

## **Tribunale di Alessandria**

### **PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da: **Cassa Di Risparmio Di Asti S.p.a.**  
contro:

**N° Gen. Rep.:** 104/2021  
**data udienza ex art. 569 c.p.c.:** 14/02/2023 ore 11:30  
**Giudice Delle Esecuzioni:** Dott. Corrado Croci

### **RAPPORTO DI VALUTAZIONE - INTEGRAZIONE**

#### **Lotti 001 - Vani tecnici, 004 - Negozio – Bar con magazzino**

**Esperto alla stima:** Arch. Andrea Gamondo  
**Codice fiscale:** GMNDR60D24C158N  
**Studio in:** Via Antonio Gramsci 27A - Alessandria  
**Telefono:** 014380233  
**Email:** gamondo@oikosatelier.it  
**Pec:** archandreagamondo@postacert.com



## SINTESI ELABORATO

### 1. Dati Catastali

Bene: Vari - Novi Ligure (AL) - 15067

Lotto: 001 - Vani tecnici

Corpo: Vani Tecnici

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

foglio 32, particella 143, subalterno 45, indirizzo Via Cavour SNC, piano S1, comune Novi Ligure, categoria C2, classe 4, consistenza 30, superficie 35, rendita € 72.82

foglio 32, particella 143, subalterno 49, indirizzo Via Cavour SNC, piano S1, comune Novi Ligure, categoria C2, classe 3, consistenza 8, superficie 8, rendita € 16.53

foglio 32, particella 143, subalterno 46, indirizzo Via Cavour SNC, piano S1, comune Novi Ligure, categoria C2, classe 3, consistenza 16, superficie 19, rendita € 33.05

foglio 32, particella 143, subalterno 51, indirizzo Via Cavour SNC, piano S1, comune Novi Ligure, categoria C2, classe 3, consistenza 7, superficie 9, rendita € 14.46

foglio 32, particella 713, subalterno 19, indirizzo Via Cavour SNC, piano S1, comune Novi Ligure, categoria C2, classe 3, consistenza 6, superficie 7, rendita € 12.39

foglio 32, particella 713, subalterno 21, indirizzo Via Cavour SNC, piano S1, comune Novi Ligure, categoria C2, classe 3, consistenza 16, superficie 18, rendita € 33.05

foglio 32, particella 713, subalterno 29, indirizzo Corso Marengo, 79, piano T, comune Novi Ligure, categoria C7, classe 2, consistenza 39, superficie 44, rendita € 48.34

foglio 32, particella 143, subalterno 48, indirizzo Corso Marengo, SNC, piano T, comune Novi Ligure, categoria F1, consistenza 100

Lotto: 004 - Negozio - Bar con magazzino

Corpo: Bar

Categoria: Negozi, botteghe [C1] - Magazzini e locali di deposito [C2]

foglio 32, particella 143, subalterno 19, indirizzo Via Cavour SNC, piano S1, comune Novi Ligure, categoria C2, classe 3, consistenza 11, superficie 16, rendita € 22.72

foglio 32, particella 143, subalterno 37, indirizzo Corso Marengo, 73, piano T-1, comune Novi Ligure, categoria C1, classe 7, consistenza 185, superficie 193, rendita € 4891.88

### 2. Stato di possesso

Bene: Vari - Novi Ligure (AL) - 15067

Lotto: 001 - Vani tecnici

Corpo: Vani Tecnici

Occupato: in parte da impianti

Lotto: 004 - Negozio - Bar con magazzino

Corpo: Bar

Occupato da \_\_\_\_\_, con contratto di locazione

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

Bene: Vari - Novi Ligure (AL) - 15067

Lotto: 001 - Vani tecnici

Corpo: Vani Tecnici

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Lotto: 004 - Negozio - Bar con magazzino

Corpo: Bar

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI



**4. Creditori Iscritti****Bene: Vari - Novi Ligure (AL) - 15067**Lotto: 001 - Vani tecnici

Corpo: Vani Tecnici

Creditori Iscritti: Cassa Di Risparmio Di Asti S.p.a., Comune di Novi Ligure

Lotto: 004 - Negozio - Bar con magazzino

Corpo: Bar

Creditori Iscritti: Cassa Di Risparmio Di Asti S.p.a., Comune di Novi Ligure

**5. Comproprietari****Beni: Vari - Novi Ligure (AL) - 15067**Lotto: 001 - Vani tecnici

Corpo: Vani Tecnici

Comproprietari: Nessuno

Lotto: 004 - Negozio - Bar con magazzino

Corpo: Bar

Comproprietari: Nessuno

**6. Misure Penali****Beni: Vari - Novi Ligure (AL) - 15067**Lotto: 001 - Vani tecnici

Corpo: Vani Tecnici

Misure Penali: NO

Lotto: 004 - Negozio - Bar con magazzino

Corpo: Bar

Misure Penali: NO

**7. Continuità delle trascrizioni****Bene: Vari - Novi Ligure (AL) - 15067**Lotto: 001 - Vani tecnici

Corpo: Vani Tecnici

Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 004 - Negozio - Bar con magazzino

