

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

promossa da:

contro:

N° Gen. Rep. **104/2021**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 10-05-2022 ore 11:15

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. CORRADO CROCI**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**

**Lotti 001 - Vani tecnici, 002 - Negozi, 003 - Laboratorio,  
004 - Negozio - Bar, 005 - Posti auto, 006 - Box auto**

**Esperto alla stima:** Arch. Andrea Gamondo  
**Codice fiscale:** GMNNDR60D24C158N  
**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 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 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:** 002 - Negozi**Corpo:** Negozi**Categoria:** Negozi, botteghe [C1]

., foglio 32, particella 143, subalterno 31, indirizzo Corso Marengo, 73, piano T-1, comune Novi Ligure, categoria C1, classe 7, consistenza 45, superficie 51, rendita € 1189.92

foglio 32, particella 143, subalterno 32, indirizzo Corso Marengo, 73, piano T, comune Novi Ligure, categoria C1, classe 7, consistenza 22, superficie 24, rendita € 581,74

foglio 32, particella 143, subalterno 33, indirizzo Corso Marengo, 73, piano T-1, comune Novi Ligure, categoria C1, classe 7, consistenza 37, superficie 42, rendita € 978,38

foglio 32, particella 143, subalterno 34, indirizzo Corso Marengo, 73, piano T-1, comune Novi Ligure, categoria C1, classe 7, consistenza 38, superficie 44, rendita € 1004,82

foglio 32, particella 143, subalterno 35, indirizzo Corso Marengo, 73, piano T, comune Novi Ligure, categoria C1, classe 7, consistenza 23, superficie 25, rendita € 608,18

foglio 32, particella 143, subalterno 36, indirizzo Corso Marengo, 73, piano T-1, comune Novi Ligure, categoria C1, classe 7, consistenza 52, superficie 57, rendita € 1375,01

foglio 32, particella 143, subalterno 39, indirizzo Corso Marengo, 73, piano T, comune Novi Ligure, categoria C1, classe 8, consistenza 42, superficie 46, rendita € 1292,79

foglio 32, particella 713, subalterno 24, indirizzo Via Giacometti 73, piano T, comune Novi Ligure, categoria C1, classe 6, consistenza 189, superficie 203, rendita € 4294,85

**Lotto:** 003 - Laboratorio**Corpo:** Laboratorio**Categoria:** Laboratori per arti e mestieri [C3]

., foglio 32, particella 713, subalterno 30, indirizzo Via Ca-



voir SNC, piano T-1, comune Novi Ligure, categoria C3, classe 3, consistenza 356, superficie 409, rendita € 1084,77

**Lotto:** 004 - Negozio - Bar

**Corpo:** Bar

**Categoria:** Negozi, botteghe [C1]

..., 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

**Lotto:** 005 - Posti auto

**Corpo:** Posti Auto

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

..., foglio 32, particella 143, subalterno 50, indirizzo Via Cavour SNC, piano S1, comune Novi Ligure, categoria C6, classe 5, consistenza 44, superficie 48, rendita € 161.34

foglio 32, particella 143, subalterno 14, indirizzo Via Cavour SNC, piano S1, comune Novi Ligure, categoria C6, classe 4, consistenza 13, superficie 13, rendita € 40,96

foglio 32, particella 143, subalterno 15, indirizzo Via Cavour SNC, piano S1, comune Novi Ligure, categoria C6, classe 4, consistenza 13, superficie 13, rendita € 40,96

foglio 32, particella 143, subalterno 16, indirizzo Via Cavour SNC, piano S1, comune Novi Ligure, categoria C6, classe 4, consistenza 13, superficie 13, rendita € 40,96

foglio 32, particella 713, subalterno 5, indirizzo Via Cavour SNC, piano S1, comune Novi Ligure, categoria C6, classe 3, consistenza 8, superficie 8, rendita € 21,48

foglio 32, particella 713, subalterno 6, indirizzo Via Cavour SNC, piano S1, comune Novi Ligure, categoria C6, classe 3, consistenza 7, superficie 7, rendita € 18,80

**Lotto:** 006 - Box auto

**Corpo:** Box Auto

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

..., foglio 32, particella 143, subalterno 18, indirizzo Via Cavour SNC, piano S1, comune Novi Ligure, categoria C6, classe 5, consistenza 25, superficie 27, rendita € 91.67

## 2 Stato di possesso

**Bene:** Vari - Novi Ligure (AL) - 15067

**Lotto:** 001 - Vani tecnici

**Corpo:** Vani Tecnici

**Occupato** in parte da impianti senza alcun titolo.

**Lotto:** 002 - Negozi

**Corpo:** Negozi

**Occupato** da Vari affittuari, con contratto di locazione

**Lotto:** 003 - Laboratorio

**Corpo:** Laboratorio

**Libero**

**Lotto:** 004 - Negozio - Bar

**Corpo:** Bar

**Occupato** da Gestore Bar, con contratto di locazione

**Lotto:** 005 - Posti auto

**Corpo:** Posti Auto

**Libero**

**Lotto:** 006 - Box auto

**Corpo:** Box Auto

**Occupato** da ignoto senza alcun titolo.

## 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:** 002 - Negozi  
**Corpo:** Negozi  
**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI**  
**Lotto:** 003 - Laboratorio  
**Corpo:** Laboratorio  
**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI**  
**Lotto:** 004 - Negozio - Bar  
**Corpo:** Bar  
**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI**  
**Lotto:** 005 - Posti auto  
**Corpo:** Posti Auto  
**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI**  
**Lotto:** 006 - Box auto  
**Corpo:** Box Auto  
**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:** 002 - Negozi  
**Corpo:** Negozi  
**Creditori Iscritti:** Cassa Di Risparmio Di Asti S.p.a., Comune di Novi Ligure  
**Lotto:** 003 - Laboratorio  
**Corpo:** Laboratorio  
**Creditori Iscritti:** Cassa Di Risparmio Di Asti S.p.a., Comune di Novi Ligure  
**Lotto:** 004 - Negozio - Bar  
**Corpo:** Bar  
**Creditori Iscritti:** Cassa Di Risparmio Di Asti S.p.a., Comune di Novi Ligure  
**Lotto:** 005 - Posti auto  
**Corpo:** Posti Auto  
**Creditori Iscritti:** Cassa Di Risparmio Di Asti S.p.a., Comune di Novi Ligure  
**Lotto:** 006 - Box auto  
**Corpo:** Box Auto  
**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:** 002 - Negozi  
**Corpo:** Negozi  
 Comproprietari: Nessuno  
**Lotto:** 003 - Laboratorio  
**Corpo:** Laboratorio  
 Comproprietari: Nessuno  
**Lotto:** 004 - Negozio - Bar  
**Corpo:** Bar  
 Comproprietari: Nessuno  
**Lotto:** 005 - Posti auto  
**Corpo:** Posti Auto  
 Comproprietari: Nessuno  
**Lotto:** 006 - Box auto  
**Corpo:** Box Auto



