edificio esistente |

**Note sulla conformità: Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**

**Note generali sulla conformità: Inoltre, l''immobile ricade: - CLASSE 2a - Classe di pericolosità geomorfologica IIa - Art.72quarter; con i seguenti vincoli: - SUE PROGRAMMATO - Aree preordinate da S.U.E. - interventi programmati - Art.6; - RISPETTO AEROPORTO - Fasce di rispetto permanenti alle attrezzature aeroportuali - Art.71 a5, Art.73**

Descrizione: **Uffici e studi privati [A10]** di cui al punto **Ufficio (p.3°)**

L'unità immobiliare in oggetto fa parte di un fabbricato ad uso misto residenziale/terziario di edificazione risalente agli anni 1990, di normale qualità complessiva.
In particolare vi è un edificio elevato su quattro piani fuori terra ed uno entroterra.

Entrando nello specifico, fa parte della presente unità il piano terzo (4° F.T.) destinato interamente ad uffici, con esposizione su quattro arie e costituito da ingresso, un open space, sei camere/uffici, un ripostiglio, un locale di pronto soccorso e due w.c. con il relativo anti w.c.. Sono presenti inoltre quattro balconi con esposizione a nord e sud
La superficie lorda complessiva risulta di circa 379,00mq

**1. Quota e tipologia del diritto**
**1/1** di **- omissis -- Piena proprietà**
Cod. Fiscale: - omissis - E
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

Firmato Da: ALESSANDRO CARUSO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3a8d830bc773868c72530dd5b563c96b

Superficie complessiva di circa mq **379,00**
E' posto al piano: Terzo
L'edificio è stato costruito nel: 1990
L'unità immobiliare è identificata con il numero: 157 di Via Mazzini;
ha un'altezza utile interna di circa m. 272 mt
L'intero fabbricato è composto da n. cinque piani complessivi
di cui fuori terra n. quattro e di cui interrati n. uno

Stato di manutenzione generale: buono
Condizioni generali dell'immobile: L'unità nel suo complesso risulta tenuta in condizioni accettabili eccetto la presenza di infiltrazioni dal soffitto.

**Caratteristiche descrittive:**
**Componenti edilizie e costruttive:**

| | |
|---|---|
| Infissi esterni | tipologia: **Ante a battente** materiale: **alluminio** |
| Pareti esterne | materiale: **Blocchi di cls** coibentazione: **non rilevata** rivestimento: **tinteggiato** |
| Pavim. Interna | materiale: **piastrelle di gres** condizioni: **sufficienti** |
| Plafoni | materiale: **intonacato e tinteggiato**<br>Note: Da ristrutturare nelle zone danneggiate dalle infiltrazioni |
| Rivestimento | ubicazione: **bagno** materiale: **piastrelle ceramiche** |

**Impianti:**

| | |
|---|---|
| Elettrico | tipologia: **in parte sottotraccia in parte con cavi a vista** |
| Termico | tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** diffusori: **termosifoni in ghisa** |

**Impianti (conformità e certificazioni)**

**Impianto elettrico:**

| | |
|---|---|
| Esiste impianto elettrico | SI |
| Note | L'impianto è risultato a norma per quanto possibile constatare visivamente. Si raccomanda tuttavia una verifica da parte di personale qualificato. |

**Riscaldamento:**

| | |
|---|---|
| Esiste impianto di riscaldamento | SI |
| Note | L'impianto è risultato a norma per quanto possibile constatare visivamente. Si raccomanda tuttavia una verifica da parte di personale qualificato. |

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**
Per la determinazione della superficie commerciale, assumendo secondo norma consuetudinaria, come riferimento per il computo, le superfici lorde cioè comprensive dei muri perimetrali oltreché dei muri divisori interni, si procede alla determinazione della superficie commerciale complessiva con le seguenti ulteriori precisazioni:

- i muri perimetrali sono considerati per intero se confinanti con aree libere e per metà se confinanti



