



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



promossa da: [REDACTED]



contro: [REDACTED]



N° Gen. Rep. 190/2024  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:



Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. Sa Elisabetta Bianco**



**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**

**Lotto Unico - alloggio con  
cantina e autorimessa**



**Esperto alla stima:** Arch Fabio Gregorini  
**Codice fiscale:** GRGFBA71R03F965A  
**Studio in:** VIA GRAMSCI 21 - NOVI LIGURE  
**Telefono:** 0143746464  
**Email:** studio@bgarchitettinovi.it  
**Pec:** fabio.gregorini@archiworldpec.it



## SINTESI ELABORATO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Via Felice Cavallotti N. 90 - Novi Ligure (AL) - 15067

**Lotto:** Unico - alloggio con cantina e autorimessa

**Corpo:** alloggio con cantina e autorimessa

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

1. Foglio 30 particella 747 sub 157; interno 22, p. S1-6, cat. A/2, cl. 4, di vani 6, rendita di Euro 821,17.

**Categoria:** Autorimessa [C6]

2. Foglio 30 particella 747 sub 71; interno 29C, p. S1, cat. C/6, cl. 5, mq. 16, rendita di Euro 58,67.

### 2. Stato di possesso

**Bene:** Via Felice Cavallotti N. 90 - Novi Ligure (AL) - 15067

**Lotto:** Unico - alloggio con cantina e autorimessa

**Corpo:** alloggio con cantina e autorimessa

**Occupato dal figlio del legale rappr. della ditta pignorata e famiglia**

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

**Bene:** Via Felice Cavallotti N. 90 - Novi Ligure (AL) - 15067

**Lotto:** Unico - alloggio con cantina e autorimessa

**Corpo:** alloggio con cantina e autorimessa

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

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Via Felice Cavallotti N. 90 - Novi Ligure (AL) - 15067

**Lotto:** Unico - alloggio con cantina e autorimessa

**Corpo:** alloggio con cantina e autorimessa

**Creditori Iscritti:** [REDACTED] di cui [REDACTED] è procuratrice.

### 5. Comproprietari

**Beni:** Via Felice Cavallotti N. 90 - Novi Ligure (AL) - 15067

**Lotto:** Unico - alloggio con cantina e autorimessa

**Corpo:** alloggio con cantina e autorimessa

**Comproprietari:** Nessuno

**6. Misure Penali**



**Bene:** Via Felice Cavallotti N. 90 - Novi Ligure (AL) - 15067

**Lotto:** Unico - alloggio con cantina e autorimessa

**Corpo:** alloggio con cantina e autorimessa

**Misure Penali:** NO



**7. Continuità delle trascrizioni**

**Bene:** Via Felice Cavallotti N. 90 - Novi Ligure (AL) - 15067

**Lotto:** Unico - alloggio con cantina e autorimessa

**Corpo:** alloggio con cantina e autorimessa

**Continuità delle trascrizioni:** SI



**8. Prezzo**

**Bene:** Via Felice Cavallotti N. 90 - Novi Ligure (AL) - 15067

**Lotto:** Unico - alloggio con cantina e autorimessa

**Valore complessivo intero:** € 146.118,40



**Beni in Novi Ligure (AL)**  
Località/Frazione  
Via Felice Cavallotti N. 90

**Lotto: Unico - alloggio con cantina e autorimessa**

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si Data di presentazione: 22-07-2024

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

**Identificativo corpo: alloggio con cantina e autorimessa.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Felice Cavallotti N. 90**

**Autorimessa (C6) sito in Via Trieste N. 15 (accesso dalla strada adiacente)**

Nel complesso condominiale sito in Comune di Novi Ligure (AL), denominato "Betlemme", posto tra la Via Cavallotti, Via Trieste e Via dei Mille, costituito da quattro fabbricati di eguale consistenza (Casa A: Via dei Mille senza numero civico, Casa B: civico numero 15 (quindici) di Via Trieste, Casa C: civico numero 90 (novanta) di Via Cavallotti e Casa D: civico numero 13 (tredici) di Via Trieste), e precisamente:

- nel caseggiato C (distinto dal civico numero 90 (novanta) di Via Cavallotti) un appartamento posto al piano sesto, distinto con il numero interno 22 (ventidue), composto da ingresso su salone con cucina a vista, due bagni, due camere da letto e tre terrazzi, a confini con: vano scala, appartamento distinto con il numero interno 21 (ventuno), muro perimetrale a due lati ed appartamento distinto con il numero interno 23 (ventitré);
- pertinenziale locale cantina, posto al piano primo sotto strada, distinto con il numero interno 15 (quindici) C, a confini con corridoio di accesso a due lati, locale cantina distinto con il numero interno 4 (quattro)C e locale autorimessa distinto con il numero interno 24 (ventiquattro)C;
- pertinenziale locale autorimessa con annesso locale di sgombero, posto al piano primo sottostrada, distinto con il numero interno 29 (ventinove)C, a confini con corsia di accesso, rampa di accesso alle autorimesse e locali autorimessa distinti dai numeri interni 4 (quattro)D, 3 (tre)D e 28 (ventotto)C.

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di ██████████ - Piena proprietà

Cod. Fiscale: ██████████ - Stato Civile: ██████████

**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

**Intestazione:**

1. Foglio 30 particella 747 sub 157; interno 22, p. S1-6, cat. A/2, cl. 4, di vani 6, rendita di Euro 821,17.
2. Foglio 30 particella 747 sub 71; interno 29C, p. S1, cat. C/6, cl. 5, mq. 16, rendita di Euro

58,67.

**Conformità catastale:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Niente da segnalare  
Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

**2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):****Caratteristiche zona:** centrale buona**Area urbanistica:** residenziale a traffico sostenuto con parcheggi scarsi.**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.**Servizi offerti dalla zona:** scuole primarie (ordinaria), scuole secondarie (ordinaria)**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali**Importanti centri limitrofi:** Genova, Alessandria.**Attrazioni paesaggistiche:** nn.**Attrazioni storiche:** nn.**Principali collegamenti pubblici:** AUTOBUS INTERURBANO 50 mt, stazione ferroviaria 800 mt**3. STATO DI POSSESSO:**

**Occupato dal figlio del Legale rappresentante della ditta pignorata con la famiglia in virtù di contratto preliminare di vendita:**

Nota di trascrizione di una scrittura privata con sottoscrizione autenticata Preliminare di compravendita Data: 22/05/2018 Registro generale n. 2078 Registro particolare n. 1545;  
Dati del notaio: BAILO LEUCARI MICHELA Codice fiscale: BLL MHL 81T59 I225 N Sede: TORTONA (AL) Immobili oggetto della transazione:

a) **Immobile 1:**

Comune: NOVI LIGURE (AL)

Catasto: FABBRICATI

Foglio: 30, Particella: 747, Subalterno: 157

Tipo: ABITAZIONE DI TIPO CIVILE (A2)

Consistenza: 7 vani

Indirizzo: VIA FELICE CAVALLOTTI N. 90, Interno 22, Piano 6

b) **Immobile 2:**

Comune: NOVI LIGURE (AL)

Catasto: FABBRICATI

Foglio: 30, Particella: 747, Subalterno: 71

Tipo: STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE (C6)

Consistenza: 16 metri quadri

Indirizzo: VIA TRIESTE, Interno 29/, Piano S1

Parti coinvolte:

Acquirente (a favore):

Nome: [REDACTED]

Nato il: [REDACTED]

Codice fiscale: [REDACTED]

Quota: 1/1 del diritto di PROPRIETÀ

Venditore (contro):

Denominazione: [REDACTED]

Sede: [REDACTED]

Codice fiscale: [REDACTED]

Quota: 1/1 del diritto di PROPRIETÀ

Condizioni principali:

La proprietà verrà trasferita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto attuale

L'immobile è gravato da un'ipoteca iscritta il 13/06/2011 a favore di [REDACTED] per € [REDACTED]. Il venditore si impegna a cancellare l'ipoteca prima dell'atto notarile di vendita.