Comproprietari: Nessuno

**6. Misure Penali****Beni:** Vari - Novi Ligure (AL) - 15067**Lotto:** 001 - Vani tecnici**Corpo:** Vani Tecnici**Misure Penali:** NO**Lotto:** 002 - Negozi**Corpo:** Negozi**Misure Penali:** NO**Lotto:** 003 - Laboratorio**Corpo:** Laboratorio**Misure Penali:** NO**Lotto:** 004 - Negozio - Bar**Corpo:** Bar**Misure Penali:** NO**Lotto:** 005 - Posti auto**Corpo:** Posti Auto**Misure Penali:** NO**Lotto:** 006 - Box auto**Corpo:** Box Auto**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:** 002 - Negozi**Corpo:** Negozi**Continuità delle trascrizioni:** SI**Lotto:** 003 - Laboratorio**Corpo:** Laboratorio**Continuità delle trascrizioni:** SI**Lotto:** 004 - Negozio - Bar**Corpo:** Bar**Continuità delle trascrizioni:** SI**Lotto:** 005 - Posti auto**Corpo:** Posti Auto**Continuità delle trascrizioni:** SI**Lotto:** 006 - Box auto**Corpo:** Box Auto**Continuità delle trascrizioni:** SI**8. Prezzo****Bene:** Vari - Novi Ligure (AL) - 15067**Lotto:** 001 - Vani tecnici**Valore complessivo intero:** € 6.404,40**Lotto:** 002 - Negozi**Valore complessivo intero:** € 958.001,00**Lotto:** 003 - Laboratorio**Valore complessivo intero:** € 359.216,50**Lotto:** 004 - Negozio - Bar**Valore complessivo intero:** € 360.910,00**Lotto:** 005 - Posti auto**Valore complessivo intero:** € 25.826,40**Lotto:** 006 - Box auto**Valore complessivo intero:** € 18.589,50

## Beni in Novi Ligure (AL)

Vari

**Lotto: 001 - Vani tecnici**

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: Vani Tecnici.

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Novi Ligure (AL) CAP: 15067, Corso Marengo, 73 - Via Cavour**

Note: Sono presenti nel Lotto Tettoie chiuse o aperte (C7) e Area Urbana (F1)

**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 € 22.72Confini: 143/23, 18, via Cavour, 713/16

Note: Graffato al mappale 713 sub 15

**Identificato al catasto Fabbricati:**Intestazione: ....., foglio 32, particella 143, subalterno 45, indirizzo Via Cavour SNC, piano S1, comune Novi Ligure, categoria C2, classe 4, consistenza 30, superficie 35, rendita € 72.82Confini: sub 30, 49, 24

Note: Graffato mappale 143/8 Nella planimetria catastale depositata è segnato con i seguenti dati: 32/143/8

**Identificato al catasto Fabbricati:**Intestazione: ....., foglio 32, particella 143, subalterno 49, indirizzo Via Cavour SNC, piano S1, comune Novi Ligure, categoria C2, classe 3, consistenza 8, superficie 8, rendita € 16.53Confini: 143/50, 142/24, 143/45

Note: Nella planimetria catastale depositata è segnato con i seguenti dati: 32/11192/21

**Identificato al catasto Fabbricati:**Intestazione: ....., foglio 32, particella 143, subalterno 46, indirizzo Via Cavour SNC, piano S1, comune Novi Ligure, categoria C2, classe 3, consistenza 16, superficie 19, rendita € 33.05Confini: sub 18, 29, 24

Note: Nella planimetria catastale depositata è segnato con i seguenti dati: 32/1192/17

**Identificato al catasto Fabbricati:**Intestazione: ....., foglio 32, particella 143, subalterno 51, indirizzo Via Cavour SNC, piano S1, comune Novi Ligure, categoria C2, classe 3, consistenza 7, superficie 9, rendita € 14.46Confini: 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



**Principali collegamenti pubblici:** Servizio pubblico locale  
servizio pubblico regionale  
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 [redacted], contro [redacted]; Derivante da: Concessione di garanzia di mutuo; A rogito di Notaio Lucio DE PALMA in data 06/10/2006 ai nn. [redacted]; Iscritto/trascritto a Novi Ligure in data 09/10/2006 ai nn. [redacted]; 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 [redacted]; Derivante da: Concessione di garanzia di mutuo; A rogito di Notaio Lucio DE PALMA in data 17/07/2013 ai nn. [redacted]; Iscritto/trascritto a Novi Ligure in data 19/07/2013 ai nn. [redacted]; Importo ipoteca: € 700000,00; Importo capitale: € 350000,00.

#### - Trascrizione pregiudizievole:

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

#### - Trascrizione pregiudizievole:

Convenzione urbanistica a favore di Comune di Novi Ligure contro [redacted]; A rogito di Notaio Lucio DE PALMA in data 13/11/2006 ai nn. [redacted] iscritto/trascritto a Novi Ligure in data 22/11/2006 ai nn. [redacted].

**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:** [redacted] **proprietario ante ventennio ad oggi.** in forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Franco Borghero, in data 20/03/2000, ai nn. [redacted]; trascritto a Novi Ligure, in data 22/03/2000, ai nn. [redacted].

### 7. PRATICHE EDILIZIE:

#### **Numero pratica: 124**

Intestazione: [redacted]  
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. [redacted]  
Rilascio in data 09/06/1953

#### **Numero pratica: 86**

Intestazione: [redacted]  
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: *CONCESSIONE EDILIZIA*

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: *MODIFICHE AL PROGETTO*

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: *MODIFICHE AL PROGETTO*

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: *MODIFICHE AL PROGETTO*

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: *MODIFICHE AL PROGETTO*

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



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

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 di: i locali tecnici presenti nella area autorimessa, l'area urbana che corrisponde alla porzione di portico ad uso pubblico posta avanti all'accesso alla galleria commerciale denominata "in Centro", e il vano di accesso ai mapp. 713/26 e 144 . I locali tecnici sono tutte piccole UU.II. che sono, perlopiù, 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, spesso con dimensione del lato minimo inferiore a 1.5 m, o con forme molto allungate o semplicemente identificate sulla planimetria ma non in sito. L'area urbana è la parte di portico al piano terra antistante l'accesso alla galleria commerciale denominata "in centro", ad uso pubblico. Il vano di accesso ai mapp. 713/26 e 144 è il corridoio carrabile che, principalmente, permette l'accesso alle auto nel cortile identificato con il mapp. 144 e pedonale per accedere alla Centrale Termica identificata con il mapp 713/26 entrambi i mappali di altra proprietà.

**1. Quota e tipologia del diritto**

1/1 di .

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa:

m<sup>2</sup> **256,00**

È posto al piano:

S1 e T

L'edificio è stato costruito nel:

Antecedente al 1967

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 143/19	sup lorda di pavimento	16,00	0,15	2,40
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
		<b>256,00</b>		<b>16,80</b>

**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

Box:

da € 810,00 al m<sup>2</sup> a € 1150,00 al m<sup>2</sup>

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

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

Categoria Commerciale

Magazzini:

da € 760,00 al m<sup>2</sup> a € 860,00 al m<sup>2</sup>

Negozi:

da € 1100,00 al m<sup>2</sup> a € 2200,00 al m<sup>2</sup>



Categoria Terziario

Uffici:

da € 1050,00 al m<sup>2</sup> a € 1500,00 al m<sup>2</sup>

### 8.3 Valutazione corpi:

#### Vani Tecnici. Magazzini e locali di deposito [C2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 8.064,00.

I locali tecnici posti al piano interrato sono tutti UU.II. di scarsissima appetibilità mercantile, con forme e dimensioni evidentemente riconducibili ad aree di risulta (alcune di esse hanno forme fortemente irregolari e lato minimo inferiore a 1.5 m) 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, le due aree al piano terra (la porzione di porticato ad uso pubblico antistante l'ingresso alla galleria, e il corridoio di accesso al vano caldaia e al mappale 144) destinate al solo passaggio di mezzi o di persone, che non avendo valore mercantile né appetibilità commerciale, sono stimate con valore pari a 0.00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Mappale 143/19	2,40	€ 480,00	€ 1.152,00
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	€ 8.064,00
Valore corpo	€ 8.064,00
Valore Pertinenze	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 8.064,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 8.064,00

#### Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Vani Tecnici	Magazzini e locali di deposito [C2] Area Urbana Tettoie chiuse od aperte [C7]	16,80	€ 8.064,00	€ 8.064,00

### 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% ) € 1.209,60

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: € 6.404,40

## Lotto: 002 - Negozi

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: Negozi.