Corpo: Bar

Continuità delle trascrizioni: SI

**8. Prezzo****Bene: vari - Novi Ligure (AL) - 15067**Lotto: 001 - Vani tecniciValore complessivo intero: **5.875,20 €**Lotto: 004 - Negozio - BarValore complessivo intero: **361.889,20 €**



Confini:

Corso Marengo, sub 22, 24

Note: Nella planimetria catastale depositata è segnato con i seguenti dati: 32/1192/23

**Identificato al catasto Fabbricati:**Intestazione:

\_\_\_\_\_ , foglio 32, particella 713, subalterno 19, indirizzo Via Cavour SNC, piano S1, comune Novi Ligure, categoria C2, classe 3, consistenza 6, superficie 7, rendita € 12.39

Confini:

Via Cavour, sub 20, 5

**Identificato al catasto Fabbricati:**Intestazione:

\_\_\_\_\_ , foglio 32, particella 713, subalterno 21, indirizzo Via Cavour SNC, piano S1, comune Novi Ligure, categoria C2, classe 3, consistenza 16, superficie 18, rendita € 33.05

Confini:

sub 7, 20, 143/21

**Identificato al catasto Fabbricati:**Intestazione:

\_\_\_\_\_ , foglio 32, particella 713, subalterno 29, indirizzo Corso Marengo, 79, piano T, comune Novi Ligure, categoria C7, classe 2, consistenza 39, superficie 44, rendita € 48.34

Confini:

mapp. 144, mapp. 145, Via Giacometti, 143/24,26

**Identificato al catasto Fabbricati:**Intestazione:

\_\_\_\_\_ , foglio 32, particella 143, subalterno 48, indirizzo Corso Marengo, SNC, piano T, comune Novi Ligure, categoria F1, consistenza 100

Confini:

Mapp 65, Corso Marengo, app 145, mapp 143/30, 38, 39, 18

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Nel mappale 713/21 è presente una parete divisoria con il sub 20 che nella realtà non è stata realizzata

Regolarizzabili mediante: DocFa

Descrizione delle opere da sanare: Demolizione di parete divisoria

Esecuzione di DocFa: 450,00 €

Oneri Totali: 450,00 €

Per quanto sopra **NON** si dichiara la conformità catastale**2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):**

L'area dove si trovano le UU.II. oggetto della perizia è posta in zona centrale del Comune di Novi Ligure, interna all'area del Centro Storico. Questa è una zona di pregio dal punto di vista residenziale e la principale area terziario-commerciale del Comune. Nella zona, infatti, sono presenti le maggiori attività commerciali e terziarie con negozi di ogni genere e natura, e gli studi professionali più rinomati. Anche i servizi sono molto sviluppati: nelle vie del circondario troviamo il teatro, il cinema e la Parrocchiale. La zona, poi, è servitissima riguardo alla viabilità; essa è il crocevia principale delle strade che portano a nord -verso Alessandria, Torino, Milano- e a est-ovest verso Genova via Serravalle e via Ovada, e propone numerosissime aree di sosta a pagamento e libere, con parcheggi a raso e interrati. Riguardo ai servizi pubblici, infine, sono



numerose le linee del servizio di trasporto pubblico locale e regionale che fanno capolinea in quest'area. Adiacente poi, vi è, anche, la stazione ferroviaria. La struttura dove si inseriscono le UU.II. oggetto di pignoramento è una porzione di un isolato, perimetrato da Corso Marengo, via Giacometti e via Cavour, ricostruito nel primo dopoguerra al posto di altro bombardato durante l'ultimo conflitto mondiale. L'isolato, negli ultimi decenni, è stato oggetto di lavori di ristrutturazioni, soprattutto nella parte di interesse della perizia. Le varie UU.II. in oggetto sono site al piano interrato, l'autorimessa, al piano terra e al primo. In particolare, quelle al piano terra e primo, sono interne alla galleria commerciale denominata "in Centro", che è un'elegante area commerciale sviluppata su due piani di recente apertura. I tre livelli si collegano tra loro tramite un corpo scala interno alla galleria

|                                   |  |
|-----------------------------------|--|
| Caratteristiche zona:             | centrale   |
| Area urbanistica:                 | residenziale con traffico con parcheggi ottimi.                                    |
| Servizi presenti nella zona:      | la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.            |
| Servizi offerti dalla zona:       | servizi di trasporto pubblico, Teatro, Cinema e altro                              |
| Caratteristiche zone limitrofe:   | residenziali   |
| Importanti centri limitrofi:      | Alessandria.   |
| Attrazioni storiche:              | Varie dimore storiche.   |
| Principali collegamenti pubblici: | Servizio pubblico locale<br>Servizio pubblico regionale<br>Stazione ferroviaria 50 |

### 3. STATO DI POSSESSO:

Occupato in parte da impianti senza alcun titolo.