L'acquirente può iniziare i lavori di ristrutturazione prima del rogito Il possesso dell'immobile sarà trasferito al momento del rogito, salvo diverso accordo

Data dell'atto: 14/05/2018

NOTA: l'ipoteca su cui si incardina il pignoramento di cui al presente procedimento è antecedente alla data di stipula e trascrizione del compromesso in esame; inoltre non risulta trascritto il contratto definitivo di compravendita e sono trascorsi più di tre anni dalla trascrizione della presente formalità.

#### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

##### - Edilizia residenziale pubblica:

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

##### - Iscrizione di ipoteca:

1 -ISCRIZIONE CONTRO Ipoteca Volontaria n. 397 del 13/06/2011 favore: CASSA DI RISPARMIO DI ASTI SPA, con sede in Asti (AT), (domicilio ipotecario eletto: Novi Ligure – Piazza Indipendenza N. 5) e contro: [REDACTED] con sede a [REDACTED]; per Euro [REDACTED] di cui [REDACTED] per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo; durata 20 anni, come da Atto Notarile pubblico a rogito Dott. De Palma Lucio, Notaio in Ovada (AL), in data 08/06/2011 rep. 80394/10298.

##### - Trascrizioni:

TRASCRIZIONE CONTRO: Preliminare di Compravendita n. 1893/1472 del 14/05/2018 favore: [REDACTED] contro: [REDACTED] con sede a [REDACTED] Pubblico Ufficiale: Notaio BAILO LEUCARI MICHELA (CF. BLL MHL 81T59 I225 N) di Tortona (AL) in data 14/05/2018 rep. 1893/1472. – NOTA: l'ipoteca su cui si incardina il pignoramento di cui al presente procedimento

è antecedente alla data di stipula e trascrizione del compromesso in esame; inoltre non risulta trascritto il contratto definitivo di compravendita e sono trascorsi più di tre anni dalla trascrizione della presente formalità.

TRASCRIZIONE CONTRO: Pignoramento Immobiliare n. 2770 del 19/07/2024 favore: [REDAZIONE]

[REDAZIONE] e

contro: [REDAZIONE] Pubblico Ufficiale:

Ufficiale Giudiziario di Alessandria (AL), in data 27/06/2024 rep. 3452/2024.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** alloggio con cantina e autorimessa

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

**Spese di gestione condominiale:**

NB. il condominio è il seguente: - **CONDOMINIO BETLEMME**, corrente in Novi Ligure (AL), Via Cavallotti 90, in persona del legale rappresentante Amministratore [REDAZIONE], con studio in Novi Ligure, la quale rispondeva alle richieste del sottoscritto CTU in merito ai sotto riportati elementi.

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** 700,00 € circa /anno

rate relative all'esercizio in corso scadute all'atto della redazione della presente: 473,41 €

**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:** Non previste all'atto della redazione della presente perizia

**Spese condominiali scadute ed insolute negli ultimi due anni anteriori al pignoramento:** 766,59 € per l'alloggio e 33,00 per il box

**Millesimi di proprietà:** alloggio 38,29 box 5,34

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO - L'immobile non presenta un accesso a norma portatori di handicap, pur essendo dotato di ascensore all'ingresso sono presenti scale per passare dal piano strada al piano di partenza dell'ascensore medesimo.

**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 presenti

**Avvertenze ulteriori:** pur in assenza della certificazione energetica, viste le caratteristiche dei tamponamenti, degli impianti, la mancanza di sistemi di isolamento e di risparmio energetico, si può tranquillamente ipotizzare una classe energetica per l'immobile in esame, relativamente bassa, non più di E o F.

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

DAL 13/02/1982 alla data del pignoramento: [REDACTED] con sede a Novi Ligure (AL), per la piena proprietà, per essere ad essa pervenuti in virtù di Atto Notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. Chiapuzzo Carlo, Notaio in Novi Ligure (AL), del 13/02/1982 rep. 10389/25857, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Novi Ligure il 12/03/1982 al n. 853 di formalità.

In precedenza l'immobile risultava in capo alla ditta che aveva edificato il palazzo, anche intestataria delle originarie pratiche edilizie, ovvero la [REDACTED]

Quindi detenuto abbondantemente ante da ventennio dal pignoramento.