**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: **ARUBAPEC S.P.A.**, foglio 32, particella 143, subalterno 31, indirizzo Corso Marengo, 73, piano T-1, comune Novi Ligure, categoria C1, classe 7, consistenza 45, superficie 51, rendita € 1189,92Confini: mappale 1419, 143/39,38,32

Note:

**Identificato al catasto Fabbricati:**Intestazione: **ARUBAPEC S.P.A.**, foglio 32, particella 143, subalterno 32, indirizzo Corso Marengo, 73, piano T, comune Novi Ligure, categoria C1, classe 7, consistenza 22, superficie 24, rendita € 581,74Confini: Mappale 1419, 143/31,38,33**Identificato al catasto Fabbricati:**Intestazione: **ARUBAPEC S.P.A.**, foglio 32, particella 143, subalterno 33, indirizzo Corso Marengo, 73, piano T-1, comune Novi Ligure, categoria C1, classe 7, consistenza 37, superficie 42, rendita € 978,38Confini: Mappale 1419, 143/32,38,37**Identificato al catasto Fabbricati:**Intestazione: **ARUBAPEC S.P.A.**, foglio 32, particella 143, subalterno 34, indirizzo Corso Marengo, 73, piano T-1, comune Novi Ligure, categoria C1, classe 7, consistenza 38, superficie 44, rendita € 1004,82Confini: Mappale 144, 143/35,38,30,7**Identificato al catasto Fabbricati:**Intestazione: **ARUBAPEC S.P.A.**, foglio 32, particella 143, subalterno 35, indirizzo Corso Marengo, 73, piano T, comune Novi Ligure, categoria C1, classe 7, consistenza 23, superficie 25, rendita € 608,18Confini: Mappale 144, 143/36,38,34**Identificato al catasto Fabbricati:**Intestazione: **ARUBAPEC S.P.A.**, foglio 32, particella 143, subalterno 36, indirizzo Corso Marengo, 73, piano T-1, comune Novi Ligure, categoria C1, classe 7, consistenza 52, superficie 57, rendita € 1375,01Confini: Mappale 713/28, 143/38,35

Note: Graffato con il mappale 713/23

**Identificato al catasto Fabbricati:**Intestazione: **ARUBAPEC S.P.A.**, foglio 32, particella 143, subalterno 39, indirizzo Corso Marengo, 73, piano T, comune Novi Ligure, categoria C1, classe 8, consistenza 42, superficie 46, rendita € 1292,79Confini: Mappale 713/27,20, Via Cavour, mapp. 1419, 143/38

Note: Graffato con il mappale 143/54

**Identificato al catasto Fabbricati:**Intestazione: **ARUBAPEC S.P.A.**, foglio 32, particella 713, subalterno 24, indirizzo Via Giacometti 73, piano T, comune Novi Ligure, categoria C1, classe 6, consistenza 189, superficie 203, rendita € 4294,85Confini: mapp 144, 713/26, 29, 20, 18, Via Giacometti, Via Cavour

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.

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

### 3. STATO DI POSSESSO:

**Occupato** da Vari affittuari, con contratto di locazione

#### VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

##### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di [redacted] contro [redacted], Derivante da: Concessione di garanzia di mutuo; A rogito di Notaio Lucio DE PALMA in data 06/10/2006 ai nn. [redacted]; Iscritto/trascritto a Novi Ligure in data 09/10/2006 ai nn. [redacted]; Importo ipoteca: € 3200000,00; Importo capitale: € 1600000,000.

##### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di [redacted] contro [redacted], Derivante da: Concessione di garanzia di mutuo; A rogito di Notaio Lucio DE PALMA in data 17/07/2013 ai nn. [redacted]; Iscritto/trascritto a Novi Ligure in data 19/07/2013 ai nn. [redacted]; Importo ipoteca: € 700000,00; Importo capitale: € 350000,00.

##### - Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di [redacted] contro [redacted] SRL; Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO; A rogito di Tribunale di Alessandria in data 08/04/2021 ai nn. [redacted] iscritto/trascritto a Novi Ligure in data 01/06/2021 ai nn. [redacted].

##### - Trascrizione pregiudizievole:



Convenzione urbanistica a favore di Comune di Novi Ligure contro  
; A rogito di Notaio 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:** Negozi

#### 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 in data 22/03/2000, 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 (distretto 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

**Conformità edilizia:**

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

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia;

## 7.2 Conformità urbanistica:

**Negozi, botteghe [C1]**

Strumento urbanistico Approvato: non specificato

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: **Negozi, botteghe [C1]**

di cui al punto **Negozi**

Trattasi dei locali commerciali (negozi di vario genere) posti all'interno della galleria commerciale denominata "in centro" disposti lungo il corridoio centrale. Alcuni negozi sono sviluppati su due piani con accesso al primo piano, mansardato, attraverso una scala interna (mapp 143/31,33,34,36). Tutti i negozi tranne quello identificato con il mapp. 713/24 sono composti da un unico ambiente di medio-piccole dimensioni e di forma piuttosto regolare. Un'ampia vetrina li divide dal corridoio comune. L'U.I. identificata con il mapp. 713/24 è, invece, un ampio ambiente posto dalla parte opposta l'accesso alla galleria da Corso Marengo, a perimetro nell'angolo dell'isolato formato da Via Giacometti e Via Cavour. Ha forma poligonale irregolare e ampie vetrine sia nella galleria che verso le due vie citate.

### 1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di: ... proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari: Nessuno





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

Superficie complessiva di circa	m <sup>2</sup> 492,00
È posto al piano:	T
L'edificio è stato costruito nel:	Antecedente al 1967
L'edificio è stato ristrutturato nel:	2007
L'unità immobiliare è identificata con il numero:	SNC;
ha un'altezza utile interna di circa	m. 3.00
L'intero fabbricato è composto da	n. 8 piani complessivi
di cui fuori terra	n. 7
di 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 143/31	sup lorda di pavimento	51,00	1,00	51,00
Mappale 143/32	sup lorda di pavimento	24,00	1,00	24,00
Mappale 143/33	sup lorda di pavimento	42,00	1,00	42,00
Mappale 143/34	sup lorda di pavimento	44,00	1,00	44,00
Mappale 143/35	sup lorda di pavimento	25,00	1,00	25,00
Mappale 143/36	sup lorda di pavimento	57,00	1,00	57,00
Mappale 143/39	sup lorda di pavimento	46,00	1,00	46,00
Mappale 713/24	sup lorda di pavimento	203,00	1,10	223,30
		<b>492,00</b>		<b>512,30</b>

**Criteri 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>): 1100Valore di mercato max (€/m<sup>2</sup>): 2200

**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 - 1) il valore di mercato preso a riferimento è:

Categoria Residenziale

Box:

da € 810,00 al m<sup>2</sup> a € 1150,00 al m<sup>2</sup>

Posti auto coperti:

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

Categoria Commerciale

Magazzini:

da € 760,00 al m<sup>2</sup> a € 860,00 al m<sup>2</sup>

**Negozi: - CATEGORIA DI RIFERIMENTO--**

da € 1100,00 al m<sup>2</sup> a € 2200,00 al m<sup>2</sup>

Categoria Terziario

Uffici:

da € 1050,00 al m<sup>2</sup> a € 1500,00 al m<sup>2</sup>

**8.3 Valutazione corpi:****Negozi. Negozi, botteghe [C1]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 1.127.060,00.

