

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

promossa da:

contro:

N° Gen. Rep. **296/2023**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:  
21/05/2024

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.sa ELISABETTA BIANCO**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto UNICO - Alloggio uso ufficio con**  
**autorimessa e cantina**

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

## SINTESI ELABORATO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Via Garibaldi, 65/3 - Novi Ligure (AL) - 15067

**Lotto:** UNICO - Alloggio uso ufficio e autorimessa

**Corpo:** Alloggio uso ufficio

**Categoria:** Uffici e studi privati [A10]

foglio 31, particella 222, subalterno 26, indirizzo Via Garibaldi, 65/3, piano t, comune Novi Ligure, categoria a/10

foglio 31, particella 224, indirizzo Via Garibaldi, 65/3, piano t comune Novi Ligure, categoria C/6

### 2. Stato di possesso

**Bene:** Via Garibaldi, 65/3 - Novi Ligure (AL) - 15067

**Lotto:** UNICO - Alloggio uso ufficio e autorimessa

**Corpo:** Alloggio uso ufficio

**Occupato da** [REDACTED], con contratto di locazione stipulato in data 01/01/2017 Registrato a Novi Ligure il 22/12/2022 ai nn.2907 serie 3T - 2017, scadenza 31/12/2027

**Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.**

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

**Bene:** Via Garibaldi, 65/3 - Novi Ligure (AL) - 15067

**Lotto:** UNICO - Alloggio uso ufficio e autorimessa

**Corpo:** Alloggio uso ufficio

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

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Via Garibaldi, 65/3 - Novi Ligure (AL) - 15067

**Lotto:** UNICO - Alloggio uso ufficio e autorimessa

**Corpo:** Alloggio uso ufficio

**Creditori Iscritti:** [REDACTED]

### 5. Comproprietari

**Beni:** Via Garibaldi, 65/3 - Novi Ligure (AL) - 15067

**Lotto:** UNICO - Alloggio uso ufficio e autorimessa

**Corpo:** Alloggio uso ufficio

**Comproprietari:** Nessuno

**6. Misure Penali**

**Beni:** Via Garibaldi, 65/3 - Novi Ligure (AL) - 15067

**Lotto:** UNICO - Alloggio uso ufficio e autorimessa

**Corpo:** Alloggio uso ufficio

**Misure Penali:** NO

**7. Continuità delle trascrizioni**

**Bene:** Via Garibaldi, 65/3 - Novi Ligure (AL) - 15067

**Lotto:** UNICO - Alloggio uso ufficio e autorimessa

**Corpo:** Alloggio uso ufficio

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**8. Prezzo**

**Bene:** Via Garibaldi, 65/3 - Novi Ligure (AL) - 15067

**Lotto:** UNICO - Alloggio uso ufficio e autorimessa

**Valore complessivo intero:** € 47.046,25

Beni in **Novi Ligure (AL)**  
Località/Frazione  
Via Garibaldi, 65/3

**Lotto: UNICO - Alloggio uso ufficio e autorimessa**

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Sì

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

**Identificativo corpo: Alloggio uso ufficio.**

**Uffici e studi privati [A10] sito in Via Garibaldi, 65/3**

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: foglio 31, particella 222, subalterno 26, indirizzo Via Garibaldi, 65/3, piano t, comune Novi Ligure, categoria a/10 rendita € 1.347,95 di vani 4,5;

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: foglio 31, particella 224, indirizzo Via Garibaldi, 65/3, comune Novi Ligure, categoria C/6 rendita di 47,26 €

**Conformità catastale:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: differenze di tramezzatura interna tra la planimetria depositata agli atti catastali e quanto rilevabile in loco con riferimento alla differente dimensione e forma della dispensa ubicata tra ingresso e corridoio.

Regolarizzabili mediante: Nuovo accatastamento

Descrizione delle opere da sanare: posizione di alcune tramezze del ripostiglio accessibile dall'ingresso dell'ufficio

DOCFA: € 600,00

Oneri Totali: **€ 600,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: l'alloggio presenta difformità catastali, l'autorimessa invece appare in regola e rispondente alla planimetria depositata in atti catastali.

