

Chiara Caniggia
architetto

via dei Guasco 47 - 15121 Alessandria
cell. +39.338.9261415 - email chiara_caniggia@yahoo.com

Cod. F. CNG CHR 74R66 A182C
P. Iva 02172290062

TRIBUNALE ORDINARIO DI ALESSANDRIA

L.G N. 19/2025 [REDACTED]

Giudice Delegato: dott.ssa Roberta Brera

Curatore Fallimentare: dott. Luca Rabbia

RELAZIONE DI STIMA DI BENI IMMOBILI

La sottoscritta arch. Chiara Caniggia, nata ad Alessandria il 26.10.1974, iscritta all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Alessandria pos. n. 945, con studio in via dei Guasco 47, Alessandria, avutone richiesta dal Curatore dott. Luca Rabbia, corso Crimea 35, Alessandria, di procedere alla stima del valore dei beni immobili costituenti attivo della procedura, per adempiere all'incarico professionale ricevuto

DICHIARA

- di aver preso visione della documentazione tutta allegata agli atti della procedura;
- di aver richiesto le planimetrie in banca dati all'Agenzia del Territorio del Comune di Novi Ligure;
- di aver richiesto presso gli uffici competenti dell'Agenzia del Territorio la consultazione della busta relativa all'immobile in data 16/09/2025 e di averla consultata in data 03/11/2025;
- di aver richiesto accesso agli atti presso l'Archivio del Comune di Novi Ligure in data 26/05/2025 e di averne ricevuto copia in data 07/07/2025;

- di aver effettuato accesso agli uffici competenti del Comune di Novi Ligure per ulteriore ricerca pratiche edilizie in data 11/09/2025;
- di aver effettuato accesso ai beni siti in Comune di Novi Ligure in data 09/05/2025 e 11/09/2025;
- di aver svolto ricerche per accertare la continuità delle trascrizioni e la presenza di eventuali formalità;
- di aver effettuato accesso presso l'Archivio Notarile di Alessandria in data 10/10/2025, 17/10/2025, 20/01/2026;
- di aver effettuato accesso presso gli uffici della Conservatoria di Novi Ligure in data 02/10/2025
- di aver svolto indagini di mercato sul valore di vendita di beni simili per tipologia e posizione, di aver consultato le ultime quotazioni suggerite dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare e dal Borsino Immobiliare relative a fabbricati produttivi.

Identificazione dei beni oggetto della stima

Negozi - 1/1 Piena proprietà : [REDACTED]

a) Immobile commerciale in Comune di Novi Ligure, via Niccolò Girardengo n. 56, identificato al N.C.E.U. al foglio 32, mappale 265, sub. 20, categoria C/1, classe 10, rendita €.6.126,68.

Derivante da:

- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 16/06/2023 Pratica n.AL0039245 in atti dal 16/06/2023 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 39245.1/2023);
- VERBALE del 27/10/2006 Pubblico ufficiale NOTAIO BAILO Sede NOVI LIGURE (AL) Repertorio n. 117893 - UU Sede NOVI LIGURE (AL) Registrazione n. 24 registrato in data 08/11/2006 - CONFERIMENTO Voltura n. 13446.1/2006 - Pratica n. AL0224746 in atti dal 14/12/2006;

In planimetria catastale:

- a piano terreno la "parete divisoria" tra il negozio ed il retro è, in realtà una scaffalatura in cartongesso con funzione di quinta del negozio. Non modifica né la distribuzione, né la consistenza dei vani;

Dall'analisi delle planimetrie catastali in banca dati presso l'Agenzia del Territorio di Alessandria, si dichiara, pertanto, la conformità catastale.

Stato di possesso del bene

Ai sensi dell'art 173 bis disp. att. cpc si dichiara che il bene è occupato in forza di contratto di locazione opponibile alla procedura.