La scelta di raggruppare tutte le UU.II. commerciali in un unico lotto appare corretta anche in considerazione della situazione attuale del mercato immobiliare (in crisi da diversi anni soprattutto nel comparto produttivo e commerciale). Ne deriva un lotto che privilegia la vendita a investitori immobiliari, categoria di acquirenti che sono potenzialmente più attratti da questo tipo di investimento, rispetto al singolo fruitore privato. Le UU.II. sono inserite nell'elegante galleria commerciale denominata "in centro", che è posta lungo il percorso commerciale preferito dai Novesi, hanno finiture di qualità e sono in ottime condizioni di manutenzione. Per tale motivo è corretto valutarle utilizzando il massimo valore al m<sup>2</sup> proposto dalla Tabella OMI di riferimento. L'U.I. 713/24, inoltre, ha anche un accesso diretto da Via Giacometti, con vetrine su Via Giacometti e su Via Cavour che consentono un'ottima visibilità all'attività che si può insediare al suo interno. Tale fattore è una condizione che permette di poter operare un minimo incremento sul valore mercantile dell'immobile stabilito pari al 10%.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Mappale 143/31	51,00	€ 2.200,00	€ 112.200,00
Mappale 143/32	24,00	€ 2.200,00	€ 52.800,00
Mappale 143/33	42,00	€ 2.200,00	€ 92.400,00
Mappale 143/34	44,00	€ 2.200,00	€ 96.800,00
Mappale 143/35	25,00	€ 2.200,00	€ 55.000,00
Mappale 143/36	57,00	€ 2.200,00	€ 125.400,00
Mappale 143/39	46,00	€ 2.200,00	€ 101.200,00
Mappale 713/24	223,30	€ 2.200,00	€ 491.260,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 1.127.060,00
Valore corpo			€ 1.127.060,00
Valore Pertinenze			€ 0,00



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

Valore complessivo intero	€ 1.127.060,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 1.127.060,00

**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Negozi	Negozi, botteghe [C1]	512,30	€ 1.127.060,00	€ 1.127.060,00

**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%)	€ 169.059,00
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:	€ 958.001,00
---	--------------

**Lotto: 003 - Laboratorio**

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: Laboratorio.

Laboratori per arti e mestieri [C3] 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 713, subalterno 30, indirizzo Via Cavour SNC, piano T-1, comune Novi Ligure, categoria C3, classe 3, consistenza 356, superficie 409, rendita € 1084,77

Confini: mapp 144, Via Giacometti, Via Cavour, 713/20, mapp 143

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.

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

### 3. STATO DI POSSESSO:

Libero

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

#### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di [redacted], contro [redacted]; Derivante da: Concessione di garanzia di mutuo; A rogito di Notaio Lucio DE PALMA in data 06/10/2006 ai nn. [redacted]; Iscritto/trascritto a Novi Ligure in data 09/10/2006 ai nn. [redacted]; 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 [redacted]; Derivante da: Concessione di garanzia di mutuo; A rogito di Notaio Lucio DE PALMA in data 17/07/2013 ai nn. [redacted]; Iscritto/trascritto a Novi Ligure in data 19/07/2013 ai nn. [redacted]; Importo ipoteca: € 700000,00; Importo capitale: € 350000,00.

#### - Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di [redacted] contro [redacted]; Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO; A rogito di Tribunale di Alessandria in data 08/04/2021 ai nn. [redacted] iscritto/trascritto a Novi Ligure in data 01/06/2021 ai nn. [redacted].

#### - Trascrizione pregiudizievole:

Convenzione urbanistica a favore di Comune di Novi Ligure contro [redacted] A SRL; A rogito di Notaio Lucio DE PALMA in data 13/11/2006 ai nn. [redacted] iscritto/trascritto a Novi Ligure in data 22/11/2006 ai nn. [redacted].

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Laboratorio

### 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:** [redacted] 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: [redacted]  
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: *[FANTASIA S.p.A.]*

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: *[FANTASIA S.p.A.]*

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: *[FANTASIA S.p.A.]*

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: *[FANTASIA S.p.A.]*

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: *[FANTASIA S.p.A.]*

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: *[FANTASIA S.p.A.]*

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:****Laboratori per arti e mestieri [C3]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

i lavori di realizzazione delle opere strutturali in acciaio nell'area denominata magazzino nella planimetria catastale non hanno autorizzazione

Regolarizzabili mediante: SCIA per manutenzione straordinaria pesante in sanatoria.

Descrizione delle opere da sanare:

Realizzazione di opere strutturali in acciaio

SCIA - manutenzione straordinaria pesante: € 3.000,00

Progetto delle strutture: € 1.500,00

Collaudo opere strutturali: € 800,00

Sanzione: € 516,00

Oneri Totali: € 5.816,00

Note:

Per la valorizzazione dell'U.I. non s'è tenuto conto degli eventuali lavori di completamento perché non supportati da un progetto che ne identificasse l'esito finale.

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

**7.2 Conformità urbanistica:****Laboratori per arti e mestieri [C3]**

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: **Laboratori per arti e mestieri [C3]**  
di cui al punto **Laboratorio**

L'U.I. in descrizione è posta al primo piano della parte di immobile identificato con il mappale 713, di cui, a quel piano, occupa tutto il sedime. Ha accesso indipendente da via Cavour tramite un corpo scala con ascensore (non agibile).

L'interno è suddiviso in due macroaree: - la parte destinata a uffici e laboratori suddivisa in parte con pareti fisse in muratura (generalmente i servizi) e in parte con pareti in cartongesso (apposte sul pavimento finito e di facile rimozione);- la parte ancora in ristrutturazione dove è stata predisposta una struttura metallica che, a detta del proprietario, è stata calcolata al fine di inserirvi una piscina.

**1. Quota e tipologia del diritto**

1/1 di . . . . . - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa m<sup>2</sup> **409,00**

È posto al piano: T-1

L'edificio è stato costruito nel: Antecedente al 1967



L'edificio è stato ristrutturato nel: 2007  
 L'unità immobiliare è identificata con il numero: SNC; ha un'altezza utile interna di circa m. 3.50  
 L'intero fabbricato è composto da n. 8 piani complessivi  
 di cui fuori terra n. 7 e  
 di cui interrati n. 1  
 Stato di manutenzione generale: buono  
 Condizioni generali dell'immobile: L'immobile 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 713/30	sup lorda di pavimento	409,00	1,00	409,00
		<b>409,00</b>		<b>409,00</b>

**Criteri 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>): 1100  
 Valore di mercato max (€/m<sup>2</sup>): 2200

**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 (€/mq.):  
 Categoria Residenziale



Box:

da € 810,00 al m<sup>2</sup> a € 1150,00 al m<sup>2</sup>

Posti auto coperti:

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

Categoria Commerciale

Magazzini:

da € 760,00 al m<sup>2</sup> a € 860,00 al m<sup>2</sup>

Negozi:

da € 1100,00 al m<sup>2</sup> a € 2200,00 al m<sup>2</sup>

Categoria Terziario

**Uffici: - CATEGORIA DI RIFERIMENTO-**da € 1050,00 al m<sup>2</sup> a € 1500,00 al m<sup>2</sup>**8.3 Valutazione corpi:****Laboratorio. Laboratori per arti e mestieri [C3]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 429.450,00.