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

#### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di Cassa Di Risparmio Di Asti S.p.a. contro .....  
; Derivante da: Concessione di garanzia di mutuo; A rogito di Notaio Lucio DE PALMA in data 06/10/2006 ai nn. 74165/6616; Iscritto/trascritto a Novi Ligure in data 09/10/2006 ai nn. 5685/1136; Importo ipoteca: € 3200000,00; Importo capitale: € 1600000,00.

#### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di Cassa Di Risparmio Di Asti S.p.a. contro I  
; Derivante da: Concessione di garanzia di mutuo; A rogito di Notaio Lucio DE PALMA in data 17/07/2013 ai nn. 82311/11449; Iscritto/trascritto a Novi Ligure in data 19/07/2013 ai nn. 2694/296; Importo ipoteca: € 700000,00; Importo capitale: € 350000,00.

#### - Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di Cassa Di Risparmio Di Asti S.p.a. contro .....  
Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO ; A rogito di Tribunale di Alessandria in data .....  
ai nn. 937 iscritto/trascritto a Novi Ligure in data 01/06/2021 ai nn. 2546/2076.

#### - Trascrizione pregiudizievole:

Convenzione urbanistica a favore di Comune di Novi Ligure contro .....  
A rogito di Notaio Lucio DE PALMA in data 13/11/2006 ai nn. 74317/6726 iscritto/trascritto a Novi Ligure in data 22/11/2006 ai nn. 6636/4390.

#### Dati precedenti relativi ai corpi:

Vani Tecnici

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

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

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

#### Proprietario:



proprietario ante ventennio ad oggi. in forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Franco Borghero, in data 20/03/2000, ai nn. 421/18; trascritto a Novi Ligure, in data 22/03/2000, ai nn. 1295/948.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

### Numero pratica: 124

Intestazione:   
 Tipo pratica: Licenza Edilizia  
 Per lavori: Ricostruzione di un fabbricato civile con portici, appartamenti, negozi e magazzini (distrutto in seguito a eventi bellici)  
 Oggetto: nuova costruzione  
 Presentazione in data 01/06/1953 al n. di prot. 5492  
 Rilascio in data 09/06/1953

### Numero pratica: 86

Intestazione:   
 Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera  
 Per lavori: Costruzione di una porzione di fabbricato minore con prospetto sulla via Paolo Giacometti  
 Oggetto: variante  
 Presentazione in data 04/03/1954 al n. di prot. 5492/124  
 Rilascio in data 08/03/1954.

### Numero pratica: 133/2001

Intestazione:   
 Tipo pratica: Concessione Edilizia  
 Per lavori: Ristrutturazione di locali commerciali da adibire a sala gioco del Bingo  
 Oggetto: Ristrutturazione edilizia  
 Presentazione in data 20/07/2001 al n. di prot. 27827  
 Rilascio in data 19/10/2001 al n. di prot. 133  
 Abitabilità/agibilità in data 31/12/2004 al n. di prot. 69/2004  
 NOTE: Agibilità parziale limitatamente alle autorimesse interrato.

### Numero pratica: 167/2001

Intestazione:   
 Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera  
 Per lavori: Modifiche al progetto originario di cui alla C.E. n. 133 del 19/10/2001 limitatamente al piano Interrato e piano terra  
 Oggetto: variante  
 Rilascio in data 28/12/2001 al n. di prot. 167  
 Abitabilità/agibilità in data 31/12/2004 al n. di prot. 69/2004  
 NOTE: Agibilità parziale limitatamente alle autorimesse interrato

### Numero pratica: 111/2004

Intestazione:   
 Tipo pratica: Permesso a costruire  
 Per lavori: Modifiche al progetto originario di cui alla C.E. n. 133 del 19/10/2001  
 Oggetto: variante  
 Rilascio in data 23/08/2004 al n. di prot. 111  
 Abitabilità/agibilità in data 31/12/2004 al n. di prot. 69/2004  
 NOTE: Agibilità parziale limitatamente alle autorimesse interrato

### Numero pratica: 2006/268

Intestazione:   
 Tipo pratica: Permesso a costruire  
 Per lavori: Mutamento di destinazione con opere dei locali ex SALA BINGO finalizzato alla realizzazione di una galleria commerciale  
 Oggetto: Ristrutturazione edilizia



