

---

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

promossa da: **OMISSIS**

contro: **OMISSIS**

N° Gen. Rep. **293/2024**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 06-05-2025 ore 11:00

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. ROBERTA BRERA**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 01 - Alloggio - Int. 16**  
**Lotto 02 - Alloggio - Int. 17,**

**Esperto alla stima:** Arch. Cristiano Laguzzi  
**Codice fiscale:** LGZCST73P21F965G  
**Studio in:** Via Roma 68 - 15067 Novi Ligure  
**Telefono:** 0143 745887 – 349 6042474  
**Email:** cristianolaguzzi@gmail.com  
**Pec:** cristiano.laguzzi@archiworldpec.it

---

**5 aprile 2024**



## SINTESI ELABORATO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Via Giuseppe Mazzini, 129 (già 157) - Novi Ligure (AL) - 15067

**Lotto:** 01 - Alloggio - Int. 16

**Corpo:** A - Alloggio Int. 16

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

OMISSIS - OMISSIS, foglio 28, particella 13, subalterno 34, indirizzo Via Giuseppe Mazzini, 157, interno 16, piano 6°, comune Novi Ligure, categoria A/2, classe 3, consistenza 5 vani, superficie 81 mq, rendita € € 581,81

**Lotto:** 02 - Alloggio - Int. 17

**Corpo:** B - Alloggio Int. 17

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

OMISSIS - OMISSIS, foglio 28, particella 13, subalterno 35, indirizzo Via Giuseppe Mazzini, 157, interno 17, piano 6°, comune Novi Ligure, categoria A/2, classe 3, consistenza 4,5 vani, superficie 78 mq, rendita € € 522,91

### 2. Stato di possesso

**Bene:** Via Giuseppe Mazzini, 129 (già 157) - Novi Ligure (AL) - 15067

**Lotto:** 01 - Alloggio - Int. 16

**Corpo:** A - Alloggio Int. 16

**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

**Lotto:** 02 - Alloggio - Int. 17

**Corpo:** B - Alloggio Int. 17

**Occupato** dalla Sig.ra OMISSIS

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

**Bene:** Via Giuseppe Mazzini, 129 (già 157) - Novi Ligure (AL) - 15067

**Lotto:** 01 - Alloggio - Int. 16

**Corpo:** A - Alloggio Int. 16

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

**Lotto:** 02 - Alloggio - Int. 17

**Corpo:** B - Alloggio Int. 17

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

#### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Via Giuseppe Mazzini, 129 (già 157) - Novi Ligure (AL) - 15067

**Lotto:** 01 - Alloggio - Int. 16

**Corpo:** A - Alloggio Int. 16

**Creditori Iscritti:** OMISSIS

**Lotto:** 02 - Alloggio - Int. 17

**Corpo:** B - Alloggio Int. 17

**Creditori Iscritti:** OMISSIS

#### 5. Comproprietari

**Beni:** Via Giuseppe Mazzini, 129 (già 157) - Novi Ligure (AL) - 15067

**Lotto:** 01 - Alloggio - Int. 16

**Corpo:** A - Alloggio Int. 16

Comproprietari: Nessuno

**Lotto:** 02 - Alloggio - Int. 17

**Corpo:** B - Alloggio Int. 17

Comproprietari: Nessuno

#### 6. Misure Penali

**Beni:** Via Giuseppe Mazzini, 129 (già 157) - Novi Ligure (AL) - 15067

**Lotto:** 01 - Alloggio - Int. 16

**Corpo:** A - Alloggio Int. 16

**Misure Penali:** NO

**Lotto:** 02 - Alloggio - Int. 17

**Corpo:** B - Alloggio Int. 17

**Misure Penali:** NO

#### 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** Via Giuseppe Mazzini, 129 (già 157) - Novi Ligure (AL) - 15067

**Lotto:** 01 - Alloggio - Int. 16

**Corpo:** A - Alloggio Int. 16

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Lotto:** 02 - Alloggio - Int. 17