**Storia catastale:****Foglio 31 Particella 222 Subalterno 26:**

Attuale Proprietario: [REDACTED] nata a [REDACTED]  
[REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà .

L'immobile Foglio 31 particella 222 sub 26 risulta variato in base alla nota di variazione del 10.01.1976 in atti dal 07.08.1993 frazionam. (n. 107/1979);

L'immobile Foglio 31 particella 222 sub 26 risulta variato in base alla nota di variazione del 10.01.1976 con la quale lo stesso veniva fatto oggetto di classamento, in atti dal 07.08.1993 (n.000107/1979); all'epoca l'indirizzo indicato era in Via Giuseppe Garibaldi n° 57 (il civico era diverso)

L'immobile Foglio 31 particella 222 sub 26 risulta classato in A/2 - appartamento di tipo civile, rendita di 0,67 Euro in base alla nota di variazione del 10.01.1976 in atti dal 17.11.1998 classamento (n. 107.2/1979);

L'immobile Foglio 31 particella 222 sub 26 risulta variato in A/10 in base alla nota di variazione del 15.06.1993 in atti dal 17.11.1998 (n.000180/1993);

L'immobile Foglio 31 particella 222 sub 26 risulta variato in A/2 - appartamento di tipo civile, rendita di 0,67 Euro in base alla nota di variazione del 10.01.1976 in atti dal 17.11.1998 classamento (n. 107.2/1979);

L'immobile Foglio 31 particella 222 sub 26 risulta variato in A/2 - appartamento di tipo civile, rendita di 490,63 Euro in base alla nota di variazione del quadro tariffario del 01.01.1992

L'immobile Foglio 31 particella 222 sub 26 risulta variato in base alla nota di superficie di impianto pubblicata il 09.11.2015;

**Foglio 31 Particella 224:**

Attuale Proprietario: [REDACTED]  
[REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà. L'immobile Foglio 31 particella 224 risulta variato in base alla nota di impianto meccanografico del 30.06.1987 L'immobile Foglio 31 particella 224 risulta variato in C/6 - autorimessa o rimessa, rendita di 47,26 Euro in base alla nota di variazione del quadro tariffario del 01.01.1992 L'immobile Foglio 31 particella 224 risulta variato inc/6 - autorimessa o rimessa, rendita di 37,80 Euro in base alla nota di variazione del 22.02.2012 pratica n. al0043286 in atti dal 22.02.2012 esatta rappresentazione grafica (n. 3436.1/2012) - annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94) L'immobile Foglio 31 particella 224 risulta variato inc/6 - autorimessa o rimessa, rendita di 37,80 Euro in base alla nota di variazione nel classamento del 22.02.2013 pratica n. al0031908 in atti dal 22.02.2013 variazione di classamento (n. 4264.1/2013) - annotazioni: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della L'immobile Foglio 31

particella 224 risulta variato in base alla nota di superficie di impianto pubblicata il 09.11.2015  
Si precisa quanto segue: - L'immobile riportato in NCEU a Foglio 31 Particella 222 Subalterno 26, di cui alla procedura, in base alla nota di variazione del 10.01.1976 in atti dal 7.8.1993 frazionamento (n. 107/1979), risulta generato dalla soppressione e variazione dell'immobile riportato in NCEU a Foglio 31 Particella 222 Subalterno 3.

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

**Caratteristiche zona:** centrale normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico sostenuto con parcheggi scarsi.

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

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

**Caratteristiche zone limitrofe:** commerciali

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

**Attrazioni paesaggistiche:** Colline del Gavi.

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

**Principali collegamenti pubblici:** AUTOBUS INTERURBANO 500 mt, stazione ferroviaria 500 mt, autostrada 4 km

## 3. STATO DI POSSESSO:

**Occupato** da Ing. [REDACTED] con contratto di locazione stipulato in data 01/01/2017 registrato a Novi Ligure il 22/12/2022 ai nn.2907 serie 3T - 2017, scadenza 31/12/2027;

**Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.**

**Opponibilità ai terzi: SI**

Opponibile a terzi in quanto stipulato nel 2017 e rinnovato nel 2022

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**

- **Trascrizione pregiudizievole:** pignoramento a favore di [REDACTED] [REDACTED];

**ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo** fondiario atto Notaio Lanzavecchia Marco del 5 settembre 2008 repertorio n. 25120/7136 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Novi Ligure in data 15 settembre 2008 al numero generale 4616 e al numero particolare 911 a favore di [REDACTED] [REDACTED], domicilio ipotecario eletto in [REDACTED], per capitale di [REDACTED] oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di [REDACTED] durata 10 anni, a carico di [REDACTED] [REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni sugli immobili riportato in NCEU a Foglio 31 Particella 222 Subalterno 26 riportato in NCEU a Foglio 31 Particella 224 - Debitore non datore di ipoteca Stili S.r.l. con sede in Novi Ligure (AL) C.F. 01808090060

**Verbale Di Pignoramento Immobili** atto Ufficiale Giudiziario Tribunale Di Alessandria del 9 novembre 2023 repertorio n. 5460 e trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Novi Ligure in data 7 dicembre 2023 al numero generale 5645 e al numero particolare 4667 a favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED] [REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà sugli immobili riportato in NCEU a Foglio 31 Particella 222 Subalterno 26 riportato in NCEU a Foglio 31 Particella 224.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Alloggio uso ufficio e autorimessa

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

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** spese condominiali indicativamente 1.700,00 €

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

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

**Spese condominiali scadute ed insolute negli ultimi due anni anteriori al pignoramento:** all'atto del sopralluogo non risultavano spese insolute (8 gennaio 2024).

**Millesimi di proprietà:** Non specificato

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

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

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato

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

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

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

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] In forza di successione testamentaria accettazione eredità con beneficio di inventario.

in ordine a quanto in oggetto, nel ventennio preso in esame, alla data del 07/12/2023, si rilevano le seguenti provenienze e formalità:

**A** [REDACTED] nata a [REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà gli immobili riportato in NCEU a Foglio 31 Particella 222 Subalterno 26, riportato in NCEU a Foglio 31 Particella 224 e altri beni sono pervenuti per atto amministrativo di certificato di denunciata successione - Novi Ligure - del 1 marzo 2016 repertorio n. 114/9990 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità immobiliare di Novi Ligure in data 20 aprile 2016 al numero di registro generale 1466 e numero di registro particolare 1098 da

[REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà e deceduto in data 3 marzo 2015 sugli immobili siti nel comune di Novi Ligure (AL) di cui alla procedura oltre altri beni. - Per il suddetto certificato di denunciata successione **si rileva trascritta la seguente accettazione espressa di eredità:** a [REDACTED]

[REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà gli immobili riportato in NCEU a Foglio 31 Particella 222 Subalterno 26, riportato in NCEU a Foglio 31 Particella 224 e altri beni sono pervenuti per atto pubblico notarile di accettazione espressa di eredità del Notaio Lanzavecchia Marco del 26 febbraio 2016 repertorio n. 35881/11507 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Novi Ligure in data 23 marzo 2016 al numero di registro generale 1088 e numero di registro particolare 810 da [REDACTED]

[REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà e deceduto in data 3 marzo 2015 relativamente agli immobili siti nel comune di Novi Ligure (AL) di cui alla procedura.

**A** [REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà gli immobili riportato in NCEU a Foglio 31 Particella 222 Subalterno 3, immobile che soppresso e variato ha generato l'immobile riportato in NCEU a Foglio 31 Particella 222

Subalterno 26 oggetto della procedura, riportato in NCEU a Foglio 31 Particella 224 sono pervenuti per atto di divisione del Notaio Maccagno Franco del 10 gennaio 1979 repertorio n. 7142/3922 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Novi Ligure in data 8 febbraio 1979 al numero di registro generale 487 e numero di registro particolare 390 da [REDACTED] per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà, [REDACTED] per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà degli immobili siti nel comune di Novi Ligure (AL) di cui alla procedura.

Continuità delle trascrizioni: Sì

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

L'edificio condominiale di cui l'alloggio pignorato fa parte venne edificato a seguito di licenza di costruzione n°47 del 10/06/1960. Il corpo basso sul retro dello stabile di cui l'autorimessa pignorata fa parte venne invece edificato in seguito all'ottenimento di licenza edilizia n° 29 del 18/05/1961.