Continuità delle trascrizioni: SI'

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Licenza edilizia n 89/1978 - e varianti 55/1980 e 168/1980.

Inizio lavori 29/08/1980 e fine lavori 10/11/80 con rilascio del certificato di abitabilità in data 22/12/1980 originarie pratiche di costruzione del palazzo  
CILA 37809 del 13/12/2017 con fine lavori del 24-04-2019 per modifiche interne all'alloggio;

**7.1 Conformità edilizia:**

Immobile conforme

**Abitazione di tipo civile [A2]**

Autorimessa (C/6)

Nessuna difformità è stata rilevata. Le opere di modifica interna sono state eseguite al progetto presentato con la CILA sopra rubricata.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

**7.2 Conformità urbanistica:****Abitazione di tipo civile [A2]**

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
Zona omogenea:	m - aree a capacità insediativa esaurita

**Note sulla conformità:**

Non sono state riscontrate irregolarità: immobile conforme al prg della città di Novi Ligure



Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica.

**Descrizione: Abitazione di tipo civile con cantina [A2] e box auto (C/6)**

Si tratta di alloggio residenziale cantina e box autosito in ampio condominio denominato "Betlemme palazzina C".

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

Nel complesso condominiale sito in Comune di Novi Ligure (AL), denominato "Betlemme", posto tra la Via Cavallotti, Via Trieste e Via dei Mille, si trovano quattro fabbricati di eguale consistenza (Casa A: Via dei Mille senza numero civico, Casa B: civico numero 15 (quindici) di Via Trieste, Casa C: civico numero 90 (novanta) di Via Cavallotti e Casa D: civico numero 13 (tredici) di Via Trieste), tutti di 7 piani fuori terra e uno interrato; l'alloggio e l'autorimessa oggetto del presente pignoramento si trovano rispettivamente nella palazzina "C" e nell'interrato uso garages comune a tutte le palazzine, e precisamente:

La palazzina "C" è un edificio condominiale della fine degli anni '70, composto da 7 piani fuori terra ed uno interrato, disimpegnato da 1 corpo scala e relativo ascensore. Il riscaldamento è autonomo per ciascun alloggio. La palazzina è costituita da un grande casamento con giardino condiviso con le altre tre palazzine identiche del complesso immobiliare. Le aree a prato si estendono a copertura del sottostante piano interrato uso box e cantine, mentre tutte e 4 le palazzine sono dotate di ampi porticati al PT (i cosiddetti "piani pilotis"). L'immobile è accessibile dalla strada pubblica per mezzo di cancelletto pedonale protetto da tettoia in cemento armato prospettante su via Cavallotti, identificato dal civ. n°90. La palazzina è affacciata su questa via con il suo fronte sud. Il tetto della costruzione è a mansarda uso residenziale, con manto di copertura del tetto in guaina bituminosa, le facciate sono completamente rifinite con piastrelle di klinker, secondo l'uso degli anni '70. La struttura portante della costruzione risulta essere realizzata con pilastri e travi in cemento armato gettato in opera e tamponamenti in muratura leggera con camera d'aria.

**L'alloggio oggetto di pignoramento:**

Si tratta di un alloggio sito al 6 piano mansardato (7° fuori terra) accessibile come detto dalla scala "C": esso è costituito da ingresso su salone/soggiorno, con ampia zona cucina, due camere da letto, due bagni e piccola dispensa/armadio a muro. L'ampio locale soggiorno/cucina risultava anche dotato di coppia di porte finestre affacciate su ampio balcone ricavato nella pendenza del tetto. Le finiture dell'appartamento risultavano essere state recentemente profondamente rinnovate. I pavimenti risultavano essere costituiti da grandi piastrelle in monocottura ceramica tipo klinker, finitura effetto cemento nei due bagni, mentre in pregiato legno nelle restanti parti dell'alloggio. I serramenti esterni apparivano essere di recentissima installazione, di tipologia moderna e di ottima qualità. Le porte interne apparivano del tipo "filo muro",