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

Firmato Da: ALESSANDRO CARUSO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3a8d830bc773868c72530dd5b563c96b

con altre unità immobiliari o con aree comuni;
- i balconi concorrono implicitamente nella superficie complessiva;

| Destinazione | Parametro | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|---|---|---|---|---|
| Uffici piano terzo | sup lorda di pavimento | 379,00 | 1,00 | 379,00 |
| | | **379,00** | | **379,00** |

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**
Destinazione d`uso: Terziario/Direzionale
Sottocategoria: Parte di un intero immobile ad uso promiscuo

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**
Periodo: 2 - 2025
Zona: ZONA PERIFERICA
Tipo di destinazione: Commerciale
Tipologia: Uffici
Superficie di riferimento: Lorda
Stato conservativo: Normale
Valore di mercato min (€/mq): 900
Valore di mercato max (€/mq): 1250

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

Per la valutazione economica del bene immobile di cui trattasi, lo scrivente Esperto del Giudice, dopo le opportune considerazioni di carattere induttivo e deduttivo del caso specifico, ha effettuato una media nel rispetto delle definizioni e dei procedimenti di stima di cui agli standard di valutazione internazionali (in particolare IVS ed EVS) e al Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa, tenuto altresì conto, oltre che degli attuali costi medi di costruzione in Provincia di Alessandria, della situazione del mercato immobiliare in generale e nella zona specifica, e considerando inoltre, secondo norma:

- l'ubicazione rispetto al contesto edilizio circostante;
- l'età di costruzione/ristrutturazione degli immobili;
- lo stato di occupazione/conduzione degli stessi;
- il grado di conservazione e manutenzione;
- le caratteristiche strutturali, di rifinitura e la dotazione impiantistica;
- la presenza o meno di abusi edilizi e la loro sanabilità;
- il "taglio", cioè la misura delle unità immobiliari;
- l'esposizione e la distribuzione interna delle stesse;
- il livello del contesto urbanistico della zona;
- il grado di urbanizzazione della stessa;
- lo stato delle servitù attive e passive, nel caso in oggetto assenti;
- la dotazione di area libera disponibile;
- il tipo di sistemazione e il grado di manutenzione della stessa;
- le quotazioni dell'Osservatorio Mobiliare Italiano (O.M.I.).

**Nel caso specifico la valutazione terrà conto anche del potere di trasformazione, ovvero la possibilità di modificare la destinazione d'uso del bene in altra forma, ovvero la possibilità di suddividere l'intero piano in più abitazioni.**

### 8.2 Fonti di informazione:



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

Firmato Da: ALESSANDRO CARUSO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3a8d830bc773868c72530dd5b563c96b

Catasto di Novi Ligure;
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Novi Ligure;
Uffici del registro di Novi Ligure;
Ufficio tecnico di Novi Ligure;
Altre fonti di informazione: Informazioni dirette assunte dallo scrivente Esperto del Giudice.

### 8.3 Valutazione corpi:

**Ufficio (p.3°). Uffici e studi privati [A10]**

| *Destinazione* | *Superficie Equivalente* | *Valore Unitario* | *Valore Complessivo* |
|---|---|---|---|
| Uffici piano terzo | 379,00 | € 900,00 | € 341.100,00 |
| **Stima sintetica comparativa parametrica del corpo** | | | **€ 341.100,00** |
| **Stima sintetica a vista dell'intero corpo** | | | **€ 300.000,00** |
| **Valore Corpo (€ 341.100,00 + € 300.000,00)2 =** | | | **€ 320.550,00** |
| Valore corpo | | | € 320.550,00 |
| Valore Pertinenze | | | € 0,00 |
| Valore complessivo intero | | | € 320.550,00 |
| Valore complessivo diritto e quota | | | € 320.550,00 |

**Riepilogo:**

| *ID* | *Immobile* | *Superficie Lorda* | *Valore intero medio ponderale* | *Valore diritto e quota* |
|---|---|---|---|---|
| Ufficio (p.3°) | Uffici e studi privati [A10] | 379,00 | € 320.550,00 | € 320.550,00 |

### 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% ) — € 48.082,50

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: — € 0,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: — **€ 272.467,50**