Presentazione in data 30/06/2006 al n. di prot. 25857

Abitabilità/agibilità in data 11/02/2011 al n. di prot. 10

**Numero pratica: 268.1/06**

Intestazione:

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Sistemazione accesso alla galleria commerciale "in Centro" e vetrine unità commerciali Verso Corso Marengo, Via Giacometti e Via Cavour in parte modificative del P.d.C, 193/06

Oggetto: variante

Presentazione in data 13/04/2007

Rilascio in data 16/04/2007 al n. di prot. 0014306

**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:

SI

Zona omogenea:

area destinata ad uso plurifunzionale con prevalenza di attività terziarie (z)

Immobile soggetto a convenzione:

SI

Obblighi derivanti:

Convenzione edilizia del 18/10/2001 notaio FRANCO BORGHERO di NOVI LIGURE rep 44235 trascritta il 31/10/2001 ai n. 4757/3618 a favore di Comune di NOVI LIGURE codice fiscale 01852160066 - Convenzione edilizia del 13/11/2006 notaio LUCIO DE PALMA di OVADA rep 74317/6726 trascritta il 22/11/2006 ai n. 6636/4390 a favore di Comune di NOVI LIGURE codice fiscale 01852160066

Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:

NO

Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità:

NO

Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari:

NO

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

Descrizione:

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

di cui al punto

**Vani Tecnici**

Trattasi dei locali tecnici presenti nella area autorimessa, dell'area urbana e del vano di accesso ai mapp. 713/26 e 144. I locali tecnici sono tutte piccole UU.II. che sono, impegnate da impianti o magazzini a servizio del condominio. Nella maggior parte dei casi hanno tutte forme che evidenziano la loro natura di locale di risulta, con forme molto allungate o semplicemente identificate sulla planimetria ma non in sito. L'area urbana è il portico, ad uso pubblico per il passeggio cittadini, nel tratto antistante l'accesso alla galleria. Il vano di accesso ai mapp. 713/26 e 144 è il corridoio carabile e pedonale che permette l'accesso alle auto nel cortile identificato con il mapp. 144 e alla Centrale Termica identificata con il mapp 713/26: entrambi i mappali sono di altra proprietà.

**1. Quota e tipologia del diritto**

1/1 di

Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa:

m<sup>2</sup> **240,00**

È posto al piano:

S1 e T

L'edificio è stato costruito nel:

Antecedente al 1967



## Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 104 / 2021

|   |                                       |
|---|---------------------------------------|
| L'edificio è stato ristrutturato nel:             | 2007                                  |
| L'unità immobiliare è identificata con il numero: | SNC;                                  |
| Ha un'altezza utile interna di circa:             | m. 2.65                               |
| L'intero fabbricato è composto da:                | n. 8 piani complessivi                |
| di cui fuori terra:                               | n. 7                                  |
| di cui interrati:                                 | n. 1                                  |
| Stato di manutenzione generale:                   | buono                                 |
| Condizioni generali dell'immobile:                | gli immobili sono in buone condizioni |

**Impianti:**

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

|   |    |
|---|----|
| Esiste impianto elettrico                                   | SI |
| Impianto a norma  | SI |
| Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive | SI |

**Riscaldamento:**

|                                       |          |
|---------------------------------------|----------|
| Esiste impianto di riscaldamento      | SI       |
| Tipologia di impianto                 | Autonomo |
| Impianto a norma                      | SI       |
| Esiste la dichiarazione di conformità | NO       |

**Condizionamento e climatizzazione:**

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

**Impianto antincendio:**

|  |    |
|--|----|
| Esiste impianto antincendio            | SI |
| Esiste certificato prevenzione incendi | SI |

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La consistenza è calcolata misurando la superficie lorda.

| Destinazione   | Parametro              | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|----------------|------------------------|-----------------------------|--------|------------------------|
| Mappale 143/45 | sup lorda di pavimento | 35,00                       | 0,15   | 5,25                   |
| Mappale 143/49 | sup lorda di pavimento | 8,00                        | 0,15   | 1,20                   |
| Mappale 143/46 | sup lorda di pavimento | 19,00                       | 0,15   | 2,85                   |
| Mappale 143/51 | sup lorda di pavimento | 9,00                        | 0,15   | 1,35                   |
| Mappale 713/19 | sup lorda di pavimento | 7,00                        | 0,15   | 1,05                   |
| Mappale 713/21 | sup lorda di pavimento | 18,00                       | 0,15   | 2,70                   |
| Mappale 713/29 | sup lorda di pavimento | 44,00                       | 0,00   | 0,00                   |
| Mappale 143/48 | sup lorda di pavimento | 100,00                      | 0,00   | 0,00                   |
|                |                        | 240,00                      |        | 14,40                  |