Il locale, destinato a laboratorio, ha subito alcuni atti di vandalismo e una sua parte è ancora in fase di completamento. Sono stati realizzati lavori strutturali (ancora da completare e attualmente fermi) lavori di tipo strutturale, -a quanto consta allo scrivente privi di autorizzazione- che, secondo quanto riferito dal proprietario, permetterebbero anche il posizionamento di una piscina (non sono stati trovati documenti e o disegni strutturali che confermino tale tesi). Tutto ciò (valutando il valore di mercato alla situazione in essere senza entrare nel merito dei lavori incompleti o valutarne il completamento perché non ipotizzabile senza un progetto), impone una che la valutazione dell'immobile utilizzi il minimo valore al m<sup>2</sup>, proposto dalla Tabella OMI di riferimento.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Mappale 713/30	409,00	€ 1.050,00	€ 429.450,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 429.450,00
Valore corpo			€ 429.450,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 429.450,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 429.450,00

**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Laboratorio	Laboratori per arti e mestieri [C3]	409,00	€ 429.450,00	€ 429.450,00

**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%) € 64.417,50

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 5.816,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 359.216,50

**Lotto: 004 - Negozio - Bar**

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 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.

<b>Caratteristiche zona:</b>	centrale
<b>Area urbanistica:</b>	residenziale con traffico con parcheggi ottimi.
<b>Servizi presenti nella zona:</b>	la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
<b>Servizi offerti dalla zona:</b>	servizi di trasporto pubblico, Teatro, Cinema e altro
<b>Caratteristiche zone limitrofe:</b>	residenziali
<b>Importanti centri limitrofi:</b>	Alessandria.
<b>Attrazioni storiche:</b>	Varie dimore storiche.
<b>Principali collegamenti pubblici:</b>	Servizio pubblico locale servizio pubblico regionale 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 \ 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: € 1600000,000.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva a favore di \ contro  
; 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 [redacted] contro [redacted], 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 [redacted] 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

**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:** [redacted] 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: Sì

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

**Numero pratica: 124**

Intestazione: [redacted]

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: [redacted]

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: [redacted]

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: [redacted]

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:

##### Laboratori per arti e mestieri [C3]

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: **Negozi, botteghe [C1]** di cui al punto **Bar**



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

Trattasi di un locale commerciale posto all'interno della galleria Commerciale adibito a bar. L'U.I. si sviluppa su due livelli collegati da un'ampia scala interna. Al piano terra è presente la zona somministrazione-banco, servizi igienici per il pubblico, magazzini, spogliatoi e servizi privati e la cucina. Salendo le prime due rampe della scala interna si incontra una prima zona soppalco, dove sono presenti tavolini per il pubblico, dalla quale, attraverso l'ultima rampa, della scala si accede ad un'ampia terrazza privata posta al primo piano. La zona somministrazione al piano terra, che affaccia sul corridoio centrale della galleria tramite un'ampia vetrina, è posta frontistante l'ingresso alla galleria stessa e perciò molto ben visibile dal portico pubblico.

**1. Quota e tipologia del diritto**

1/1 di

**piena proprietà**

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa

m<sup>2</sup> **193,00**

È posto al piano:

T

L'edificio è stato costruito nel:

Antecedente al 1967

L'edificio è stato ristrutturato nel:

2007

L'unità immobiliare è identificata con il numero: SNC;

ha un'altezza utile interna di circa

m. 3.00

L'intero fabbricato è composto da

n. 8 piani complessivi

di cui fuori terra

n. 7 e

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
		<b>193,00</b>		<b>193,00</b>

**Criteri 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 (€/mq.):  
 Categoria Residenziale  
 Box:  
 da € 810,00 al m<sup>2</sup> a € 1150,00 al m<sup>2</sup>  
 Posti auto coperti:  
 da € 480,00 al m<sup>2</sup> a € 720,00 al m<sup>2</sup>.  
 Categoria Commerciale  
 Magazzini:  
 da € 760,00 al m<sup>2</sup> a € 860,00 al m<sup>2</sup>  
**Negozi: – CATEGORIA DI RIFERIMENTO--**  
 da € 1100,00 al m<sup>2</sup> a € 2200,00 al m<sup>2</sup>  
 Categoria Terziario  
 Uffici:  
 da € 1050,00 al m<sup>2</sup> a € 1500,00 al m<sup>2</sup>

### 8.3 Valutazione corpi:

#### Bar. Negozi, botteghe [C1]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 424.600,00.

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. Si sviluppa su due livelli disponendo, in tal modo, di una buona dotazione di superficie da sistemare con posti a sedere per le consumazioni. Essendo inserito all'interno dell'elegante Galleria commerciale denominata "in centro" si trova lungo il percorso commerciale preferito dai Novesi e 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.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Mappale 143/37	193,00	€ 2.200,00	€ 424.600,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 424.600,00
Valore corpo			€ 424.600,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 424.600,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 424.600,00

#### Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Bar	Negozi, botteghe [C1]	193,00	€ 424.600,00	€ 424.600,00

### 8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% ) € 63.690,00  
 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: **€ 360.910,00**

**Lotto: 005 - Posti auto**

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: Posti Auto.**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Novi Ligure (AL) CAP: 15067, Via Cavour SNC**

**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 50, indirizzo Via Cavour SNC, piano S1, comune Novi Ligure, categoria C6, classe 5, consistenza 44, superficie 48, rendita € 161,34

Confini: Mapp 143/28, 3, 6, 60, 4, 7, 51, 49, Corso Marengo

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: ..., foglio 32, particella 143, subalterno 14, indirizzo Via Cavour SNC, piano S1, comune Novi Ligure, categoria C6, classe 4, consistenza 13, superficie 13, rendita € 40,96

Confini: Via Cavour, mapp 1419, mapp 143/13, 15

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: ..., foglio 32, particella 143, subalterno 15, indirizzo Via Cavour SNC, piano S1, comune Novi Ligure, categoria C6, classe 4, consistenza 13, superficie 13, rendita € 40,96

Confini: Via Cavour, mapp 143/14, 13, 16

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: ..., foglio 32, particella 143, subalterno 16, indirizzo Via Cavour SNC, piano S1, comune Novi Ligure, categoria C6, classe 4, consistenza 13, superficie 13, rendita € 40,96

Confini: Via Cavour, mapp 143/15, 13, 17

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: ..., foglio 32, particella 713, subalterno 5, indirizzo Via Cavour SNC, piano S1, comune Novi Ligure, categoria C6, classe 3, consistenza 8, superficie 8, rendita € 21,48

Confini: Mapp 713/19, 20

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: ..., foglio 32, particella 713, subalterno 6, indirizzo Via Cavour SNC, piano S1, comune Novi Ligure, categoria C6, classe 3, consistenza 7, superficie 7, rendita € 18,80

Confini: Mapp 713/13, 20

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  
servizio pubblico regionale  
Stazione ferroviaria

### 3. STATO DI POSSESSO:

Libero

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

#### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di [redacted] contro [redacted]; Derivante da: Concessione di garanzia di mutuo; A rogito di Notaio Lucio DE PALMA in data 06/10/2006 ai nn. [redacted]; Iscritto/trascritto a Novi Ligure in data 09/10/2006 ai nn. [redacted]; Importo ipoteca: € 3200000,00; Importo capitale: € 1600000,000.

#### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di [redacted] contro [redacted]; Derivante da: Concessione di garanzia di mutuo; A rogito di Notaio Lucio DE PALMA in data 17/07/2013 ai nn. [redacted]; Iscritto/trascritto a Novi Ligure in data 19/07/2013 ai nn. [redacted]; Importo ipoteca: € 700000,00; Importo capitale: € 350000,00.

#### - Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di [redacted] contro [redacted] SRL; Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO; A rogito di Tribunale di Alessandria in data 08/04/2021 ai nn. [redacted] iscritto/trascritto a Novi Ligure in data 01/06/2021 ai nn. [redacted].

#### - Trascrizione pregiudizievole:

Convenzione urbanistica a favore di Comune di Novi Ligure contro [redacted]; A rogito di Notaio Lucio DE PALMA in data 13/11/2006 ai nn. [redacted] iscritto/trascritto a Novi Ligure in data 22/11/2006 ai nn. [redacted].

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Posti Auto



**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:****Spese di gestione condominiale:****Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** 12.500,00 €**Spese condominiali scadute ed insolute negli ultimi due anni anteriori al pignoramento:** 6.388,86.€

I debiti riguardano solo le UU.II. del piano interrato e sono ripartiti in parti uguali su tutte le UU.II. C6 oggetto della presente relazione.

Per questo lotto sono conteggiate pari ai 5/6 del totale

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO ANTECEDENTE IL PIGNORAMENTO:****Proprietario:** **FRANCESCO BORGHERO** 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 interrate.

**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 interrate

**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:

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia;

### 7.2 Conformità urbanistica:

#### Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

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: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]**  
di cui al punto **Posti Auto**

#### 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	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 143/50	sup lorda di pavimento	48,00	0,35	16,80
Mappale 143/14	sup lorda di pavimento	13,00	1,00	13,00
Mappale 143/15	sup lorda di pavimento	13,00	1,00	13,00
Mappale 143/16	sup lorda di pavimento	13,00	1,00	13,00
Mappale 713/5	sup lorda di pavimento	8,00	0,50	4,00
Mappale 713/6	sup lorda di pavimento	7,00	0,50	3,50
		<b>102,00</b>		<b>63,30</b>

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

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

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

**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 (€/mq.):  
 Categoria Residenziale  
 Box:  
 da € 810,00 al m<sup>2</sup> a € 1150,00 al m<sup>2</sup>  
**Posti auto coperti - CATEGORIA DI RIFERIMENTO--**  
 da € 480,00 al m<sup>2</sup> a € 720,00 al m<sup>2</sup>.  
 Categoria Commerciale  
 Magazzini:  
 da € 760,00 al m<sup>2</sup> a € 860,00 al m<sup>2</sup>  
 Negozi:  
 da € 1100,00 al m<sup>2</sup> a € 2200,00 al m<sup>2</sup>  
 Categoria Terziario  
 Uffici:  
 da € 1050,00 al m<sup>2</sup> a € 1500,00 al m<sup>2</sup>

**8.3 Valutazione corpi:****Posti Auto. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 30.384,00.



Le UU.II. oggetto della perizia sono alcuni posti auto e posti moto semplicemente segnati con righe a terra (a volte solo segnalati nelle planimetrie catastali) o delimitati da alcune pareti ma mai chiusi da una porta. L'autorimessa, dove sono ubicati, è realizzata in modo molto semplice e spartano con finiture semplici per muri e pavimentazioni. Per tali motivi appare corretto utilizzare, per i posti auto coperti, il valore minimo dalla Tabella OMI di riferimento. Il mapp. 143/50, invece, pur avendo le stesse caratteristiche degli altri posti auto, ha una dimensione in superficie molto importante e una forma non regolare e molto allungata. Sono queste caratteristiche che non consentendo una buona fruibilità di tutto lo spazio, fanno emergere l'impossibilità di utilizzo, in modo adeguato, tutta la superficie disponibile. Pare, perciò, corretto imporre un coefficiente di decremento pari al 35% del valore minimo dalla Tabella OMI di riferimento. Per i posti moto segnati lungo il corridoio la Tabella OMI di riferimento non prevede valori. Quindi si utilizza il valore minimo della Tabella OMI di riferimento relativo ai posti auto coperti e, anche, in considerazione della loro posizione e conformazione, si impone un coefficiente di decremento pari al 65%

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Mappale 143/50	16,80	€ 480,00	€ 8.064,00
Mappale 143/14	13,00	€ 480,00	€ 6.240,00
Mappale 143/15	13,00	€ 480,00	€ 6.240,00
Mappale 143/16	13,00	€ 480,00	€ 6.240,00
Mappale 713/5	4,00	€ 480,00	€ 1.920,00
Mappale 713/6	3,50	€ 480,00	€ 1.680,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 30.384,00
Valore corpo	€ 30.384,00
Valore Pertinenze	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 30.384,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 30.384,00

**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superfici Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Posti Auto	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	63,30	€ 30.384,00	€ 30.384,00

**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% )	€ 4.557,60
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:	€ 25.826,40
---	-------------

**Lotto: 006 - Box auto**

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: **Box Auto.**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Novi Ligure (AL) CAP: 15067, Via Cavour SNC**

**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 18, indirizzo Via Cavour SNC, piano S1, comune Novi Ligure, categoria C6, classe 5, consistenza 25, superficie 27, rendita € 91.67

**Confini:** Via Cavour, mapp 143/17, 14, 19

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.

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

**3. STATO DI POSSESSO:**

Occupato da ignoto 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: € 1600000,000.

**- 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 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 ..... i. contro  
SRL; Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO ; A rogito di Tribunale di Alessandria  
in data 08/04/2021 ai nn. .... iscritto/trascritto a Novi Ligure in data 01/06/2021 ai nn.

**- 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. .... iscrit-  
to/trascritto a Novi Ligure in data 22/11/2006 ai nn. ....

**Dati precedenti relativi ai corpi: Box Auto**

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

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 2.500,00**

**Spese condominiali scadute ed insolute negli ultimi due anni anteriori al pignora-  
mento: 1064.81.** I debiti riguardano solo le UU.II. del piano interrato e sono ripartiti in par-  
ti uguali su tutte le UU.II. C6 oggetto della presente relazione.

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: Si**

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO ANTECEDENTE IL PI-**

**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.  
.....  
3; trascritto a Novi Ligure, in data 22/03/2000, ai nn. ....

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 Gia-  
cometti

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 interrate.

**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 lovali 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:

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

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia;

#### 7.2 Conformità urbanistica:

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

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: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]**  
di cui al punto **Box Auto**



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

All'interno dell'autorimessa condominiale, alla quale si accede da Via Cavour tramite una rampa carrabile e con scale ed ascensore (per i pedoni) sono stati ricavati box posti auto scoperti e 2 posti moto. Il Box oggetto della perizia si trova nella parte sud dell'area, ha dimensione in larghezza e lunghezza che permettono comodamente la fruibilità interna, la sosta di due veicoli (una moto e un'auto) e l'accesso, che, tra l'altro, è molto semplificato dal notevole spazio libero antistante la bascula di accesso.