**Corpo:** B - Alloggio Int. 17

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**8. Prezzo**

**Bene:** Via Giuseppe Mazzini, 129 (già 157) - Novi Ligure (AL) - 15067

**Lotto:** 01 - Alloggio - Int. 16

**Valore complessivo intero:** 50.065,00

**VALORE DEFINITIVO DI STIMA: € 50.000,00**

**Lotto:** 02 - Alloggio - Int. 17

**Valore complessivo intero:** 46.238,75

**VALORE DEFINITIVO DI STIMA: € 46.000,00**

## Premessa

Dopo un primo tentativo di accesso in data 23/01/2025, il giorno 27/01/2025 alla presenza dell'Avv. Massimo Diamanti, quale custode giudiziario nominato dal G.E, mi è stato possibile effettuare il sopralluogo presso il bene oggetto di procedura. Effettuato quindi l'accesso all'alloggio, procedeva lo scrivente CTU all'esame sia esterno che interno del bene pignorato, alla presa di fotografie, al controllo della rispondenza di quanto in loco con quanto riportato nelle planimetrie catastali mediante un rapido rilievo di verifica dei vani che costituiscono il bene.

Beni in **Novi Ligure (AL)**  
Via Giuseppe Mazzini, 129 (già 157)

**Lotto: 01 - Alloggio - Int. 16**

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

**Data di presentazione:** 11-12-2024

La documentazione dovuta ai sensi dell'ex. art. 567 del c.p.c. è sostituita dal certificato notarile del 08/11/2024, a firma del Dott. Niccolò Tiecco, Notaio in Perugia (PG). A questo ha fatto seguito un secondo certificato notarile, ad integrazione del precedente, datato 29/01/2025.

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

**Identificativo corpo: A - Alloggio Int. 16.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Giuseppe Mazzini, 129 (già 157)**

#### **Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: Via Giuseppe Mazzini, 129 in Novi Ligure (AL)

Eventuali comproprietari: Nessuno

#### **Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: OMISSIS - OMISSIS, foglio 28, particella 13, subalterno 34, indirizzo Via Giuseppe Mazzini, 157, interno 16, piano 6°, comune Novi Ligure, categoria A/2, classe 3, consistenza 5 vani, superficie 81 mq, rendita € € 581,81

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento dei dati di superficie

Millesimi di proprietà di parti comuni: 26/1000 Proprietà 62/1000 Vano ascensore B

Confini: L'appartamento al sesto piano (intermedio) è frapposto tra altri alloggi al piano superiore ed inferiore. Posizionato sulla testata Ovest, confina con l'unità Int. 17 ed il vano scala.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale;

note: La planimetria depositata agli atti corrisponde nella sostanza allo stato dei luoghi.

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

Il bene oggetto di valutazione che costituisce il lotto 1, è un alloggio facente parte di un condominio di nove piani fuori terra con destinazione residenziale e sue pertinenze. Detto fabbricato è stato edificato con licenza edilizia a metà degli anni Sessanta. L'area di espansione dei viali era identificata dall'allora Piano Regolatore come zona residenziale, solitamente in quegli anni caratterizzata costruzioni di condomini isolati e di differenti piani (usualmente tra i 5 e gli 8).

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

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.

**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

**Servizi offerti dalla zona:** scuole medie (ordinaria), scuole elementari (ordinaria), asilo infantile (ordinaria), banche (ordinaria), alimentari (ordinaria)

**Caratteristiche zone limitrofe:** uffici

**Importanti centri limitrofi:** Alessandria, Genova.

**Attrazioni paesaggistiche:** Colline del Gavi.

**Attrazioni storiche:** Centro storico di Novi Ligure.

**Principali collegamenti pubblici:** Stazione ferroviaria 1 km, Casello autostradale 3 km

**3. STATO DI POSSESSO:**

**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI****- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria annotata a favore di :

- OMISSIS sede Bergamo (BG), codice fiscale OMISSIS

- contro OMISSIS, OMISSIS - OMISSIS;

A rogito di Dott. Erika Bisio notaio in Novi Ligure (AL) in data 17/09/2018 ai nn. 4910/3774 in data 25/09/2018 ai nn. 4190/456; Importo ipoteca: € 142.046,00; Importo capitale: € 71.022,73;

Note: debitore non datore di ipoteca: OMISSIS nata a Novi Ligure (AL) il 14 giugno 1984, codice fiscale OMISSIS; avente ad oggetto gli immobili di relazione.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di

- OMISSIS contro OMISSIS;

A rogito di atto giudiziario per Unep Tribunale di Alessandria in data 09/10/2024 ai nn. 5523 trascritto in data 31/10/2024 ai nn. 4768/3902.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - Alloggio Int. 16

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

### Spese di gestione condominiale:

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** spese condominiali indicativamente 3.000,00 €.