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

|                     |  |
|---------------------|--|
| Destinazione d'uso: | Residenziale                           |
| Sottocategoria:     | Unità immobiliare parte di un Edificio |

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

|  |                    |
|--|--------------------|
| Periodo:                                   | 2-2021             |
| Zona:                                      | Novi Ligure        |
| Tipo di destinazione:                      | Residenziale       |
| Tipologia:                                 | Posti auto coperti |
| Superficie di riferimento:                 | Lorda              |
| Stato conservativo:                        | Normale            |
| Valore di mercato min (€/m <sup>2</sup> ): | 480,00             |
| Valore di mercato max (€/m <sup>2</sup> ): | 720,00             |



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

Per la stima dell'immobile utilizzo il sistema di "MARKET APPROACH"

**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;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/m<sup>2</sup>):

Secondo la Tabelle OMI dell'Agenzia delle Entrate (2021 - 2) il valore di mercato preso a riferimento è:

Categoria Residenziale

**Posti auto coperti: -CATEGORIA DI RIFERIMENTO-**

da 480,00 €/m<sup>2</sup> a € 720,00 €/m<sup>2</sup>.

**8.3 Valutazione corpi:****Vani Tecnici. Magazzini e locali di deposito [C2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) 6.912,00 €.

I locali tecnici posti al piano interrato sono tutte UU.II. di scarsissima appetibilità mercantile, con forme e dimensioni evidentemente riconducibili ad aree di risulta che è impossibile destinare ad altro utilizzo se non quello di piccolissimi ripostigli che possano essere utili, ad esempio, come magazzini per il condominio di appartenenza.

Appare, quindi, corretto raggrupparle in un unico lotto e porle in vendita in un corpo unico con valore mercantile pari al 15% del valore minimo dalla Tabella OMI di riferimento per la zona. Appare, altresì, corretto raggruppare al lotto anche le UU.II. "Area Urbana" e "C/7". Tali U.I., infatti, che sono al piano terra e sono destinate al solo passaggio pedonale pubblico (l'Area Urbana) o pedonale e carrabile per accedere ad altre proprietà (le aree C/7). Esse non hanno alcun valore mercantile né appetibilità commerciale se isolate in un proprio lotto di vendita. La stima del loro valore non può essere che pari a 0.00.

| Destinazione                                      | Superficie Equivalente | Valore Unitario | Valore Complessivo |
|---|------------------------|-----------------|--------------------|
| Mappale 143/45                                    | 5,25                   | 480,00 €        | 2.520,00 €         |
| Mappale 143/49                                    | 1,20                   | 480,00 €        | 576,00 €           |
| Mappale 143/46                                    | 2,85                   | 480,00 €        | 1.368,00 €         |
| Mappale 143/51                                    | 1,35                   | 480,00 €        | 648,00 €           |
| Mappale 713/19                                    | 1,05                   | 480,00 €        | 504,00 €           |
| Mappale 713/21                                    | 2,70                   | 480,00 €        | 1.296,00 €         |
| Mappale 713/29                                    | 0,00                   | 480,00 €        | 0,00 €             |
| Mappale 143/48                                    | 0,00                   | 480,00 €        | 0,00 €             |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo |                        |                 | 6.912,00 €         |
| Valore corpo                                      |                        |                 | 6.912,00 €         |
| Valore Pertinenze                                 |                        |                 | 0,00 €             |
| Valore complessivo intero                         |                        |                 | 6.912,00 €         |
| Valore complessivo diritto e quota                |                        |                 | 6.912,00 €         |

**Riepilogo:**

| ID           | Immobile   | Superficie Lorda | Valore intero medio ponderale | Valore diritto e quota |
|--------------|--|------------------|-------------------------------|------------------------|
| Vani Tecnici | Magazzini e locali di deposito [C2] Area Urbana<br>Tettoie chiuse od aperte [C7] | 14,40            | 6.912,00 €                    | 6.912,00 €             |

**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% ) | 1.036,80 € |
| Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:   | 450,00 €   |

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **5.875,20 €**

**Lotto: 004 - Negozio – Bar con magazzino**

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? **Si**  
 Data di presentazione: **11-05-2021**

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

Identificativo corpo: Bar.