I lavori vennero ultimati il 19/07/1961, l'abitabilità è del 02 agosto 1961.

Da allora nessuna pratica tecnico amministrativa venne presentata sull'alloggio in esame. Si rileva che queste vecchie pratiche che si allegano scansionate risultano ad oggi prive di certificazioni di fine lavori e di certificato di agibilità, documenti che vengono comunque citati all'interno di una certificazione rilasciata dal comune stesso in data 03/08/1961 che risulta allegata alla pratica edilizia 29 sopra citata.

### 7.1 Conformità edilizia:

L'alloggio in esame non può dirsi conforme per la presenza al suo interno di difformità nella tramezzatura rispetto a quanto concessionato. Infatti il ripostiglio posto tra ingresso e corridoio risulta in loco più ampio rispetto a quanto disegnato nei progetti e a catasto. Si tratta di una difformità minore sanabile con CILA a sanatoria pagando sanzione pari ad euro 1000,00 oltre a spese tecniche diritti di segreteria e iva di legge sui compensi.

Manca inoltre come detto l'agibilità.

Per l'autorimessa si attesta la conformità edilizia ma anche in questo caso manca la agibilità.

Sanatoria di quanto sopra:

pratica edilizia a sanatoria CILA: .....	1.100,00 €
sanzione.....	1.000,00 €
<b>TOTALE.....</b>	<b>2.100,00 €</b>

**Uffici e studi privati [A10]**

L'unità immobiliare nasce come normale appartamento residenziale, di cui conserva la distribuzione interna, per poi essere destinato all'uso di studio tecnico professionale, cosa sancita da variazione catastale effettuata nell'anno 1998.

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: piccole difformità interne all'alloggio, le dimensioni del ripostiglio apparivano difformi rispetto a quanto raffigurato nelle planimetrie.....verificare urbanistica

Regolarizzabili mediante: Cila a Sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: diversa distribuzione interna

CILA a sanatoria: € 1.100,00

sanzione cila a sanatoria: € 1.000,00

Oneri Totali: **€ 2.100,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

**7.2 Conformità urbanistica:****Uffici e studi privati [A10]**

Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	Conforme in quanto edificato in epoca antecedente all'adozione degli attuali vigenti regolamenti e piani regolatori cittadini, sotto più antico regime edilizio

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

**Il Palazzo che ospita l'alloggio pignorato:**

si tratta di un condominio multipiano edificato negli anni 1960 e 1961. L'immobile è dotato di 5 piani fuori terra più uno cantinato. Il tetto dell'edificio è a 4 falde con manto in tegole marsigliesi. Le facciate sono rifinite parte ad intonaco, parte invece con piastrelline e piastrelle di klinker, a decorare i sottofinestra della facciata principale e la parte centrale della stessa dove sono ubicate le porte finestre che danno luce e d aerazione al vano scala condominiale. Tutte le bucatore sono dotate di tapparelle. Si tratta di un condominio direttamente affacciato sul lato sud di un ampio piazzale interno rispetto alla via principale, sistemato a giardino e parcheggio. Il fronte posteriore della palazzina è invece affacciato sul parco binari della stazione ferroviaria cittadina. Il vano scala è risultato privo di ascensore, all'ingresso risultavano presenti barriere architettoniche che all'atto del sopralluogo erano di fatto insormontabili per persone con ridotta capacità motoria (rampa di scale).

L'alloggio oggetto di pignoramento: si tratta di un appartamento di 83 mq circa più terrazzo sito al piano rialzato, dotato di ingresso, corridoio/disimpegno, tre locali uso ufficio, cucinino e bagno, con un terrazzo e dotato di cantina. L'immobile è accessibile per mezzo di uscio non blindato, attraverso il quale si ha accesso ad un locale ingresso di ampie dimensioni e forma quadrangolare. Da questo, sul fondo entrando, parte il corridoio distributivo dell'appartamento, mentre di fronte all'ingresso si aprono gli accessi a due degli uffici. Percorrendo il corridoio si raggiungono: sulla destra, all'interno dello stesso si apre l'accesso dell'unico bagno dell'alloggio. In fondo al corridoio si apre la porta del terzo e ultimo locale uso ufficio, all'interno del quale si trova un ulteriore piccolo locale uso cucinino/cambusa.