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

**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:** Quota ammortamento caldaia in Anni 10: 5.749,80 €

**Spese condominiali scadute ed insolute negli ultimi due anni anteriori al pignoramento:** Al momento, in base a quanto trasmesso dall'amministratore pro tempore, l'alloggio indentificato dall'int. 16 presenta un debito nei confronti del condominio di € 4.153,62 oltre € 4.564,43 sempre in capo alla Sig.ra OMISSIS derivanti dalle pertinenze.

Dalle informazioni ricevute è possibile stimare, quale somma scaduta negli ultimi due anni antecedenti il pignoramento, una cifra di circa € 6.000,00

### Millesimi di proprietà:

- Proprietà: 26/1000 - Ascensore B: 62/1000 - Riscaldamento (quota involontaria): 29/1000

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI - Il condominio è dotato di un vano ascensore che distribuisce a tutti i piani

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

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non presente

**Note Indice di prestazione energetica:** Nel corso del sopralluogo non è stato possibile reperire alcun Attestato energetico

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

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

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

**Proprietario:** BIANCHI FERDINANDA **proprietario ante ventennio al 30/10/1992 .**

In forza di atto di compravendita - a rogito di Dotto. Giacomo Vexina notaio in Novi Ligure, in data 19/07/1969; trascritto in data 12/08/1969, ai nn. 2509/2005.

**Proprietario:** OMISSIS - OMISSIS **proprietario ante ventennio ad oggi.**

In forza di denuncia di successione

Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; trascritto a Ufficio del registro di Novi Ligure, in data 11/02/1994, ai nn. 669/538.

Note: ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA', trascritta ai nn. 294/234 in data 28 gennaio 2025, a seguito di atto notarile pubblico per Notaio Bisio Erika di Novi Ligure (AL) del 17 settembre 2018, numero di repertorio 4910/3774, a favore OMISSIS.

Continuità delle trascrizioni: Si

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Numero pratica: 175 del 1963 e successive varianti.  
 Intestazione: OMISSIS  
 Tipo pratica: Licenza di Costruzione  
 Per lavori: Costruzione fabbricato civile  
 Oggetto: nuova costruzione  
 Presentazione in data 22/07/1963 al n. di prot. 10485  
 Rilascio in data 16/10/1963 al n. di prot. 10485/853ut  
 Abitabilità/agibilità in data 28/04/1966 al n. di prot. 811  
 NOTE: Variante: Licenza di Costruzione n. 48 del 1966

**7.1 Conformità edilizia:****Abitazione di tipo civile [A2]**

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia; note: In ragione della tipologia di costruzione posta a valutazione ed in base alle planimetrie catastali di fatto corrispondenti allo stato dei luoghi e risalenti agli anni dell'edificazione, è possibile definire nella sostanza la regolarità edilizia.

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

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	D.G.R n. 48/1721 del 07/01/1991 e successive modifiche - VARIANTE PARZIALE n. 02p/2019
Zona omogenea:	B - AREA DESTINATA AD USO RESIDENZIALE - comparto m/40
Norme tecniche di attuazione:	Art. 24a - AREE A CAPACITA' INSEDIATIVA ESAURITA (m) - Titolo III Capo 3.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Altro:	Trattandosi di edificio in area a capacità insediativa esaurita, i volumi rappresentano il limite edificatorio consentito, privo di ulteriore potenzialità.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	Seppur non determini particolari condizioni di pericolosità, la proprietà, secondo il P.A.I., è classificato come di seguito: CLASSE DI PERICOLOSITA' GEOMORFOLOGICA IIa

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

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **A - Alloggio Int. 16**

Il bene oggetto di procedura, identificato al catasto urbano di Novi Ligure al Fg. 28 particella 13 sub. 34, è costituito da un alloggio posto al piano 6° del Condominio sito in Via Giuseppe Mazzini n° 129. Il fabbricato, con doppio corpo scala, è formato da 9 piani fuori terra ed un piano seminterrato in cui sono presenti i locali di sgombero a servizio degli alloggi.