**1. Quota e tipologia del diritto**1/1 di **Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa m<sup>2</sup> **27,00**

È posto al piano: S1

L'edificio è stato costruito nel: Antecedente al 1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2007

L'unità immobiliare è identificata con il numero: SNC;

ha un'altezza utile interna di circa m. 2.60

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: 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	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/potenziata	Coeff.	Superficie equivalente
Mappale 143/18	sup lorda di pavimento	27,00	1,00	27,00
		<b>27,00</b>		<b>27,00</b>

**Criteri 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: Residenziale

Tipologia: Box

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/m<sup>2</sup>): 810

Valore di mercato max (€/m<sup>2</sup>): 1150

## 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 (€/mq.):

Categoria Residenziale

Box: **CATEGORIA DI RIFERIMENTO--**

da € 810,00 al m<sup>2</sup> a € 1150,00 al m<sup>2</sup>

Posti auto coperti:

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

Categoria Commerciale

Magazzini:

da € 760,00 al m<sup>2</sup> a € 860,00 al m<sup>2</sup>

Negozi:

da € 1100,00 al m<sup>2</sup> a € 2200,00 al m<sup>2</sup>

Categoria Terziario

Uffici:

da € 1050,00 al m<sup>2</sup> a € 1500,00 al m<sup>2</sup>

### 8.3 Valutazione corpi:

#### Box Auto. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 21.870,00.

L'U.I. oggetto della perizia è un box di buone dimensioni planimetriche. Ha buona fruibilità interna (possibilità di comoda sosta contemporanea di un'auto e una moto) e ottima accessibilità per posizione e spazi liberi esterni. Le finiture sono mediocri come quelle di tutta l'area dell'autorimessa. Per tali motivi pare corretto considerare come valore di riferimento il valore massimo dalla Tabella OMI di riferimento.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Mappale 143/18	27,00	€ 8100,00	€ 21.870,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 21.870,00
Valore corpo			€ 21.870,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 21.870,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 21.870,00

#### Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Box Auto	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	27,00	€ 21.870,00	€ 21.870,00





**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% ) € 3.280,50

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: € 18.589,50

**9 – TABELLA RIEPILOGO LOTTI**

<i>lotto</i>	<i>nome</i>	<i>valore (€)</i>
1	Vani tecnici	6.404,40
2	Negozi	958.001,00
3	Laboratorio	359.219,50
4	Negozio - Bar	360.910,00
5	Posti auto	25.826,400
6	Box auto	18.589,50
<b>Importo totale lotti</b>		<b>1.728.950,80</b>

Data generazione:  
27-04-2022

L'Esperto alla stima  
**Arch. Andrea Gamondo**

Sez. A  
Architetto  
**ANDREA  
GAMONDO**  
N° 392

ALBO ARCHITETTI, PIANIFICATORI, PAESAGGISTI, CONSERVATORI, RINNOVATORI



## 10 – DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Foto 1: fronte su via Giacometti



Foto 2: fronte su via Cavour



Foto 3: Fronte su Corso Marengo



Foto 4: La piazza della stazione



Foto 5: Lotto 1



Foto 6: Lotto 2





Foto 7: Lotto 3



Foto 8: Lotto 4



Foto 9: Lotto 5



Foto 10: Lotto 6



**11. AVVISO PUBBLICITARIO****IN COMUNE DI NOVI LIGURE****Sei Lotti consistenti in:****LOTTO 1:**

n. 9 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 2:**

n. 8 UU.II a destinazione commerciale di varie metrature poste al piano terra e primo di un isolato frontistante Corso Marengo all'interno della galleria commerciale denominata "in centro"

**dati catastali**

cat C/1

foglio 32 particella 143 subb. 31, m<sup>2</sup> 51-32, m<sup>2</sup> 24-33, m<sup>2</sup> 42-34, m<sup>2</sup> 44-35, m<sup>2</sup> 25-36, m<sup>2</sup> 57-39, m<sup>2</sup> 46

foglio 32 particella 713 sub. 24, m<sup>2</sup> 203

**LOTTO 3:**

n. 1 U.I. a destinazione terziaria posta al piano primo di un isolato frontistante Corso Marengo con accesso diretto da via Cavour

cat C/3

foglio 32 particella 713 sub. 30, m<sup>2</sup> 409

**LOTTO 4:**

n. 1 U.I. a destinazione commerciale posta al piano terra primo di un isolato frontistante Corso Marengo all'interno della galleria commerciale denominata "in centro"

cat C/1

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

**LOTTO 5:**

n. 6 UU.II. a destinazione posto auto coperto poste al piano interrato di un isolato frontistante Corso Marengo con accesso pedonale e carrabile da via Cavour

cat C/6

foglio 32 particella 143 sub. 14, m<sup>2</sup> 13-15, m<sup>2</sup> 13-16, m<sup>2</sup> 13-50, m<sup>2</sup> 48

foglio 32 particella 713 subb. 5, m<sup>2</sup> 8-6, m<sup>2</sup> 7

**LOTTO 6:**

n. 1 U.I. a destinazione box posta al piano interrato di un isolato frontistante Corso Marengo con accesso pedonale e carrabile da via Cavour

cat C/6

foglio 32 particella 143 sub. 18, m<sup>2</sup> 27







## Tribunale di Alessandria PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

contro:

N° Gen. Rep. 104/2021

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 22.09.2022, ore 12.15

Giudice Delle Esecuzioni: **dott. CROCI Corrado**

### INTEGRAZIONE AL RAPPORTO DI VALUTAZIONE RELATIVO A

**Lotto 002 - Negozi, 004 - Negozio - Bar,**

**Esperto alla stima:** Arch. Andrea Gamondo  
**Codice fiscale:** GMNDR60D24C158N  
**Studio in:** Via Antonio Gramsci 27A - Ovada  
**Telefono:** 014380233  
**Fax:** 0143834812  
**E-mail:** gamondo@oikosatelier.it  
**Pec:** archandrea gamondo@postacert.com



## Premessa

In data 05/07/2022 il Giudice della P.E., dott. Corrado Croci mi ha incaricato di integrare la mia relazione di valutazione rispondendo ai seguenti quesiti:

- acquisire i contratti di locazione relativi ai lotti DUE e QUATTRO e specificarne gli estremi;
- verificare se detti contratti siano stati registrati od abbiano comunque data certa anteriore al pignoramento;
- formulare una doppia valutazione di detti lotti DUE e QUATTRO, come liberi oppure come occupati con titolo opponibile alla procedura;

### Quesito a):

#### - acquisire i contratti di locazione relativi ai lotti DUE e QUATTRO e specificarne gli estremi-

Le U.I. locate sono state inserite nei Lotti 2 e 1-4. I relativi contratti di locazione compresa la relata di registrazione sono allegati al presente documento.

Gli estremi dai contratti sono:

#### LOTTO 2:

Delle UU.II. componenti il lotto quella attualmente in locazione è identificata al Catasto Fabbricati con il mapp. 713 sub. 24.

Il locatario è:

(AL) \_\_\_\_\_ con sede in \_\_\_\_\_  
 (AL) \_\_\_\_\_, CF. \_\_\_\_\_, PI \_\_\_\_\_, in virtù di un contratto stipulato in data \_\_\_\_\_ e registrato, presso l'Agenzia delle Entrate, il 28/06/2019 al n. 001499-serie 3T e codice identificativo \_\_\_\_\_.