Vincoli e Oneri Giuridici

1) Iscrizione di ipoteca:

- IPOTECA VOLONTARIA, a favore di UNICREDIT BANCA S.P.A., contro [REDACTED]
[REDACTED] derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario;
iscritta all'Ufficio Provinciale di Alessandria - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di NOVI LIGURE in data 04/05/2010 Reg. Gen. 2008 / Reg. Part. 377;
Importo ipoteca: € 2.250.000,00; Importo capitale: € 1.125.000,00;
Relativa a:
- Immobile commerciale in Comune di Novi Ligure, via Niccolò Girardengo n. 56, identificato al N.C.E.U. al foglio 32, mappale 267, sub. 21, categoria C/1, classe 10, rendita € 6.126,68. Per allineamento mappe, oggi identificato al foglio 32, mappale 265, sub. 20.

2) Atto giudiziario:

- Piano di ristrutturazione soggetto ad omologazione ex art. 64-bis C.C.I.I. in data 27/08/2024 rep. 18/2024, a favore [REDACTED]
[REDACTED]; trascritto all'Ufficio Provinciale di Alessandria - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di NOVI LIGURE in data 24/09/2024 Reg. Gen. 4166 / Reg. Part. 3420;
Relativo all'immobile in Comune di Novi Ligure, via N. Girardengo n. 56, identificato al N.C.E.U. al foglio 32, mappale 265, sub. 20

3) Atto giudiziario:

- Sentenza dichiarativa di liquidazione giudiziale in data 03/04/2025, rep. n.25/2025, a favore [REDACTED]
[REDACTED] trascritta all'Ufficio Provinciale di NOVI LIGURE - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Alessandria in data 22/04/2025, Reg. Gen. 1801 / Reg. Part. 1460.
Relativa all'immobile in Comune di Novi Ligure, via N. Girardengo n. 56, identificato al N.C.E.U. al foglio 32, mappale 265, sub. 20

Continuità delle trascrizioni nel ventennio

1) Atto di compravendita a rogito notaio Franco Borghero del 15/01/1993, Rep. n. 25523 / Racc. n. 5207, trascritto all'Ufficio Provinciale di Alessandria - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di NOVI LIGURE in data 21/01/1993 Reg. Gen. 293 / Reg. Part. 258.

Alla parte venditrice l'immobile oggetto della presente stima era pervenuto in forza di successione testamentaria del sig. *OMISSIS*:

- Testamento pubblico, pubblicato con verbale a rogito notaio Gianluigi Bailo in data 11/01/1992 Rep. n. 30805 / Racc. n. 5078, trascritto all'Ufficio Provinciale di Alessandria - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di NOVI LIGURE in data 28/01/1992 Reg. Gen. 932 / Reg. Part. 852.

"(...) -i comparenti dichiarano di voler accettare, come con il presente atto accettano l'eredità de quo (...)"

- Denuncia di successione all'Ufficio Provinciale di Alessandria - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di NOVI LIGURE in data 02/09/1992 Reg. Gen. 4124 / Reg. Part. 3359.

Accettazione tacita dell'eredità: SI

2) Atto di conferimento

Conferimento in società - rogito notaio Gianluigi Bailo di Novi Ligure in data 27/10/2006, Rep. n. 117893 / Racc. n. 16727, trascritto all'Ufficio Provinciale di Alessandria - Territorio - Servizio di pubblicità immobiliare di NOVI LIGURE in data 09/11/2006 Reg. Gen. n. 6395/ Reg. Part. n. 4232.

Con questo atto si conferiva alla soc. [REDACTED] il seguente immobile sito in Comune di Novi Ligure:

- *"(...) locale ad uso negozio avente accesso da civico n. 56 di via Girardengo-angolo vicolo Sauli, composto di cantine nel piano sotterraneo; tre vani uso negozio con retro e servizio a piano terra e due vani tramezzati nel piano ammezzato, il tutto collegato d scala interna, a confini: proprietà [REDACTED] i e/o aventi causa, via Girardengo , vicolo Sauli. (...)"*.

Analisi delle criticità riscontrate

L'immobile descritto nell'atto rogito notaio Franco Borghero del 15/01/1993, rep. 25523 racc. 5207 trascritto alla Conservatoria di Novi Ligure in data 21/01/1993 Reg. Gen. 293 Reg. / Part. 258, non corrisponde per numero di vani a quello attuale:

“(...) locale ad uso negozio avente accesso dal civico 56 (cinquantasei) di via Girardengo – angolo vicolo Sauli e composto da due cantine al piano seminterrato; quattro vani e servizio al piano terra e da una camera al piano ammezzato, il tutto collegato da una scala interna. (...)”