L'accesso principale al fabbricato avviene dalla stessa via pubblica su cui affaccia il fronte principale del condominio che, come l'intero quartiere, presenta caratteristiche architettoniche tipiche degli anni Sessanta. Il fabbricato libero su quattro lati è inserito nella zona della prima espansione riconosciuta come zona viali.

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

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: Via Giuseppe Mazzini, 129 in Novi Ligure (AL)

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **84,00**

E' posto al piano: Sesto

L'edificio è stato costruito nel: 1965

L'edificio è stato ristrutturato nel: /

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 129; ha un'altezza utile interna di circa m. 3,00

L'intero fabbricato è composto da n. 10 piani complessivi di cui fuori terra n. 9 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: sufficiente

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

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

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

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Centralizzato
Stato impianto	Discreto - dotato del sistema di contabilizzazione calore
Epoca di realizzazione/adequamento	Corrispondente alla realizzazione del fabbricato
Note	Nel corso del sopralluogo non è stato possibile reperire alcuna dichiarazione di conformità.

**Ascensori montacarichi e carri ponte:**

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

**Varie:****L'alloggio oggetto di pignoramento:**

L'alloggio posizionato al piano sesto piano del Condominio è raggiungibile utilizzando l'ascensore facente parte dal vano scala comune, al quale si ha accesso direttamente dalla via pubblica.

L'ingresso al vano scala avviene al piano terra direttamente dalla pubblica Via Mazzini. Al pianerottolo del piano sesto, analogo a quello di tutti i piani, sono presenti gli ingressi dell'interno 16 pignorato e degli altri due alloggi (Int. 17 anch'esso pignorato e Int. 18) che completa il piano.

Internamente l'unità è strutturata come tipicamente avveniva in quel periodo, per cui vi è un corridoio centrale che distribuisce tutti gli ambienti tra di loro separati. Appena entrati vi è un soggiorno sulla propria destra (con terrazzo in affaccio sul viale della Rimembranza, lato nord) e sulla destra un cucinino (con terrazzo sul cortile interno, lato sud) di modeste dimensioni. Sul fondo del corridoio tipicamente il bagno e le due camere da letto.

A far corpo con il bene vi è infine un'ultima pertinenza (piccolo locale cantina) posta al piano seminterrato, che nel corso del sopralluogo non è stato possibile visionare.

**Il Condominio di cui fa parte l'alloggio pignorato:**

L'intero fabbricato, in ragione del periodo di realizzazione ha presumibilmente come principale caratteristica costruttiva una struttura portante costituita da un reticolo pilastri e travi in cemento armato. La forma e l'articolazione in pianta ed in alzato sono tipici elementi di conferma di tale tipologia di struttura.

Per gli altri elementi e strutture:

- gli orizzontamenti e la copertura sono realizzati con solette piane e/o inclinate in latero-cemento;
- le murature che completano l'involucro sono, sempre in ragione del periodo di costruzione, realizzate probabilmente con mattoni semipieni a cassa vuota;
- le tramezze interne sono in laterizio del tipico spessore di cm. 10;
- tutti gli ambienti sono intonacati e tinteggiati.

Le finiture e la parte impiantistica:

- i serramenti esterni sono gli originari in legno di pino con vetro singolo, comunque complessivamente di buona fattura;
- il portoncino d'ingresso è invece un più recente portoncino blindato;
- i serramenti interni sono in legno tamburato cieco verniciati bianchi;
- i pavimenti sono in parte in piastrelloni di marmo a spacco ed in parte in ceramica di varie pezzature e colori;
- il rivestimento della cucina, così come quello del bagno, sono anch'essi in ceramica;
- il servizio igienico è dotato dei necessari sanitari;
- l'impianto di riscaldamento è centralizzato e tutti i termosifoni sono in ghisa sono dotati di valvole termostatiche e ripartitori per la contabilizzazione del calore;
- l'impianto elettrico, è sottotraccia;

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

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

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Alloggio	sup lorda di pavimento	84,00	1,00	84,00
		<b>84,00</b>		<b>84,00</b>