Negozi, botteghe [C1] sito in Novi Ligure (AL) CAP: 15067, Corso Marengo, 73

Quota e tipologia del diritto

1/1 di .. Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione:

foglio 32, particella 143, subalterno 19, indirizzo Via Cavour SNC, piano S1, comune Novi Ligure, categoria C2, classe 3, consistenza 11, superficie 16, rendita € 22.72

Confini:

143/23, 18, via Cavour, 713/16

Note: Graffato al mappale 713 sub 15

Intestazione:

.., foglio 32, particella 143, subalterno 37, indirizzo Corso Marengo, 73, piano T-1, comune Novi Ligure, categoria C1, classe 7, consistenza 185, superficie 193, rendita € 4891.88

Confini:

Mappale 713/27,20, Via Cavour, mapp. 1419, 143/38

Note: Graffato con il mappale 713/25

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

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

L'area dove si trovano le UU.II. oggetto della perizia è posta in zona centrale del Comune di Novi Ligure, interna all'area del Centro Storico. Questa è una zona di pregio dal punto di vista residenziale e la principale area terziario-commerciale del Comune. Nella zona, infatti, sono presenti le maggiori attività commerciali e terziarie con negozi di ogni genere e natura, e gli studi professionali più rinomati. Anche i servizi sono molto sviluppati: nelle vie del circondario troviamo il teatro, il cinema e la Parrocchiale. La zona, poi, è servitissima riguardo alla viabilità; essa è il crocevia principale delle strade che portano a nord -verso Alessandria, Torino, Milano- e a est-ovest verso Genova via Serravalle e via Ovada, e propone numerosissime aree di sosta a pagamento e libere, con parcheggi a raso e interrati. Riguardo ai servizi pubblici, infine, sono numerose le linee del servizio di trasporto pubblico locale e regionale che fanno capolinea in quest'area. Adiacente poi, vi è, anche, la stazione ferroviaria. La struttura dove si inseriscono le UU.II. oggetto di pignoramento è una porzione di un isolato, perimetrato da Corso Marengo, via Giacometti e via Cavour, ricostruito nel primo dopoguerra al posto di altro bombardato durante l'ultimo conflitto mondiale. L'isolato, negli ultimi decenni, è stato oggetto di lavori di ristrutturazioni, soprattutto nella parte di interesse della perizia. Le varie UU.II. in oggetto sono site al piano interrato, l'autorimessa, al piano terra e al primo. In particolare, quelle al piano terra e primo, sono interne alla galleria commerciale denominata "in centro", che è un'elegante area



commerciale sviluppata su due piani di recente apertura. I tre livelli si collegano tra loro tramite un corpo scala interno alla galleria.

|                                   |   |
|-----------------------------------|---|
| Caratteristiche zona:             | centrale  |
| Area urbanistica:                 | residenziale con traffico con parcheggi ottimi.                                 |
| Servizi presenti nella zona:      | la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.         |
| Servizi offerti dalla zona:       | servizi di trasporto pubblico, Teatro, Cinema e altro                           |
| Caratteristiche zone limitrofe:   | residenziali  |
| Importanti centri limitrofi:      | Alessandria.  |
| Attrazioni storiche:              | Varie dimore storiche.  |
| Principali collegamenti pubblici: | Servizio pubblico locale<br>servizio pubblico regionale<br>Stazione ferroviaria |

### 3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da Gestore Bar, con contratto di locazione

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

#### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di Cassa Di Risparmio Di Asti S.p.a. contro ...  
A SRL; Derivante da: Concessione di garanzia di mutuo; A rogito di Notaio Lucio DE PALMA in data 06/10/2006 ai nn. 74165/6616; Iscritto/trascritto a Novi Ligure in data 09/10/2006 ai nn. 5685/1136; Importo ipoteca: € 3200000,00; Importo capitale: € 1600000,000.

#### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di Cassa Di Risparmio Di Asti S.p.a. contro ...  
L; Derivante da: Concessione di garanzia di mutuo; A rogito di Notaio Lucio DE PALMA in data 17/07/2013 ai nn. 82311/11449; Iscritto/trascritto a Novi Ligure in data 19/07/2013 ai nn. 2694/296; Importo ipoteca: € 700000,00; Importo capitale: € 350000,00.

#### - Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di Cassa Di Risparmio Di Asti S.p.a. contro ...  
Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO ; A rogito di Tribunale di Alessandria in data 08/04/2021 ai nn. 937 iscritto/trascritto a Novi Ligure in data 01/06/2021 ai nn. 2546/2076.

#### - Trascrizione pregiudizievole:

Convenzione urbanistica a favore di Comune di Novi Ligure contro ...  
A rogito di Notaio Lucio DE PALMA in data 13/11/2006 ai nn. 74317/6726 iscritto/trascritto a Novi Ligure in data 22/11/2006 ai nn. 6636/4390.

#### Dati precedenti relativi ai corpi:

Bar con magazzino

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

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NON COMPLETAMENTE

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

#### Proprietario:

... proprietario ante ventennio ad oggi, in forza di atto di compravendita  
- a rogito di Notaio Franco Borghero, in data 20/03/2000, ai nn. 42118; trascritto a Novi Ligure, in data 22/03/2000, ai nn. 1295/948.