La disposizione corrisponde, invece, a quanto graficamente indicato nelle planimetrie catastali del 1957.

A piano ammezzato non è indicata la stanza con affaccio su via Girardengo e, al piano cantinato, la stanza trapezoidale sul retro, così come meglio indicato nel confronto tra le planimetrie catastali di seguito riportato.

I risultati dell'approfondita ricerca condotta hanno chiarito che la stanza a piano interrato non sia stata riportata per mero errore materiale negli atti di compravendita successivi, per quanto riguarda la stanza a piano ammezzato fronte via Girardengo non si è riuscito a trovare alcuna descrizione.

Il primo atto in cui viene esattamente descritto l'immobile è quello della costituzione in società del 2006, in cui si legge:

“Locale uso negozio avente accesso Da civico 56 di via Girardengo-angolo vicolo Sauli, composto di cantine nel piano sotterraneo; tre vani uso negozio con retro e servizio al piano terra e due vani tramezzature e servizi nel piano ammezzato, il tutto collegato da scala interna, (...)”

Nella relazione di stima asseverata allegata, la descrizione è conforme alle ultime planimetrie depositate a catasto e, più precisamente:

“- Piano sotterraneo : due locali ad uso magazzino

- piano terra : tre vani ad uso negozio con zona retro e servizio igienico

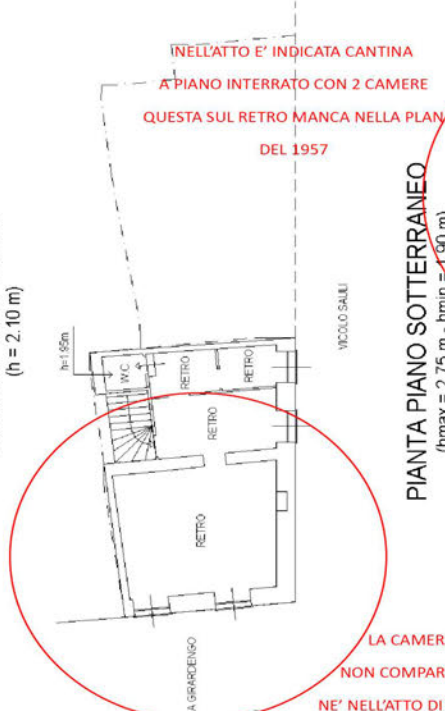
- piano ammezzato : locale ad uso laboratorio, due uffici e servizi igienico.”

Tuttavia, la stanza a piano ammezzato è correttamente raffigurata nella planimetria allegata alla SCIA commerciale del 1995 e, della documentazione fotografica fornita dalla proprietà risalente ai lavori di ristrutturazione dei primi anni '90 del secolo scorso, è evidente che sia sempre stata parte della U.I. oggetto della presente relazione di stima.

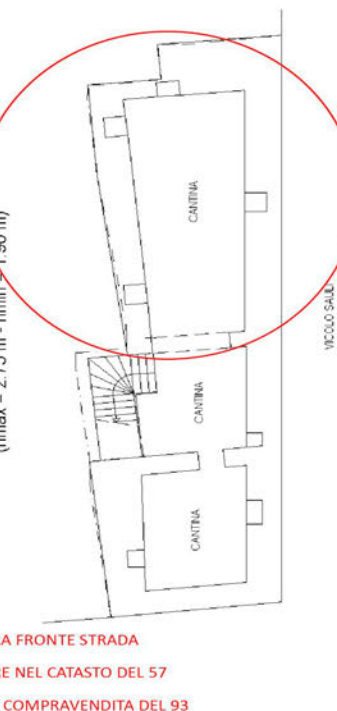
PIANTA PIANO TERRENO
(hmax = 2,70 m - hmin = 2,00 m)



PIANTA PIANO PRIMO
(h = 2,10 m)



PIANTA PIANO SOTTERRANEO
(hmax = 2,75 m - hmin = 1,90 m)