prive di telaio, di tipologia ricercata e di pregio. L'alloggio, era stato dunque recentemente ristrutturato (anni 2017 -2019) e ridistribuito internamente rispetto allo stato originario, ma solo parzialmente adeguato in merito all'adozione di accorgimenti atti al contenimento dei consumi energetici. Infatti se venivano aggiornati gli impianti, con adozione di condizionamento canalizzato e caldaia di nuova installazione, se anche venivano cambiati i serramenti adottandone di nuovi adeguati agli attuali standard, lo stesso rimaneva comunque completamente privo di efficaci sistemi di coibentazione esterna delle pareti e del soffitto (siamo all'ultimo piano ed il soffitto costituisce il cielo della copertura dell'edificio). Il sistema oscurante era costituito da classiche tapparelle. Nota sulla distribuzione interna: si tratta di un appartamento, come detto, pur nato negli anni '70, completamente ridistribuito in anni assai recenti, che presenta un'ottima e razionale distribuzione.

L'alloggio risultava dotato di una piccola cantina al piano fondi, un locale al grezzo, con finiture ed impianto elettrico elementari, nonché di ampia autorimessa ubicata sempre al piano interrato, ove si trova un ampio ambiente uso autorimesse collettive.

### 1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

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

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva lorda di circa mq **83,20**

E' posto al piano: 7° fuori terra

L'edificio è stato costruito nel: 1978 -1980;

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2017-2019;

L'unità immobiliare è identificata con il numero: int. 21; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70

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:

#### Stato dell'edificio condominiale:

Il palazzo si presentava generalmente in buono stato di manutenzione con l'eccezione del manto di impermeabilizzazione del tetto mansardato, realizzato in guaina bituminosa e che si presentava bisognoso di riparazione, parte che appariva essere sostanzialmente priva di opere di ristoro da molti anni. Se non apparivano presenti problemi evidenti di infiltrazioni idriche dal tetto all'atto del sopralluogo, il legale rappresentante della ditta segnalava che pochi mesi prima del sopralluogo dallo scrivente perito eseguito

si fossero verificate, andando ad interessare il soffitto dell'alloggio in esame, alcune infiltrazioni idriche dal tetto causate da tale guaina difettosa.

#### Stato dell'alloggio all'atto del sopralluogo:

L'appartamento si presentava in condizioni abitative ottimali. Esso era stato come detto recentemente ristrutturato con ottimi accorgimenti sia di design che funzionali. Si presentava moderno, finito con materiali e soluzioni di pregio, con impianti efficienti e nuovi.

#### Caratteristiche descrittive:

#### Caratteristiche strutturali:

Balconi	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buono</b>
Copertura	tipologia: <b>a falde</b> materiale: <b>CA</b> condizioni: <b>buone</b>
Fondazioni	tipologia: <b>plinti isolati</b> materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>
Scale	tipologia: <b>a rampe parallele</b> materiale: <b>c.a.</b> ubicazione: <b>interna</b> servoscala: <b>assente</b> condizioni: <b>buone</b>
Solai	tipologia: <b>solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera</b> condizioni: <b>buone</b>
Strutture verticali	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>
Travi	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>
<b>Componenti edilizie e costruttive:</b>	
Infissi esterni	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>pvc</b> protezione: <b>tapparelle</b> materiale protezione: <b>pvc</b> condizioni: <b>ottime</b>
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno tamburato</b> condizioni: <b>ottime</b>
Manto di copertura	materiale: <b>impermeabilizzazione in guaina bituminosa su CA</b> coibentazione: <b>inesistente</b> condizioni: <b>da ristrutturare</b>
Pareti esterne	materiale: <b>muratura a cassa vuota di mattoni forati</b> coibentazione: <b>camera d'aria</b> rivestimento: <b>klinker</b> condizioni: <b>buone</b>
Pavim. Esterna	materiale: <b>pietra a spacco</b> condizioni: <b>buone</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>legno</b> condizioni: <b>ottime</b>
Plafoni	materiale: <b>stabilitura</b> condizioni: <b>buona</b>



**Impianti:**  
Ascensore

tipologia: **a fune** condizioni: **sufficienti** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**