Continuità delle trascrizioni: Si

### 7. PRATICHE EDILIZIE:

#### Numero pratica: 124

Intestazione:

Tipo pratica: Licenza Edilizia



Per lavori: Ricostruzione di un fabbricato civile con portici, appartamenti, negozi e magazzini (distrutto in seguito a eventi bellici)

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 01/06/1953 al n. di prot. 5492

Rilascio in data 09/06/1953

**Numero pratica: 86**

Intestazione:

Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera

Per lavori: Costruzione di una porzione di fabbricato minore con prospetto sulla via Paolo Giacometti

Oggetto: variante

Presentazione in data 04/03/1954 al n. di prot. 5492/124

Rilascio in data 08/03/1954.

**Numero pratica: 133/2001**

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Ristrutturazione di locali commerciali da adibire a sala gioco del Bingo

Oggetto: Ristrutturazione edilizia

Presentazione in data 20/07/2001 al n. di prot. 27827

Rilascio in data 19/10/2001 al n. di prot. 133

Abitabilità/agibilità in data 31/12/2004 al n. di prot. 69/2004

NOTE: Agibilità parziale limitatamente alle autorimesse interratae.

**Numero pratica: 167/2001**

Intestazione:

Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera

Per lavori: Modifiche al progetto originario di cui alla C.E. n. 133 del 19/10/2001 limitatamente al piano Interrato e piano terra

Oggetto: variante

Rilascio in data 28/12/2001 al n. di prot. 167

Abitabilità/agibilità in data 31/12/2004 al n. di prot. 69/2004

NOTE: Agibilità parziale limitatamente alle autorimesse interratae

**Numero pratica: 111/2004**

Intestazione:

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Modifiche al progetto originario di cui alla C.E. n. 133 del 19/10/2001

Oggetto: variante

Rilascio in data 23/08/2004 al n. di prot. 111

Abitabilità/agibilità in data 31/12/2004 al n. di prot. 69/2004

NOTE: Agibilità parziale limitatamente alle autorimesse interratae

**Numero pratica: 2006/268**

Intestazione:

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Mutamento di destinazione con opere dei locali ex SALA BINGO finalizzato alla realizzazione di una galleria commerciale

Oggetto: Ristrutturazione edilizia

Presentazione in data 30/06/2006 al n. di prot. 25857

Abitabilità/agibilità in data 11/02/2011 al n. di prot. 10

**Numero pratica: 268.1/06**

Intestazione:

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Sistemazione accesso alla galleria commerciale "in Centro" e vetrine unità commerciali Verso Corso Marengo, Via Giacometti e Via Cavour in parte modificative del P.d.C, 193/06





## Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 104 / 2021

|                                    |                                  |
|------------------------------------|----------------------------------|
| di cui fuori terra                 | n. 7 e                           |
| cui interrati                      | n. 1                             |
| Stato di manutenzione generale:    | buono                            |
| Condizioni generali dell'immobile: | L'immobile è in buone condizioni |

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

|   |    |
|---|----|
| Esiste impianto elettrico                                   | SI |
| Impianto a norma  | SI |
| Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive | SI |

**Riscaldamento:**

|                                       |          |
|---------------------------------------|----------|
| Esiste impianto di riscaldamento      | SI       |
| Tipologia di impianto                 | Autonomo |
| Impianto a norma                      | SI       |
| Esiste la dichiarazione di conformità | NO       |

**Condizionamento e climatizzazione:**

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

**Impianto antincendio:**

|  |    |
|--|----|
| Esiste impianto antincendio            | SI |
| Esiste certificato prevenzione incendi | SI |

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La consistenza è calcolata misurando la superficie lorda.

| Destinazione   | Parametro              | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|----------------|------------------------|-----------------------------|--------|------------------------|
| Mappale 143/37 | sup lorda di pavimento | 193,00                      | 1,00   | 193,00                 |
| Mappale 143/19 | sup lorda di pavimento | 16,00                       | 0,15   | 2,40                   |
|                |                        | <b>209,00</b>               |        | <b>195,40</b>          |

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

|                     |                                |
|---------------------|--------------------------------|
| Destinazione d'uso: | Commerciale                    |
| Sottocategoria:     | Piccolo negozio e assimilabile |

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

|  |             |
|--|-------------|
| Periodo:                                   | 2-2021      |
| Zona:                                      | Novi Ligure |
| Tipo di destinazione:                      | Commerciale |
| Tipologia:                                 | Negozio     |
| Superficie di riferimento:                 | Lorda       |
| Stato conservativo:                        | Normale     |
| Valore di mercato min (€/m <sup>2</sup> ): | 1.100,00    |
| Valore di mercato max (€/m <sup>2</sup> ): | 2.200,00    |

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

Per la stima dell'immobile utilizzo il sistema di "MARKET APPROACH"

**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;  
 Parametri medi di zona per destinazione principale (€/m<sup>2</sup>):



Categoria Residenziale

**Posti auto coperti: -CATEGORIA DI RIFERIMENTO-**da 480,00 €/m<sup>2</sup> a € 720,00 €/m<sup>2</sup>.**Negozi: -CATEGORIA DI RIFERIMENTO-**da 1.100,00 €/m<sup>2</sup> a € 2.200,00 €/m<sup>2</sup>.**8.3 Valutazione corpi:****Bar, Negozi, botteghe [C1] - Vani Tecnici, Magazzini e locali di deposito [C2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 425.752,00.