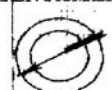
SOC. CINEMA IRIS



PIANTA PRIMO



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

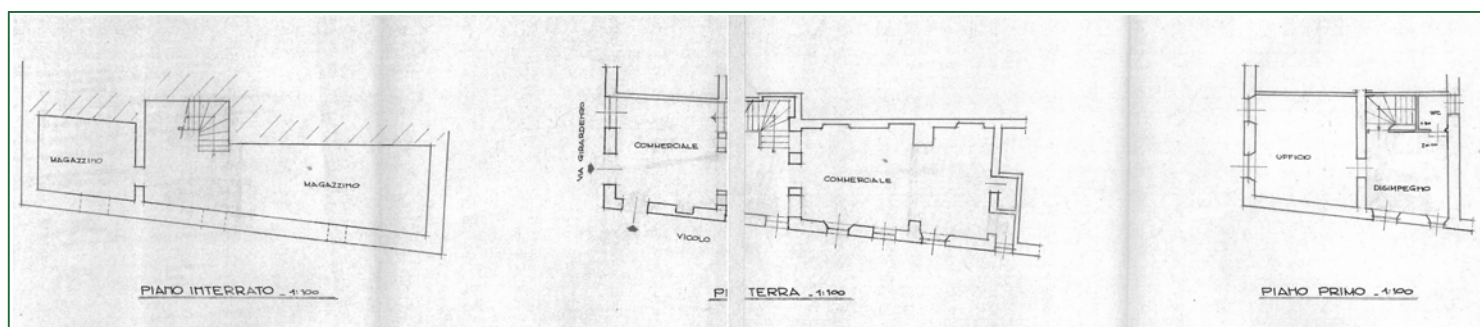


Nelle prime due fotografie è evidenziato decoro della volta esistente e parte dell'intonaco del muro. Nella terza fotografia, dall'apertura, si può vedere la facciata in mattoni pieni della chiesa di San Nicolò, situata di fronte al locale commerciale.





Nelle fotografie: stanza a piano cantinato, prima dei lavori e allo stato attuale. Nell'ultima immagine è visibile l'arrivo della scala.



Planimetria allegata alla SCIA commerciale

Continuità delle trascrizioni: no.

Pratiche edilizie

1) condono edilizio n. 8.065/04, presentato in data 10/12/2004 prot. n.52130, per lavori eseguiti in difformità dai titoli abilitativi che riguardano, principalmente, modifiche di facciata.

Gli oneri in sanatoria sono stati corrisposti, tuttavia, la procedura non si è mai conclusa perché non sono state presentate le integrazioni richieste con comunicazione del 16/11/2007 prot. n. 52130/41450.

Nella comunicazione vengono riportate le seguenti pratiche edilizie:

- **Autorizzazione edilizia n.6/94 del 27/01/1994** per lavori di “modifica di facciata”. La pratica in elenco riporta intestazione errata – soc. *OMISSIS*, anziché sig. [REDACTED]. Non è stato possibile consultarla poiché nel faldone delle autorizzazioni edilizie dell’anno 1994 l’unico fascicolo mancante è proprio quello sopracitato;

- **DIA in variante prot. n. 22732 del 18/09/1195.** Pratica non presente né in elenco cartaceo, né in quello informatico. La ricerca è stata condotta per intestatario – includendo anche la soc. *OMISSIS* – per numero di protocollo, per indirizzo e per anno. Non è dato sapere, quindi, se le modifiche interne sono state licenziate con questa variante.

Gli stessi riferimenti alle pratiche edilizie sono riportate nell'atto di conferimento in società del 2006.

All’esito dell’incontro con i tecnici del Comune di Novi Ligure in data 11/09/2025, è sicuramente possibile concludere la pratica in sanatoria del 2004 redigendo la documentazione integrativa richiesta all’epoca.