Arrotondamento (-) — **€ 467,50**

Totale — **€ 272.000,00**

(A corpo e non a misura) — **S.e.& o.**

Diconsi Euro Duecentosettantaduemila/00



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

Firmato Da: ALESSANDRO CARUSO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3a8d830bc773868c72530dd5b563c96b

## Lotto: 004 – Ufficio n. 2

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

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

**Identificativo corpo: Ufficio (p.2°).**

**Uffici e studi privati [A10] sito in Via Mazzini 157**
Note: Trattasi di unità immobiliare sita al piano secondo (3° F.T.) in fabbricato elevato a n.5 piani f.t. oltre a un interrato, in complesso misto residenziale/terziario edificato negli anni 1990

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

**Identificato al catasto Fabbricati:**
Intestazione:
- - omissis - sede in - omissis - - omissis -, Proprietà 1/1,

Catasto Fabbricati:
- foglio 14, particella 565, subalterno 9, indirizzo VIA GIUSEPPE MAZZINI, piano S1, comune NOVI LIGURE, categoria A/10, classe 6, consistenza 12,5 VANI, superficie 379 mq, rendita € 3.744,31

Derivante da: A - omissis - con sede in - omissis -C.F. - omissis -,gli immobili oggetto di procedura sono pervenuti per atto di permuta del Notaio Chiapuzzo Carlo del - omissis - repertorio n. - omissis -e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Novi Ligure in data - omissis - al numero di registro generale - omissis - e numero di registro particolare - omissis - da - omissis - con sede in - omissis -.

Confini:
L'unità è di fatto inserita all'interno del terreno di sedime e pertinenza e nel suo complesso confina:
- A Nord, con il mappale 669;
- A Est con il mappale 669;
- A Sud con il mappale 669;
- Ad Ovest con i mappali 81 e 566;

il tutto fatti salvi più precisi dati catastali e migliori coerenze.

Note:
Nel corso del ventennio l'unità immobiliare ha subito le seguenti variazioni catastali:
- Variazione del - omissis - - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del - omissis - Pratica n. - omissis - in atti dal - omissis - VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. - omissis -);
- VARIAZIONE del - omissis - Pratica n. - omissis - in atti dal - omissis - VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA-ESATTA RAPPRESENTAZIONE (n. - omissis -);
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del - omissis - Pratica n. - omissis - in atti dal - omissis - VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. - omissis -);
- VARIAZIONE del - omissis - Pratica n. - omissis - in atti dal - omissis - DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE (n. - omissis -);
- VARIAZIONE del - omissis - Variazione del quadro tariffario;
- COSTITUZIONE del - omissis - in atti dal - omissis - UNITA` AFFERENTE (n.



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

Firmato Da: ALESSANDRO CARUSO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3a8d830bc773868c72530dd5b563c96b

- omissis -)

**Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale**

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

L'immobile oggetto della presente relazione è sito in Novi Ligure. L'ubicazione è sicuramente positiva per la completa urbanizzazione primaria e secondaria e per il buon livello del contesto edilizio/urbanistico. Molto prossima al centro cittadino e a tutti gli edifici pubblici della zona.

**Caratteristiche zona:** di espansione normale
**Area urbanistica:** mista a traffico sostenuto 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:** miste
**Importanti centri limitrofi:** Tortona, Alessandria.
**Attrazioni paesaggistiche:** Colline e appennini liguri.
**Attrazioni storiche:** Non specificato
**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

**3. STATO DI POSSESSO:**

**Libero**

L'immobile al momento del sopralluogo è risultato essere libero.
Sono presenti alcune giacenze di materiale.

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**

- **Iscrizione di ipoteca:**
Ipoteca volontaria a favore di - omissis -
contro - omissis -;
A rogito di Notaio Conforti Carlo in data - omissis - ai nn. - omissis -;
Iscritto/trascritto a Alessandria in data - omissis - ai nn. - omissis -;
Importo ipoteca: € - omissis -; Importo capitale: € - omissis -.