**Le finiture dell'alloggio:**

Esse si presentavano, come detto, di tipo ordinario, costituite da pavimentazioni in graniglie di marmo e cemento lucidate a piombo originarie dell'epoca di realizzazione del fabbricato di cui l'alloggio è parte (1960-1961); le pareti risultavano intonacate e tinteggiate, mentre i serramenti esterni erano costituiti da vecchie chiusure a telaio ligneo dotate di vetri semplici di vecchia fornitura, antecedenti a qualsivoglia normativa in materia di contenimento dei consumi energetici. Anche gli impianti elettrico e di riscaldamento non apparivano essere moderni. Quello elettrico, pur risultando all'atto del sopralluogo in ordine e funzionante, necessitava di una revisione e di un aggiornamento alle vigenti normative, mentre quello di riscaldamento risultava essere di tipo antiquato, energivoro, centralizzato, dotato di contabilizzazione del calore con sensori posti su ciascun termosifone.

**Condizioni generali dell'immobile:**

l'edificio condominiale si presentava in stato di conservazione discreto. Le facciate e le parti comuni risultavano in ordine, anche se non apparivano essere state rinnovate in anni recenti. L'alloggio appariva internamente in ordine, tutte le sue parti risultavano coerenti e mantenute anche se lo stesso non appariva dotato di finiture di particolare pregio: gli impianti risultavano essere vecchi e l'aspetto delle finiture non aggiornato ai moderni canoni estetici oggi vigenti. Il bagno appariva allo stato originaria del

1960-61. Dal punto di vista del contenimento del consumo energetico, non era presente APE, ma la classe energetica, viste le caratteristiche dell'alloggio e l'epoca di realizzazione, non può ragionevolmente essere superiore a "G". L'edificio condominiale risultava infatti privo di isolamento termico a cappotto o simile, i serramenti risultavano di tipo altamente emissivo e l'impianto di riscaldamento, originario degli anni '60 era di tipo a tubi metallici di ampio diametro, altamente energivoro.

### 1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di ██████████ - Piena proprietà

Cod. Fiscale: ██████████

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **102,00**

E' posto al piano: rialzato

L'edificio è stato costruito nel: 1960 -1961

L'edificio è stato ristrutturato nel: mai

ha un'altezza utile interna di circa m. 3 mt

L'intero fabbricato è composto da n. 6 piani complessivi di cui fuori terra n. 5 e di cui interrati n. 1

### Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: L'edificio in questione è un tipico esempio di edilizia dei primi anni '60 del '900, con tutti i pregi e difetti dell'edilizia di quei tempi. La qualità costruttiva generale dello stabile è buona, i locali sono ampi e luminosi, pratici e funzionali, ma manca, come mancava a quei tempi, del tutto l'attenzione al risparmio energetico ed all'isolamento dei locali abitativi. L'impianto di riscaldamento è poco modulabile ed energivoro, l'impianto elettrico è ad oggi antiquato e sottodimensionato rispetto alle moderne esigenze di un ufficio o di un alloggio di oggi. Tutta la parte relativa a questi aspetti è molto invecchiata a fronte delle recenti evoluzioni normative e di cambio esigenze degli utilizzatori. Lo stato dell'appartamento rispecchiava tutto quanto sopra esposto, ed inoltre, dal punto di vista estetico, esso appariva dotato di finiture che, sia pur decorose, si presentavano usurate dal tempo e dall'utilizzo.

Quindi, in sintesi:

- impianto di riscaldamento desueto e energivoro,
- impianto elettrico da revisionare e mettere a norma,
- finestre ad alta dispersione di calore,
- muri e pavimenti non isolati.
- In particolare essendo l'alloggio al piano rialzato ed avendo sotto di se il piano cantine, si poteva notare come la soletta di pavimento, a confine con il sotterraneo no riscaldato fosse completamente priva di protezione dal freddo.