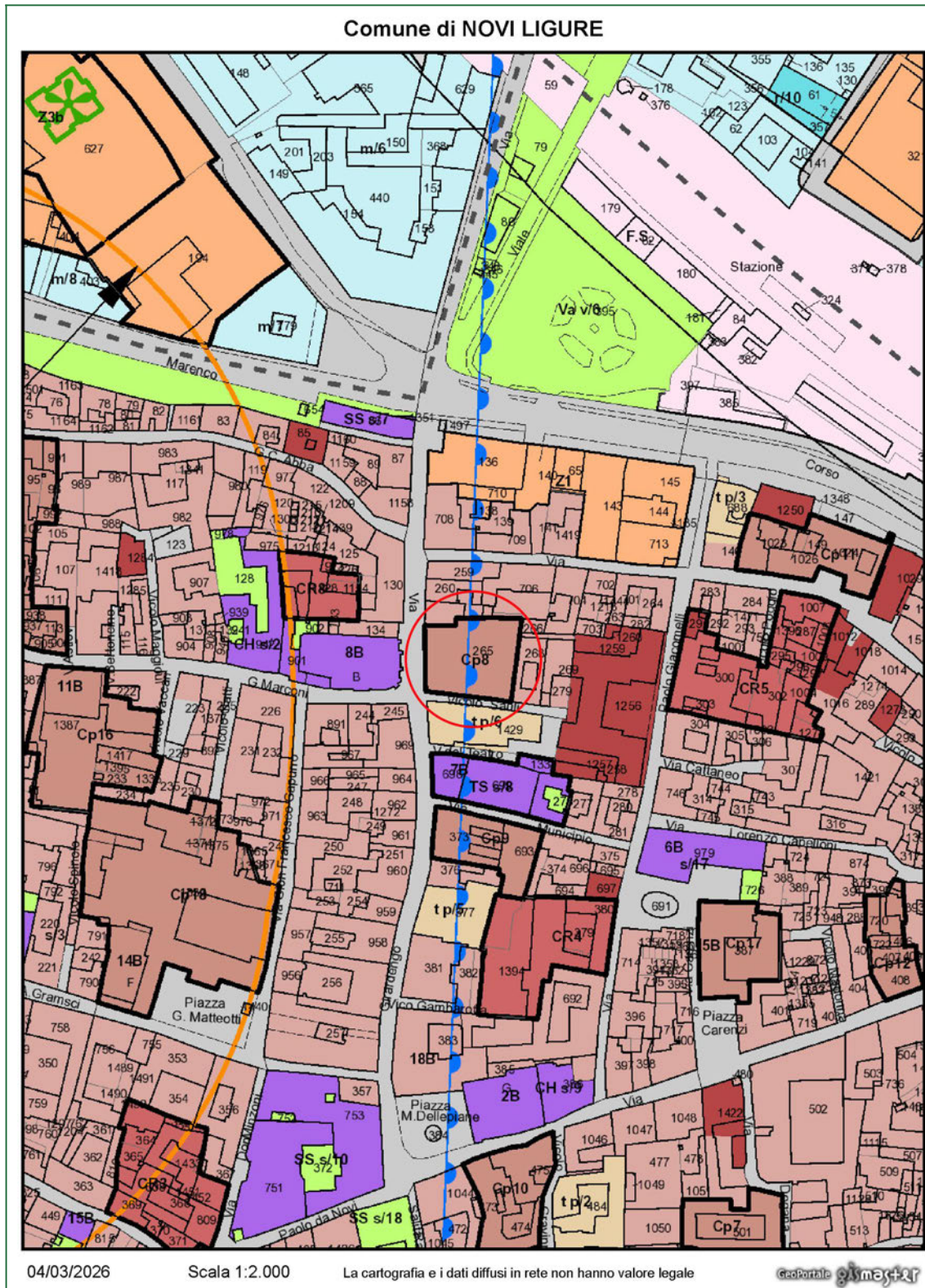
Non è stato confermato l’importo aggiornato per i diritti di segreteria da corrispondere, né specificato se sono necessari ulteriori oneri per il ritiro della concessione.

Si stima che, per la redazione di tutto quanto sopra, il compenso del professionista incaricato sia pari a € 2.000,00, cui si deve aggiungere un importo pari a € 50,00 di sanzione per la pratica paesaggistica (il bene è parte di edificio vincolato dal P.R.G. ed è quindi necessario anche parere della Commissione Locale del Paesaggio - art. 68 e art. 68-a delle NTA).