- **Trascrizione pregiudizievole:**
Pignoramento a favore di - omissis –
contro - omissis -;
Derivante da: Verbale di pignoramento;
A rogito di Tribunale di Alessandria in data - omissis - ai nn. - omissis -
trascritto a Novi Ligure in data - omissis - ai nn. - omissis -.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Ufficio (p.2°)



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

Firmato Da: ALESSANDRO CARUSO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3a8d830bc773868c72530dd5b563c96b

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

**Spese di gestione condominiale: 2.404,59/anno**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** 2.404,59
**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:** Al momento non risultano deliberate spese di gestione straordinaria
**Spese condominiali scadute ed insolute negli ultimi due anni anteriori al pignoramento:**
**Euro 3.045,92 (Si precisa in argomento che il residuo è complessivo per tutte e 4 le unità di proprietà della Società Debitrice)**
**Millesimi di proprietà:** 225,00
**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI
**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato
**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente
**Indice di prestazione energetica:** Non specificato
**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato
**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non specificato
**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

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

**Titolare/Proprietario attuale:**

- - omissis - sede in - omissis -, CF. - omissis -
  **proprietario ante ventennio ad oggi**
  In forza di Atti - a rogito di Notaio Chiapuzzo Carlo, in data - omissis -, ai nn. - omissis -; trascritto a Novi Ligure, in data - omissis -, ai nn. - omissis -.

Note:
Si comunica che la suddetta ditta - omissis - nel ventennio ha avuto dei mutamenti di denominazione, in particolare nel trasferimento della sede e che riporto i dettagli di seguito:

- MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE - VOLTURE SOCIETARIE del - omissis - Pubblico ufficiale BUTTERI ROLANDI ENRICO Repertorio n- omissis - Sede TSF Registrazione Volume 1T n. - omissis - registrato in data - omissis - - TRASFERIMENTO SEDE Nota presentata con Modello Unico n. - omissis - - Pratica n. - omissis - in atti dal - omissis -;
- MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE - VOLTURE SOCIETARIE del - omissis -Pubblico ufficiale ONETO LUIGI Sede ALESSANDRIA (AL) Repertorio n. - omissis - Sede TSF Registrazione Volume 1T n. - omissis - registrato in data - omissis - - TRASFERIMENTO SEDE Nota presentata con Modello Unico n. - omissis - - Pratica n. - omissis - in atti dal - omissis .

Continuità delle trascrizioni: Si

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Numero pratica: C.E. - omissis -DEL - omissis -
Intestazione: - omissis -
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: NUOVA COSTRUZIONE AD USO UFFICI E BOX AUTO
Oggetto: nuova costruzione
Abitabilità/agibilità in data 0000-00-00 al n. di prot.
NOTE: VARIANTI ALLA C.E. 29/89 + 101/90. ABITABILITA' 56/90

Numero pratica: C.E. - omissis - DEL - omissis -
Intestazione: - omissis -



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

Firmato Da: ALESSANDRO CARUSO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3a8d830bc773868c72530dd5b563c96b

Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: REALIZZAZIONE EDIFICIO A DESTINAZIONE COMMERCIALE DIREZIONALE E RESIDENZIALE
Oggetto: nuova costruzione
NOTE: VARIANTI ALLA C.E. 255/90 + 56/91 + 64/91. ABITABILITA' 39/91

**7.1 *Conformità edilizia:***

**Uffici e studi privati [A10]**
Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

**7.2 *Conformità urbanistica:***

**Uffici e studi privati [A10]**

| | |
|---|---|
| Strumento urbanistico Approvato: | Piano regolatore generale |
| In forza della delibera: | approvato con D.G.R. n. - omissis - del - omissis - integrato con successive varianti/modifiche VARIANTE PARZIALE n. - omissis - |
| Zona omogenea: | Z - AREE PER ATTIVITÀ PLURIFUNZIONALI |
| Norme tecniche di attuazione: | **SI RIMANDA A QUANTO RIPORTATO NEL LOTTO 001 E LOTTO 002 E LOTTO 003** |
| Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale: | 3 mc. x mq. |
| Rapporto di copertura: | R.C. = 50% |
| Altezza massima ammessa: | H max = edificio esistente |