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

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 1-2024

Zona: Novi Ligure - zona viali

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazione civile

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 560,00

Valore di mercato max (€/mq): 840,00

**Pertinenze**

A - Alloggio Int. 16

1. Cantina

Posto al piano Interrato

Composto da unico vano

Sviluppa una superficie complessiva di 6,00 mq

Valore a corpo: **€ 1500**

A - Alloggio Int. 16

2. Terrazzo

Posto al piano Sesto - affaccio nord

Sviluppa una superficie complessiva di 2,50 mq

Valore a corpo: **€ 1200**

A - Alloggio Int. 16

3. Terrazzo

Posto al piano Sesto - affaccio sud

Sviluppa una superficie complessiva di 4,00 mq

Valore a corpo: **€ 1600**

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

Il bene oggetto di valutazione è un appartamento con annessa cantina, facente parte di un condominio di 9 piani fuori terra, costruito a metà degli anni 60. L'intero quartiere di cui fa parte lo stesso è caratterizzato principalmente da fabbricati condominiali risalenti a detto periodo, con cui questa parte di città è stata edificata nell'allora periodo di espansione.

**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Novi Ligure;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Novi Ligure;

Ufficio tecnico di Novi Ligure - SUE;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Principalmente osservatorio mercato immobiliare Agenzia delle Entrate;

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

Massimo €/mq 840,00 e minimo €/mq 560,00 Immobile destinato a residenza.

**8.3 Valutazione corpi:****A - Alloggio Int. 16. Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Cantina, con annesso Terrazzo, con annesso Terrazzo**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 54.600,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Alloggio	84,00	€ 650,00	€ 54.600,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 54.600,00
<b>Valore Finale</b>			<b>€ 54.600,00</b>
Valore corpo			€ 54.600,00
Valore Pertinenze			€ 4.300,00
Valore complessivo intero			€ 58.900,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 58.900,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - Alloggio Int. 16	Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Cantina, con annesso Terrazzo, con annesso Terrazzo	84,00	€ 58.900,00	€ 58.900,00

**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%) € 8.835,00

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

Giudizio di comoda divisibilità: Per sua natura, dimensioni, caratteristiche distributive e modalità di accesso, si ritiene che il lotto, così come composto, sia individuato nella miglior configurazione possibile. Pertanto, non si ritiene utile una suddivisione in più lotti di vendita.

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 50.065,00

**VALORE DEFINITIVO DI STIMA LOTTO 1 € 50.000,00**

**8.6 Regime fiscale della vendita**

Imposta di Registro

## Lotto: 02 - Alloggio - Int. 17

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

**Data di presentazione:** 11-12-2024

La documentazione dovuta ai sensi dell'ex. art. 567 del c.p.c. è sostituita dal certificato notarile del 08/11/2024, a firma del Dott. Niccolò Tiecco, Notaio in Perugia (PG). A questo ha fatto seguito un secondo certificato notarile, ad integrazione del precedente, datato 29/01/2025.

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

**Identificativo corpo: B - Alloggio Int. 17.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Giuseppe Mazzini, 129 (già 157)**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari: Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: OMISSIS - OMISSIS, foglio 28, particella 13, subalterno 35, indirizzo Via Giuseppe Mazzini, 157, interno 17, piano 6°, comune Novi Ligure, categoria A/2, classe 3, consistenza 4,5 vani, superficie 78 mq, rendita € € 522,91

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento dei dati di superficie

Millesimi di proprietà di parti comuni: 19/1000 Proprietà 42/1000 Vano ascensore B

Confini: L'appartamento al sesto piano (intermedio) è frapposto tra altri alloggi al piano superiore e inferiore. Sulla testata Ovest, confina con le unità Int. 16, int. 18 ed il vano scala.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Diversa distribuzione interna

Regolarizzabili mediante: Docfa per nuovo accatastamento

Descrizione delle opere da sanare: Nessuna opera materiale da compiere.

Nuovo accatastamento: € 500,00 - Spese ed oneri catastali: € 300,00

Oneri Totali: **€ 800,00**

Note: Rispetto a quanto indicato in planimetria la zona giorno risulta essere un unico ambiente privo di tramezze anziché due distinti vani, ovvero soggiorno e cucina.

**Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale;** note: La planimetria depositata agli atti non corrispondono a quanto potuto rilevare in loco.