Per tutto quanto sopra, non si dichiara la conformità edilizia.

Vincoli urbanistici

P.R.G. approvato con D.G.R. n. 48/1721 del 19/11/1990 integrato con successive varianti e modifiche.



Comune di NOVI LIGURE

Interrogazione Urbanistica

Piano Regolatore Generale Comunale - Classi geologiche

Foglio	Numero	Descrizione	Normative	%
32	265	CLASSE 2a - Classe di pericolosità geomorfologica IIa	Art.72quarter	100,0

Piano Regolatore Generale Comunale - Vincoli

Foglio	Numero	Descrizione	Normative	%
32	265	RISPETTO AEROPORTO - Fasce di rispetto permanenti alle attrezzature aeroportuali	Art.71 a5, Art.73	52,8
32	265	SUE PROGRAMMATO - Aree preordinate da S.U.E. - interventi programmati	Art.6	83,7

Piano Regolatore Generale Comunale - Centro storico

Foglio	Numero	Descrizione	Normative	%
32	265	COMPL_C - Complessi con impianto edilizio da conservare (c)	Art.23A	15,9
32	265	COMPL_Cp8 - Complessi con impianto edilizio da riordinare (Cp8)	Art.23B	84,1
32	265	CS_INVILUPPO - Inviluppo degli immobili da recuperare	Art.23	69,3
32	265	DEMOLIZIONE - Edifici in demolizione	Art.56	1,4
32	265	RIS_C - Risanamento conservativo	Art.52 c	9,9

Piano Regolatore Generale Comunale - Centro storico - CS_56.77

Foglio	Numero	Descrizione	Normative	%
32	265	8C - Edifici di interesse storico-artistico (Art.24 L.R. 56/77)	Art.67	69,3

Piano Regolatore Generale Comunale - Vincoli - DISTRETTI URBANISTICI

Foglio	Numero	Descrizione	Normative	%
32	265	1 - Distretto urbanistico 1		100,0

Piano Regolatore Generale Comunale - Destinazioni urbanistiche

Foglio	Numero	Descrizione	Normative	%
32	265	Cp - Aree destinate ad uso residenziale: complessi con impianto edilizio da riordinare (Cp)	Art.23B	83,7
32	265	R_c - Aree destinate ad uso residenziale - complessi con impianto edilizio da conservare o recuperare: edilizia privata (c)	Art.23A	16,3

Per le specifiche si rimanda alla documentazione allegata alla presente relazione.

Non avendo potuto consultare le pratiche edilizie presentate, non è possibile asseverare che lo stato attuale dell'immobile coincida con il progetto approvato.

Pertanto non si dichiara la conformità urbanistica.

Descrizione degli immobili

LOTTO 1 - Immobile commerciale.

Immobile commerciale parte di edificio storico situato nel centro di Novi Ligure, composto da tre piani di cui uno interrato collegati da scalone interno..

Il piano terreno è composto da tre vani destinati alla vendita e un retro, separato da un quinta in cartongesso, con accesso al servizio igienico e a piccolo disimpegno con apertura su vicolo Sauli.

A piano ammezzato sono presenti due vani: quello fronte via Girardengo utilizzato come ufficio, quello con aperture su vicolo Sauli ad uso laboratorio. Le suddivisioni interne sono realizzate con pareti in metallo e vetro. Completa il piano un piccolo servizio igienico cieco.

Il piano interrato è formato da due vani, uno destinato a magazzino, uno originariamente destinato ad esposizione.

Le condizioni generali dell'immobile sono buone.

Il locale commerciale a piano terreno ha finiture di pregio, così come è il rivestimento della scala che collega i tre piani.

I servizi igienici hanno finiture ceramiche in discreto stato di conservazione.

Il bagno a piano ammezzato non è utilizzabile per problemi di scarico di tutti i sanitari.



A piano cantinato, secondo quanto riportato dalla proprietà, in caso di abbondanti precipitazioni i locali si allagano: è stata necessaria l'installazione di pompa ad immersione che, al momento, pare riuscire ad ovviare al problema (fotografia a lato).