**Caratteristiche descrittive:**

**Caratteristiche strutturali:**

Balconi	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Copertura	tipologia: <b>a falde</b> materiale: <b>legno</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Fondazioni	tipologia: <b>plinti isolati</b> materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>
Solai	tipologia: <b>solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele</b> condizioni: <b>buone</b>
Strutture verticali	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>
Travi	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>

**Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>legno</b> protezione: <b>tapparelle</b> materiale protezione: <b>plastica</b>
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno tamburato</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Manto di copertura	materiale: <b>tegole marsigliesi</b> coibentazione: <b>inesistente</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Pareti esterne	materiale: <b>mattoni semipieni</b> coibentazione: <b>inesistente</b> rivestimento: <b>intonaco e mattonelle</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Pavim. Esterna	materiale: <b>calcestruzzo</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>marmette di cemento</b> condizioni: <b>discrete</b>
Plafoni	materiale: <b>stabilitura</b> condizioni: <b>buone</b>
Portone di ingresso	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>legno tamburato</b> accessori: <b>senza maniglione antipanico</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>bagno</b> materiale: <b>piastrelle in gres</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Scale	posizione: <b>a rampa unica</b> rivestimento: <b>marmo</b> condizioni: <b>buone</b>

**Impianti:**

Citofonico	tipologia: <b>audio</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>non a norma</b>
------------	---

Elettrico

tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni:  
**sufficienti** conformità: **non a norma**

Fognatura

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

Idrico

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** rete di distribuzione: **tubi in ferro zincato**  
condizioni: **sufficienti** conformità: **non a norma**

Termico

tipologia: **centralizzato** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **tubi in ferro** diffusori: **termosifoni in alluminio** condizioni: **sufficienti** conformità: **da verificare**

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Ufficio	sup lorda di pavimento	83,00	1,00	83,00
box auto	sup lorda di pavimento	14,00	1,00	14,00
cantina	sup lorda di pavimento	5,00	0,25	1,25
		<b>102,00</b>		<b>98,25</b>

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

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

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

La valutazione del bene indicata in perizia tiene conto come riferimento di base dei valori tabellati dall'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, i quali tuttavia sono valori medi statistici generati dalla aggregazione e rielaborazione di una grande mole di dati. La valutazione dal sottoscritto espressa, ovviamente tiene conto di detti valori, a cui applica tuttavia una serie di correttivi dipendenti sia da fattori di natura geografica, di condizione di accessibilità e manutenzione dei beni nonché da elementi desunti dai reali prezzi di mercato della piazza locale. In particolare nel caso in esame, si noterà come il valore stimato sia più basso rispetto a quanto desumibile dai valori tabellari statistici, trattandosi di immobile in condizioni di conservazione sufficienti ed avente finiture ed impianti desueti, ed essendo completamente privo di accorgimenti atti al contenimento dei consumi energetici. Ulteriormente, il sottoscritto ha ritenuto di applicare la stima relativamente al valore delle unità immobiliari di tipo residenziale e non terziario direttivo, in quanto l'ufficio in esame non è una unità che nasce come tale, in un contesto di edifici terziari, ma un alloggio in un condominio residenziale adattato in maniera sommaria all'uso come ufficio, senza di fatto modificarlo internamente in alcuna maniera rispetto al suo stato originario di alloggio residenziale.

**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Alessandria;Conservatoria dei Registri Immobiliari di Novi Ligure;Uffici del registro di Novi Ligure;Ufficio tecnico di Novi Ligure.

**8.3 Valutazione corpi:****Alloggio uso ufficio. Uffici e studi privati [A10]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 58.525,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Ufficio*	83,00	€ 580,00	€ 48.140,00
box auto	14,00	€ 690,00	€ 9.660,00
cantina	1,25	€ 580,00	€ 725,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 58.525,00
Valore corpo			€ 58.525,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 58.525,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 58.525,00

\* si vedano le considerazioni sopra espresse per il criterio di valutazione adottato.

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Alloggio uso ufficio	Uffici e studi privati [A10]	98,25	€ 58.525,00	€ 58.525,00

**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% )	€ 8.778,75
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 2.700,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 47.046,25</b>
---	--------------------

**8.6 Regime fiscale della vendita**

Trattasi di immobile detenuto da privato cittadino quindi non si applica il regime iva ma quello delle imposte di registro ipotecarie e catastali

Data generazione:ù

17-04-2024

L'Esperto alla stima

**Arch Fabio Gregorini**



A handwritten signature in black ink that reads "Fabio Gregorini".