**Note sulla conformità: Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**

**Note generali sulla conformità: Inoltre, l''immobile ricade: - CLASSE 2a - Classe di pericolosità geomorfologica IIa - Art.72quarter; con i seguenti vincoli: - SUE PROGRAMMATO - Aree preordinate da S.U.E. - interventi programmati - Art.6; - RISPETTO AEROPORTO - Fasce di rispetto permanenti alle attrezzature aeroportuali - Art.71 a5, Art.73**

Descrizione: **Uffici e studi privati [A10]** di cui al punto **Ufficio (p.2°)**

L'unità immobiliare in oggetto fa parte di un fabbricato ad uso misto residenziale/terziario di edificazione risalente agli anni 1990, di normale qualità complessiva.
In particolare vi è un edificio elevato su quattro piani fuori terra ed uno entroterra.

Entrando nello specifico, fa parte della presente unità il piano secondo (3° F.T.) destinato interamente ad uffici, con esposizione su quattro arie e costituito da ingresso sul disimpegno e accesso a dieci camere/uffici, due ripostigli e tre w.c. con i relativi anti w.c.. Sono presenti inoltre quattro balconi con esposizione a nord e sud
La superficie lorda complessiva risulta di circa 379,00mq

**1. Quota e tipologia del diritto**



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

Firmato Da: ALESSANDRO CARUSO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3a8d830bc773868c72530dd5b563c96b

**1/1** di **- omissis -- Piena proprietà**
Cod. Fiscale: - omissis –
Eventuali comproprietari:
Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **379,00**
E' posto al piano: Secondo
L'edificio è stato costruito nel: 1990
L'unità immobiliare è identificata con il numero: 157 di Via Mazzini;
ha un'altezza utile interna di circa m. 272 mt
L'intero fabbricato è composto da n. cinque piani complessivi
di cui fuori terra n. quattro e di cui interrati n. uno

Stato di manutenzione generale: buono

**Caratteristiche descrittive:**
**Componenti edilizie e costruttive:**

| | |
|---|---|
| Infissi esterni | tipologia: **anta singola a battente** materiale: **alluminio** |
| Pavim. Interna | materiale: **piastrelle di gres** |
| Plafoni | materiale: **intonacato e tinteggiato** |
| Rivestimento | ubicazione: **Bagno e cucina** materiale: **piastrelle ceramiche** |

**Impianti:**

| | |
|---|---|
| Elettrico | tipologia: **in parte sottotraccia in parte con cavi a vista** |
| Termico | tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** diffusori: **termosifoni in ghisa** |

**Impianti (conformità e certificazioni)**

**Impianto elettrico:**

| | |
|---|---|
| Esiste impianto elettrico | SI |
| Note | L'impianto è risultato a norma per quanto possibile constatare visivamente. Si raccomanda tuttavia una verifica da parte di personale qualificato. |

**Riscaldamento:**

| | |
|---|---|
| Esiste impianto di riscaldamento | SI |
| Note | L'impianto è risultato a norma per quanto possibile constatare visivamente. Si raccomanda tuttavia una verifica da parte di personale qualificato. |

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**
Per la determinazione della superficie commerciale, assumendo secondo norma consuetudinaria, come riferimento per il computo, le superfici lorde cioè comprensive dei muri perimetrali oltreché dei muri divisori interni, si procede alla determinazione della superficie commerciale complessiva con le seguenti ulteriori precisazioni:

- i muri perimetrali sono considerati per intero se confinanti con aree libere e per metà se confinanti con altre unità immobiliari o con aree comuni;
- i balconi concorrono implicitamente nella superficie complessiva;



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

Firmato Da: ALESSANDRO CARUSO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3a8d830bc773868c72530dd5b563c96b

| Destinazione | Parametro | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|---|---|---|---|---|
| Uffici piano terzo | sup lorda di pavimento | 379,00 | 1,00 | 379,00 |
| | | **379,00** | | **379,00** |