Sono visibili anche efflorescenze sulla volta in corrispondenza della parete di fondo del locale cantinato più ampio: la causa è da ricercare ma, vista la posizione, potrebbero essere causate infiltrazioni da perdite di colonne di scarico di impianti di altre U.I. del palazzo.



Danni da infiltrazione di acque meteoriche nel locale cantinato

Gli impianti sono coevi all'epoca di ristrutturazione dei primi anni '90 del secolo scorso.

Per motivi di sicurezza le bocche di lupo a piano cantinato sono state chiuse, al piano primo le aperture hanno vetrine fisse su strada: l'areazione è garantita da sistema meccanico con motore a piano interrato.

L'impianto di riscaldamento e di produzione di ACS è composto da due caldaiette separate che servono una il piano terreno e una il piano ammezzato. Quella a piano

terreno non è funzionante e dovrebbe essere sostituita, mentre quella a piano ammezzato necessita di una semplice revisione.

Il condizionamento estivo è garantito da split che vengono utilizzati anche nella stagione invernale per il riscaldamento (solo a piano terreno, quelli presenti al piano superiore non sono funzionanti).

Stima dell'immobile

Per determinare il più probabile valore dell'immobile, dopo aver consultato le quotazioni suggerite dai principali osservatori del mercato immobiliare, i valori di beni simili alle Aste Giudiziarie e i valori immobiliari dichiarati nelle vendite di locali analoghi negli ultimi anni, si è effettuata una ricerca per accertare l'eventuale presenza di immobili commerciali nel centro del Comune di Novi Ligure.

I risultati delle ricerche hanno confermato che, attualmente, è presente un discreto numero di immobili in vendita nell'area considerata con, però, metrature, finiture e stato di conservazione diverse fra loro, e conseguentemente il divario dei prezzi richiesti al mq è significativo.

I dati riportati dai principali Osservatori riferiti alle vendite di immobili commerciali negli ultimi due anni evidenziano un andamento del mercato immobiliare pressoché costante con prezzi medi al mq compresi tra i 2.000,00 e i 2.220,00 €.

Nella valutazione finale, si è tenuto conto del buono stato generale dell'immobile, in particolare a PT, delle finiture e della posizione nel centro storico di Novi Ligure. Tuttavia si ritiene di dover decurtare dal valore di stima una percentuale pari al 15% in considerazione dell'epoca di realizzazione degli impianti, del malfunzionamento dell'impianto di riscaldamento, dei problemi relativi al servizio igienico al piano ammezzato, delle infiltrazioni a piano cantinato e, in ultimo, delle eventuali sanzioni da corrispondere per sanare la situazione urbanistico-edilizia.

Il calcolo della superficie commerciale è redatto seguendo le indicazioni di Tecnoborsa e dell'Agenzia delle Entrate.

Si utilizza il metodo di stima sintetica comparativa parametrica (semplificata), utilizzando valori desunti dalle banche date delle vendite degli ultimi 12 mesi dei principali Osservatori del Mercato Immobiliare.

LOTTO 1 - Locali commerciali

Destinazione	Superficie lorda	Coeff.	Superficie equivalente	€/mq	Valore
Sup. Lorda PT	140,00 mq	1,00	140,00 mq	2.200,00	€ 308.000,00
Sup. lorda ammezzato	65,00 mq	0,80	52,00 mq	2.200,00	€ 114.400,00
Sup. lorda cantinato	100,00 mq	0,35	35,00 mq	2.200,00	€ 77.000,00

227,00 mq

TOTALE € 499.400,00

Detrazione 15% - € 74.910,00

Spese di regolarizzazione urbanistico-edilizia - € 2.050,00

TOTALE € 422.440,00

ARROTONDATO € 422.500,00

Tanto si è in grado di riferire ad evasione dell'incarico ricevuto.

Alessandria, lì 02/03/2026

Il perito

arch. Chiara Caniggia



In allegato:

- documentazione fotografica
- planimetrie catastali, visure storiche
- estratto di mappa
- Ispezioni ipotecarie (note di trascrizione e titoli)
- Pratica edilizia
- SCIA commerciale
- Documentazione fornita amministratore dello stabile
- Estratto PRG e NTA