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

Il bene oggetto di valutazione che costituisce il lotto 2, è un alloggio facente parte di un condominio di nove piani fuori terra con destinazione residenziale e sue pertinenze. Detto fabbricato è stato edificato con licenza edilizia a metà degli anni Sessanta. L'area di espansione dei viali era identificata dall'allora Piano Regolatore come zona residenziale, solitamente in quegli anni caratterizzata costruzioni di condomini isolati e di differenti piani (usualmente tra i 5 e gli 8).

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

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.

**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

**Servizi offerti dalla zona:** scuole medie (ordinaria), scuole elementari (ordinaria), asilo infantile (ordinaria), banche (ordinaria), alimentari (ordinaria)

**Caratteristiche zone limitrofe:** uffici

**Importanti centri limitrofi:** Alessandria, Genova.

**Attrazioni paesaggistiche:** Colline del Gavi.

**Attrazioni storiche:** Centro storico di Novi Ligure.

**Principali collegamenti pubblici:** Stazione ferroviaria 1 km, Casello autostradale 3 km

### 3. STATO DI POSSESSO:

**Occupato** da lla Sig.ra OMISSIS

Note: L'alloggio è attualmente occupato dalla Sig.ra OMISSIS, figlia dell'esecutata, con la propria famiglia e concesso dalla madre a titolo gratuito.

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

#### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di :

- OMISSIS sede Bergamo (BG), codice fiscale OMISSIS

- contro OMISSIS, OMISSIS - OMISSIS;

A rogito di Dott. Erika Bisio notaio in Novi Ligure (AL) in data 17/09/2018 ai nn. 4910/3774 in data 25/09/2018 ai nn. 4190/456; Importo ipoteca: € 142.046,00; Importo capitale: € 71.022,73;

Note: debitore non datore di ipoteca: OMISSIS nata a Novi Ligure (AL) il 14 giugno 1984, codice fiscale OMISSIS; avente ad oggetto gli immobili di relazione.

#### - Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di

- OMISSIS contro OMISSIS;

A rogito di atto giudiziario per Unep Tribunale di Alessandria in data 09/10/2024 ai nn. 5523 trascritto in data 31/10/2024 ai nn. 4768/3902.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** B - Alloggio Int. 17

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

#### Spese di gestione condominiale:

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** spese condominiali indicativamente 3.000,00 €.

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

**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:** Quota ammortamento caldaia in Anni 10: 4.741,30 €

**Spese condominiali scadute ed insolute negli ultimi due anni anteriori al pignoramento:** Al mo-

mento, in base a quanto trasmesso dall'amministratore pro tempore l'alloggio indentificato dall'int. 17 presenta un debito nei confronti del condominio di € 9.700,75 oltre € 15.500,99 in capo alla Sig.ra OMISSIS quale occupante dell'alloggio.

Dalle informazioni ricevute è possibile stimare, quale somma scaduta negli ultimi due anni antecedenti il pignoramento, una cifra di circa € 6.000,00

**Millesimi di proprietà:**

- Proprietà: 19/1000 - Ascensore B: 42/1000 - Riscaldamento (quota involontaria): 22/1000

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI - Il condominio è dotato di un vano ascensore che distribuisce a tutti i piani

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

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non presente

**Note Indice di prestazione energetica:** Nel corso del sopralluogo non è stato possibile reperire alcun Attestato energetico

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

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

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

**Proprietario:** OMISSIS - OMISSIS **proprietario ante ventennio ad oggi.**

In forza di atto di compravendita a rogito di Dotto. Giacomo Vexina notaio in Novi Ligure, in data 26/06/1979; trascritto in data 21/07/1979, ai nn. 2429/1990.

Continuità delle trascrizioni: Si

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 175 del 1963 e successive varianti.

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Licenza di Costruzione

Per lavori: Costruzione fabbricato civile

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 22/07/1963 al n. di prot. 10485

Rilascio in data 16/10/1963 al n. di prot. 10485/853ut

Abitabilità/agibilità in data 28/04/1966 al n. di prot. 811

NOTE: Variante: Licenza di Costruzione n. 48 del 1966

### 7.1 Conformità edilizia:

#### **Abitazione di tipo civile [A2]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Diversa distribuzione interna degli ambienti

Regolarizzabili mediante: Pratica edilizia in sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: Nessuna opera materiale da eseguire.