In base all'art. 4 del contratto (DECORRENZA, DURATA E RINNOVO DEL CONTRATTO):

*"La durata della locazione è pari a 6 anni decorrenti dal 01.07.2019 e scadente il 30.06.2025. Il Contratto di Locazione si rinnoverà tacitamente di 6 anni in 6 anni, ai sensi e per gli effetti degli artt. 27 e 28 della Legge n. 392 del 27 luglio 1978. Le parti convengono che solo ed esclusivamente decorsi i primi due anni di locazione - dunque, soltanto a partire dal primo rinnovo del Contratto di Locazione - la Condittrice avrà la facoltà di recedere anticipatamente dal Contratto di Locazione ai sensi dell'art. 27, settimo comma della legge 392/1978, con preavviso di almeno 6 (sei) mesi da comunicarsi con lettera raccomandata (in tal caso l'estinzione del rapporto di locazione conseguirà alla scadenza del sesto mese successivo alla consegna della relativa raccomandata R.R. all'Ufficio Postale)". (cfr. CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO DIVERSO DA QUELLO DI ABITAZIONE allegato).*

#### LOTTI 1 - 4:

L'U.I. che compone il lotto 4 è identificata al Catasto Fabbricati con il mapp. 143, sub. 37.

Il locatario è:

\_\_\_\_\_ - in persona del titolare e legale rappresentante  
 pro tempore \_\_\_\_\_ nata a \_\_\_\_\_ e residente in \_\_\_\_\_

(AL) \_\_\_\_\_, CF. \_\_\_\_\_  
 (AL) \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, in virtù di un contratto stipulato in data 31/10/2020 e registrato, presso l'Agenzia delle Entrate, il 17/11/2020 al n. \_\_\_\_\_-serie 3T e codice identificativo \_\_\_\_\_.





In base all'art. 4 del contratto (DECORRENZA, DURATA E RINNOVO DEL CONTRATTO):

*“La durata della locazione è pari a 9 anni decorrenti dalla data di stipulazione del Contratto. Il Contratto di Locazione si rinnoverà tacitamente di 9 anni in 9 anni, ai sensi e per gli effetti degli artt. 27 e 28 della Legge n. 392 del 27 luglio 1978. La Condittrice avrà la facoltà di recedere anticipatamente dal Contratto di Locazione ai sensi dell'art. 27, settimo comma della legge 392/1978, con preavviso di almeno 6 (sei) mesi da comunicarsi con lettera raccomandata (in tal caso l'estinzione del rapporto di locazione conseguirà alla scadenza del sesto mese successivo alla consegna della relativa raccomandata R.R. all'Ufficio Postale) ovvero a mezzo legal-mail. (cfr. CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO DIVERSO DA QUELLO DI ABITAZIONE allegato).*

Nel contratto di locazione dell'U.I. inserita nel Lotto 4 di cui sopra, risulta compresa anche l'U.I. identificata al Catasto Fabbricati con il mapp 143, sub. 19 con graffato al mapp. 713 sub. 15, facente parte del Lotto 1, (notizia non in mio possesso all'atto della redazione della perizia), locale di modestissime dimensioni e forma angusta che l'attività inserita nel lotto 4 utilizza, principalmente, per l'allocazione dei motori dei frigoriferi.

#### **Quesito b)**

**- verificare se detti contratti siano stati registrati od abbiano comunque data certa anteriore al pignoramento -**

I contratti di locazione sono stati regolarmente registrati presso l'Agenzia delle Entrate con data che è, per entrambi, anteriore alla data del pignoramento a favore di [REDAZIONE] - [REDAZIONE] eseguito con VERBALE DI PIGNORAMENTO a rogito di Tribunale di Alessandria in data 08/04/2021 ai nn. 937 trascritto a Novi Ligure in data 01/06/2021 ai nn. 2546/2076.

Data dei contratti :

lotto 2: [REDAZIONE] - data 26/06/2019

lotti 1-4: [REDAZIONE] - data 31/10/2020

#### **Quesito c)**

**- formulare una doppia valutazione di detti lotti DUE e QUATTRO, come liberi oppure come occupati con titolo opponibile alla procedura -**

Gli immobili pignorati locati sono 3 e sono integrati all'interno dei Lotti 2 e 1-4.

L'U.I. è identificata al Catasto Fabbricati con il mapp. 143, sub. 19, che è parte del Lotto 1, è locata con contratto, (lo stesso dell'U.I. del lotto 4), che è opponibile in quanto stipulato e registrato prima dell'esecuzione dell'atto di pignoramento.

In questo caso il valore dell'immobile non subisce variazione se locato o non locato in quanto di dimensioni minime e scarso valore commerciale. Il valore globale del Lotto 1 non viene modificato e rimane quello stabilito nella perizia di valutazione depositata.

L'U.I. è identificata al Catasto Fabbricati con il mapp. 713 sub. 24 che è parte del Lotto 2, ha contratto di locazione opponibile in quanto stipulato e registrato prima dell'esecuzione dell'atto di pignoramento.

La Galleria "in Centro" negli ultimi anni ha subito un grave contraccolpo dalla situazione del mercato immobiliare (in crisi soprattutto nel comparto produttivo e commerciale sia nelle



vendite ma, soprattutto, nelle locazioni), che ha portato anche alla sua chiusura per un periodo.

Il lotto 2 è composto da 8 U.I. di cui solo l'U.I. identificata al Catasto Fabbricati con il mapp. 713 sub. 24 è locata con contratto di locazione depositato e opponibile.

Per l'U.I. in descrizione, in condizione di mercato attivo e fiorente e con grande richiesta di locali commerciali, tale frangente potrebbe essere motivo di abbattimento del valore del bene inquantochè, essendo occupato, non vi è piena libertà immetterlo nel mercato e stipulare contratti eventualmente più vantaggiosi.

Una tale ipotesi, oggi, è assolutamente impraticabile. Il mercato è stagnante e innumerevoli sono i locali commerciali (di tutte le dimensioni e posizione) sfitti che rimangono tali anche per lungo nel tempo. È evidente che la presenza nel lotto di una U.I. già locata, in questa congiuntura, non possa creare un disvalore alla stessa considerando che la rendita prevista è adeguata. Invece, si può supporre che possa generare maggiore appetibilità al lotto verso eventuali investitori immobiliari interessati. Non è quindi pensabile che vi sia un discostamento dal valore stimato come immobile non locato.

Il valore periziato relativo alla U.I. di cui si parla, che teneva già conto di tali indicazioni del mercato, non deve essere modificato. Pertanto, il valore stabilito nella perizia di valutazione depositata non subisce variazione, come pure quello finale del lotto 2

Per il lotto 4, che è composto dalla sola U.I. identificata al Catasto Fabbricati con il mapp. 143, sub. 37, vale quanto asserito nei capoversi precedenti. In questo caso il valore del lotto 4 corrisponde al valore dell'U.I. e, quindi, non viene modificato rimanendo quello stabilito nella perizia di valutazione depositata.

#### Valore stimato dei Lotti 1, 2, 4

Per quanto asserito nel capitolo precedente il valore stimato dei lotti 1, 2 e 4 non subisce modificazioni ed è pari a:

<b>Lotto:</b> 001 - Vani tecnici -	<b>Valore complessivo intero:</b>	€	6.404,40
<b>Lotto:</b> 002 - Negozi -	<b>Valore complessivo intero:</b>	€	958.001,00
<b>Lotto:</b> 004 - Negozio/Bar -	<b>Valore complessivo intero:</b>	€	360.910,00

data:  
18-07-2022

L'Esperto alla stima  
**Arch. Andrea Gamondo**



Sez. A  
Architetto  
ANDREA  
GAMONDO  
N° 392

ALBO ARCHITETTI, PIANIFICATORI, PAESAGGISTI, COMSE, RIATORI-AL \*