L'U.I. oggetto della perizia è un locale ad uso commerciale (bar) in ottime condizioni di manutenzione e con ha finiture di buon livello. L'U.I. si sviluppa su tre livelli. Il bar dispone dei due livelli fuori terra avendo, in tal modo, di una buona dotazione di superficie da sistemare con posti a sedere per le consumazioni. Al piano interrato è presente il magazzino. Essendo inserito all'interno dell'elegante Galleria commerciale denominata "in Centro", il bar si trova lungo il percorso commerciale preferito dai Novesi, in posizione ben visibile durante il passeggio lungo il portico antistante la galleria. Pertanto, è corretto valutarla utilizzando il massimo valore al m<sup>2</sup> proposto dalla Tabella OMI di riferimento. Il magazzino, invece, ha con valore mercantile pari al 15% del valore minimo dalla Tabella OMI di riferimento per la zona.

| Destinazione                                      | Superficie Equivalente | Valore Unitario | Valore Complessivo |
|---|------------------------|-----------------|--------------------|
| Mappale 143/37                                    | 193,00                 | 2.200,00 €      | 424.600,00 €       |
| Mappale 143/19                                    | 2,40                   | 480,00 €        | 1.152,00 €         |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo |                        |                 | 425.752,00 €       |
| Valore corpo                                      |                        |                 | 425.752,00 €       |
| Valore Pertinenze                                 |                        |                 | 0,00 €             |
| Valore complessivo intero                         |                        |                 | 425.752,00 €       |
| Valore complessivo diritto e quota                |                        |                 | 425.752,00 €       |

**Riepilogo:**

| ID                | Immobile   | Superficie Lorda | Valore intero medio ponderale | Valore diritto e quota |
|-------------------|--|------------------|-------------------------------|------------------------|
| Bar con magazzino | Negozi, botteghe [C1]<br>Vani Tecnici, Magazzini e locali di deposito [C2] | 195,40           | 425.752,00 €                  | 425.752,00 €           |

**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% ) 63.862,80 €  
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: 361.889,20 €

**8.6 Tabella riepilogo lotti**

| lotto                | nome                        | valore (€)   |
|----------------------|-----------------------------|--------------|
| 1                    | Vani tecnici                | 5.875,20 €   |
| 4                    | Negozio – Bar con magazzino | 361.889,20 € |
| Importo totale lotti |                             | 367.764,40 € |

Data generazione:

12-01-2023

Sez. A  
Architetto  
ANDREA  
GAMONDO  
N° 392

L'Esperto alla stima  
Arch. Andrea Gamondo



9. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Foto 1: fronte su Corso Marengo



Foto 2: Lotto 1



Foto 3: Lotto 4 il magazzino



Foto 4: Lotto 4 il bar



**10. AVVISO PUBBLICITARIO****IN COMUNE DI NOVI LIGURE**

Due lotti consistenti in:

**LOTTO 1:**

n. 8 UU.II di varie metrature comprendenti magazzini/vani tecnici una tettoia e un'area urbana poste al piano interrato di un isolato frontistante Corso Marengo

**dati catastali****cat C/2**

foglio 32 particella 143 subb. 19, m<sup>2</sup> 16-45, m<sup>2</sup> 35-46, m<sup>2</sup> 19-49, m<sup>2</sup> 8-51, m<sup>2</sup> 9

foglio 32 particella 713 subb. 19, m<sup>2</sup> 7-21, m<sup>2</sup> 18

**cat C/7**

foglio 32 particella 713 subb. 29, m<sup>2</sup> 44

Area Urbana

foglio 32 particella 143 sub. 48, m<sup>2</sup> 100

**LOTTO 4:**

n. 2 U.I., una a destinazione commerciale, posta al piano terra e primo e una a destinazione magazzino posta al piano interrato di un isolato frontistante Corso Marengo all'interno della galleria commerciale denominata "in Centro"

**dati catastali****cat C/1**

foglio 32 particella 143 sub. 37, m<sup>2</sup> 193

**cat C/2**

foglio 32 particella 143 sub. 19, m<sup>2</sup> 16