Pratica edilizia in sanatoria: € 1.500,00

Sanzioni e diritti di segreteria comunali: € 750,00

Chiusura pratiche ed agibilità: € 500,00

Oneri Totali: € 2.750,00

**Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia;** note: Seppur sia rispettata la sagoma dell'unità immobiliare, la conformazione dell'alloggio, con riferimento alla suddivisione interna dei vani, non corrisponde ai progetti depositati in comune. Pertanto, non è possibile definire nella sostanza la regolarità edilizia.

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

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	D.G.R n. 48/1721 del 07/01/1991 e successive modifiche - VARIANTE PARZIALE n. 02p/2019
Zona omogenea:	B - AREA DESTINATA AD USO RESIDENZIALE - comparto m/40
Norme tecniche di attuazione:	Art. 24a - AREE A CAPACITA' INSEDIATIVA ESAURITA (m) - Titolo III Capo 3.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Altro:	Trattandosi di edificio in area a capacità insediativa esaurita, i volumi rappresentano il limite edificatorio consentito, privo di ulteriore potenzialità.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	Seppur non determini particolari condizioni di pericolosità, la proprietà, secondo il P.A.I., è classificato come di seguito: CLASSE DI PERICOLOSITA' GEOMORFOLOGICA IIa

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

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

**Descrizione: Abitazione di tipo civile [A2] di cui al punto B - Alloggio Int. 17**

Il bene oggetto di procedura, identificato al catasto urbano di Novi Ligure al Fg. 28 particella 13 sub. 35, è costituito da un alloggio posto al piano 6° del Condominio sito in Via Giuseppe Mazzini n° 129. Il fabbricato, con doppio corpo scala, è formato da 9 piani fuori terra ed un piano seminterrato in cui sono presenti i locali di sgombero a servizio degli alloggi.

L'accesso principale al fabbricato avviene dalla stessa via pubblica su cui affaccia il fronte principale del condominio che, come l'intero quartiere, presenta caratteristiche architettoniche tipiche degli anni Sessanta. Il fabbricato libero su quattro lati è inserito nella zona della prima espansione riconosciuta come zona viali.

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

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **74,50**

E' posto al piano: Sesto

L'edificio è stato costruito nel: 1965

L'edificio è stato ristrutturato nel: /

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 129; ha un'altezza utile interna di circa m. 3,00

L'intero fabbricato è composto da n. 10 piani complessivi di cui fuori terra n. 9 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile, è mantenuto in discrete condizioni abitative anche in ragione dell'occupazione continuativa attualmente in essere. La diversa distribuzione interna rilevata è chiara indicazione di recente ristrutturazione dell'alloggio che presente finiture aggiornate rispetto a quelle originarie riscontrate nell'alloggio int. 16.

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

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

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Centralizzato
Stato impianto	Discreto - dotato del sistema di contabilizzazione calore
Epoca di realizzazione/adeguamento	Corrispondente alla realizzazione del fabbricato
Note	Nel corso del sopralluogo non è stato possibile reperire alcuna dichiarazione di conformità.

**Ascensori montacarichi e carri ponte:**

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

**Varie:****L'alloggio oggetto di pignoramento:**

L'alloggio posizionato al piano sesto piano del Condominio è raggiungibile utilizzando l'ascensore facente parte dal vano scala comune, al quale si ha accesso direttamente dalla via pubblica. L'ingresso al vano scala avviene al piano terra direttamente dalla pubblica Via Mazzini.

Al pianerottolo del piano sesto, analogo a quello di tutti i piani, sono presenti gli ingressi dell'interno 17 pignorato e degli altri due alloggi (Int. 16 anch'esso pignorato e Int. 18) che completa il piano.

Internamente l'unità nasce come tipicamente avveniva in quel periodo, per cui vi era presumibilmente un corridoio centrale che distribuiva tutti gli ambienti tra di loro separati. Attualmente, molto probabilmente a seguito di una ristrutturazione, l'ingresso da accesso dalla prima porta sulla sinistra alla camera da letto e, dopo uno spazio di disimpegno apre sull'ambiente unico della zona giorno, ricavato attraverso la demolizione di alcune tramezze. Dallo stesso ambiente è possibile accedere ad un piccolo terrazzo rivolto verso la via pubblica ed il bagno in testata completa i vani che compongono l'appartamento. Al piano seminterrato, che nel corso del sopralluogo non è stato possibile visionare.