Citofonico



tipologia: **audio/video** condizioni: **buone** conformità: **a norma**



Elettrico



tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **recentemente ristrutturato – certificato conformità non fornito**



Fognatura

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



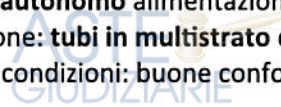
Gas

tipologia: **con tubazioni a vista** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **tubi in ferro** condizioni: **buone** conformità: **a norma**



Termico

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



**Impianti (conformità e certificazioni)**

**Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	anni 2019
Impianto a norma	Certificazioni non fornite
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO Certificazioni non fornite
Note	L'impianto elettrico appariva di fattura recentissima, ma non venivano forniti/reperiti certificati di conformità dello stesso



**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	autonomo
Stato impianto	funzionante
Epoca di realizzazione/adequamento	2019
Impianto a norma	NO Certificazioni non fornite
Esiste la dichiarazione di conformità	non venivano forniti/reperiti certificati di conformità dello stesso
Note	si tratta di impianto autonomo con caldaia a gas Baxi installata nell'alloggio

**Condizionamento e climatizzazione:**

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	Sì
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	non venivano forniti/reperiti certificati di conformità dello stesso

**Ascensori montacarichi e carri ponte:**

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	SI
Contratto manutenzione	esiste contratto di manutenzione condominiale
Note ascensori montacarichi	L'impianto di ascensore condominiale è tenuto a norma da ditta di manutenzione.
Esistenza carri ponte	NO

**Scarichi:**

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

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Per Superficie Commerciale Vendibile (SCV) deve intendersi una superficie basata sulla somma delle "superfici ponderate" che compongono l'immobile. Rappresenta un parametro di mercato oggettivo al quale attenersi per le valutazioni patrimoniali; Viene applicata un precisa percentuale di incidenza di riduzione per le diverse destinazioni abitative secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliare

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
abitazione	sup lorda di pavimento	116,00	1,00	116,00
terrazzo	sup lorda di pavimento	20,00	0,25	5,00
cantina	sup lorda di pavimento	4,60	0,20	0,92
autorimessa	sup lorda di pavimento	17,00	1	17,00

		157,6		138,92
--	--	-------	--	--------

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

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 1-2023

Zona: Novi Ligure

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: alloggio

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: ottimo

Valore di mercato min (€/mq): 1.400,00

Valore di mercato max (€/mq): 2.100,00

Stato conservativo: normale

Valore di mercato min (€/mq): 590,00

Valore di mercato max (€/mq): 880,00

Tipologia: autorimessa box

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: normale

Valore di mercato min (€/mq): 670,00

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

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

La valutazione del bene indicata in perizia tiene conto come riferimento di base dei valori tabellati dall'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, i quali tuttavia sono valori medi statistici generati dalla aggregazione e rielaborazione di una grande mole di dati. La valutazione dalla sottoscritta espressa, ovviamente tiene conto di detti valori, a cui applica tuttavia una serie di correttivi dipendenti sia da fattori di natura geografica, di condizione di accessibilità e manutenzione dei beni nonché da elementi desunti dai reali prezzi di mercato della piazza locale.

**8.2 Fonti di informazione:**

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

**8.3 Valutazione corpi:****alloggio con cantina e autorimessa. Abitazione di tipo civile [A2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 42.803,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
alloggio	116,00	€ 1.350,00	€ 156.600,00
terrazzo	5,00	€ 575,00	€ 2.875,00
cantina	0,92	€ 575,00	€ 529,00
autorimessa	17,00	€ 700,00	€ 11.900,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 171.904,00
Valore corpo			€ 171.904,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 171.904,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 171.904,00

**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
alloggio con cantina e autorimessa	Abitazione di tipo civile A2 e autorimessa C6	74,44	€ 171.904,00	€ 171.904,00

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

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

Riduzione del 15% per vendita coatta € 25.785,60

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 146.118,40

Data generazione:  
30-09-2024

Sez. A  
Architetto  
L'Esperto alla stima  
GREGORINI  
Arch Fabio Gregorini