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**
Destinazione d`uso: Terziario/Direzionale
Sottocategoria: Parte di un intero immobile ad uso promiscuo

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**
Periodo: 2 - 2025
Zona: ZONA PERIFERICA
Tipo di destinazione: Commerciale
Tipologia: Uffici
Superficie di riferimento: Lorda
Stato conservativo: Normale
Valore di mercato min (€/mq): 900
Valore di mercato max (€/mq): 1250

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

Per la valutazione economica del bene immobile di cui trattasi, lo scrivente Esperto del Giudice, dopo le opportune considerazioni di carattere induttivo e deduttivo del caso specifico, ha effettuato una media nel rispetto delle definizioni e dei procedimenti di stima di cui agli standard di valutazione internazionali (in particolare IVS ed EVS) e al Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa, tenuto altresì conto, oltre che degli attuali costi medi di costruzione in Provincia di Alessandria, della situazione del mercato immobiliare in generale e nella zona specifica, e considerando inoltre, secondo norma:

- l'ubicazione rispetto al contesto edilizio circostante;
- l'età di costruzione/ristrutturazione degli immobili;
- lo stato di occupazione/conduzione degli stessi;
- il grado di conservazione e manutenzione;
- le caratteristiche strutturali, di rifinitura e la dotazione impiantistica;
- la presenza o meno di abusi edilizi e la loro sanabilità;
- il "taglio", cioè la misura delle unità immobiliari;
- l'esposizione e la distribuzione interna delle stesse;
- il livello del contesto urbanistico della zona;
- il grado di urbanizzazione della stessa;
- lo stato delle servitù attive e passive, nel caso in oggetto assenti;
- la dotazione di area libera disponibile;
- il tipo di sistemazione e il grado di manutenzione della stessa;
- le quotazioni dell'Osservatorio Mobiliare Italiano (O.M.I.).

**Nel caso specifico la valutazione terrà conto anche del potere di trasformazione, ovvero la possibilità di modificare la destinazione d'uso del bene in altra forma, ovvero la possibilità di suddividere l'intero piano in più abitazioni.**

### 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Novi Ligure;
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Novi Ligure;



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

Firmato Da: ALESSANDRO CARUSO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3a8d830bc773868c72530dd5b563c96b

Uffici del registro di Novi Ligure;
Ufficio tecnico di Novi Ligure;
Altre fonti di informazione: Informazioni dirette assunte dallo scrivente Esperto del Giudice.

### 8.3 Valutazione corpi:

**Ufficio (p.2°). Uffici e studi privati [A10]**

| *Destinazione* | *Superficie Equivalente* | *Valore Unitario* | *Valore Complessivo* |
|---|---|---|---|
| Uffici piano terzo | 379,00 | € 900,00 | € 341.100,00 |
| **Stima sintetica comparativa parametrica del corpo** | | | **€ 341.100,00** |
| **Stima sintetica a vista dell'intero corpo** | | | **€ 300.000,00** |
| **Valore Corpo (€ 341.100,00 + € 3000.000,00)2 =** | | | **€ 320.550,00** |
| Valore corpo | | | € 320.550,00 |
| Valore Pertinenze | | | € 0,00 |
| Valore complessivo intero | | | € 320.550,00 |
| Valore complessivo diritto e quota | | | € 320.550,00 |

**Riepilogo:**

| *ID* | *Immobile* | *Superficie Lorda* | *Valore intero medio ponderale* | *Valore diritto e quota* |
|---|---|---|---|---|
| Ufficio (p.2°) | Uffici e studi privati [A10] | 379,00 | € 320.550,00 | € 320.550,00 |

### 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% ) — € 48.082,50

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: — € 0,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: — **€ 272.467,50**

Arrotondamento (-) — **€ 467,50**

Totale — **€ 272.000,00**

(A corpo e non a misura) — **S.e.& o.**

Diconsi Euro Duecentosettantaduemila/00

Data generazione:
14-05-2026

L'Esperto alla stima
**Ing. Alessandro Caruso**



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

Firmato Da: ALESSANDRO CARUSO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3a8d830bc773868c72530dd5b563c96b