**Il Condominio di cui fa parte l'alloggio pignorato:**

L'intero fabbricato, in ragione del periodo di realizzazione ha presumibilmente come principale caratteristica costruttiva una struttura portante costituita da un reticolo pilastri e travi in cemento armato. La forma e l'articolazione in pianta ed in alzato sono tipici elementi di conferma di tale tipologia di struttura.

Per gli altri elementi e strutture:

- gli orizzontamenti e la copertura sono realizzati con solette piane e/o inclinate in latero-cemento;
- le murature che completano l'involucro sono, sempre in ragione del periodo di costruzione, realizzate probabilmente con mattoni semipieni a cassa vuota;
- le tramezze interne sono in laterizio del tipico spessore di cm. 10;
- tutti gli ambienti sono intonacati e tinteggiati. Le finiture e la parte impiantistica:
- i serramenti esterni sono gli originari in legno di pino con vetro singolo, comunque complessivamente di buona fattura;
- il portoncino d'ingresso è invece un più recente portoncino blindato;
- i serramenti interni sono in legno tamburato cieco verniciati bianchi;
- i pavimenti sono in parte in piastrelloni di marmo a spacco ed in parte in ceramica di recente fattura posata sui vecchi pavimenti;
- il rivestimento della cucina, così come quello del bagno, sono anch'essi in ceramica;
- il servizio igienico è dotato dei necessari sanitari;
- l'impianto di riscaldamento è centralizzato e tutti i termosifoni sono in ghisa sono dotati di valvole termostatiche e ripartitori per la contabilizzazione del calore;
- l'impianto elettrico, è sottotraccia;

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

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

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Alloggio	sup lorda di pavimento	74,50	1,00	74,50
		<b>74,50</b>		<b>74,50</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: 1-2024

Zona: Novi Ligure - zona viali

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazione civile

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 560,00

Valore di mercato max (€/mq): 840,00

**Pertinenze**

B - Alloggio Int. 17

1. Cantina

Posto al piano Interrato

Composto da unico vano

Sviluppa una superficie complessiva di 6,00 mq

Valore a corpo: **€ 1500**

B - Alloggio Int. 17

2. Terrazzo

Posto al piano Sesto - affaccio nord

Sviluppa una superficie complessiva di 2,70 mq

Valore a corpo: **€ 1200****8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1 Criterio di stima:**

Il bene oggetto di valutazione è un appartamento con annessa cantina, facente parte di un condominio di 9 piani fuori terra, costruito a metà degli anni 60. L'intero quartiere di cui fa parte lo stesso è caratterizzato principalmente da fabbricati condominiali risalenti a detto periodo, con cui questa parte di città è stata edificata nell'allora periodo di espansione.

**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Novi Ligure;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Novi Ligure;

Ufficio tecnico di Novi Ligure - SUE;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Principalmente osservatorio mercato immobiliare Agenzia delle Entrate;

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

Massimo €/mq 840,00 e minimo €/mq 560,00 Immobile destinato a residenza..

### 8.3 Valutazione corpi:

#### B - Alloggio Int. 17. Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Cantina, con annesso Terrazzo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 55.875,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Alloggio	74,50	€ 750,00	€ 55.875,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo € 55.875,00

**Valore Finale € 55.875,00**

Valore corpo € 55.875,00

Valore Pertinenze € 2.700,00

Valore complessivo intero € 58.575,00

Valore complessivo diritto e quota € 58.575,00

#### Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
B - Alloggio Int. 17	Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Cantina, con annesso Terrazzo	74,50	€ 58.575,00	€ 58.575,00

### 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% ) € 8.786,25

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 3.550,00

Giudizio di comoda divisibilità: Per sua natura, dimensioni, caratteristiche distributive e modalità di accesso, si ritiene che il lotto, così come composto, sia individuato nella miglior configurazione possibile. Pertanto, non si ritiene utile una suddivisione in più lotti di vendita.

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 46.238,75

**VALORE DEFINITIVO DI STIMA LOTTO 2 € 46.000,00**

### 8.6 Regime fiscale della vendita

Imposta di Registro

Novi Ligure, 05-04-2025



L'Esperto alla stima  
**Arch. Cristiano Laguzzi**