

---

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

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **310/2023**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:  
18/06/2024

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. Michele Delli Paoli**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto UNICO – Abitazione**  
**semindipendente con autorimessa**  
**forno e cantina**

**Esperto alla stima:** Arch Francesca Bellini  
**Codice fiscale:** BLLFNC71H53F965E  
**Studio in:** VIA GRAMSCI 21 - NOVI LIGURE  
**Telefono:** 0143746464  
**Email:** studio@bgarchitettinovi.it  
**Pec:** francesca.bellini@archiworldpec.it



**Lotto:** UNICO – Abitazione semindipendente con autorimessa e cantina

**Corpo:** Abitazione semindipendente con autorimessa e cantina

Comproprietari: Nessuno

## 6. Misure Penali

**Beni:** Strada del Castellone, 5- Novi Ligure (AL) - 15067

**Lotto:** UNICO – Abitazione semindipendente con autorimessa e cantina

**Corpo:** Abitazione semindipendente con autorimessa e cantina

**Misure Penali:** NO

## 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** Strada del Castellone, 5- Novi Ligure (AL) - 15067

**Lotto:** UNICO – Abitazione semindipendente con autorimessa e cantina

**Corpo:** Abitazione semindipendente con autorimessa e cantina

**Continuità delle trascrizioni:** SI

## 8. Prezzo

**Bene:** Strada del Castellone, 5- Novi Ligure (AL) - 15067

**Lotto:** UNICO – Abitazione semindipendente con autorimessa e cantina

**Valore complessivo intero: € 60.645,75**

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

**Lotto: UNICO** – Abitazione semindipendente con autorimessa forno e cantina

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

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

**Identificativo corpo:** Abitazione semindipendente con autorimessa e cantina.

Strada del Castellone, 5- Novi Ligure (AL) - 15067

**Quota e tipologia del diritto**

1/4 di [REDACTED] - proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

gravata del diritto di abitazione a favore di [REDACTED]

3/4 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

e diritto di abitazione sul quarto rimanente come sopra indicato.

Eventuali altri comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: foglio 49, particella 54, subalterno 3, indirizzo Strada del Castellone, 5- Novi Ligure (AL) - 15067, categoria a/4 di vani 6,5;

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: foglio 49, particella 54, subalterno 5, indirizzo Strada del Castellone, 5- Novi Ligure (AL) - 15067, categoria C/6 consistenza 16 mq;

**Identificato al catasto Fabbricati:**

L'area di corte sedime dei fabbricati di cui sopra risulta censita al foglio 49, particella 54, subalterno 4 BCNC (bene comune non censibile) comune ai sub 3 e 5 di superficie catastale 1171 mq (compresa la superficie occupata in pianta dagli edifici);

**Conformità catastale:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: utilizzo del sotterraneo dell'immobile sub 3 (edificio accessorio staccato dalla abitazione) uso autorimessa come locale "tavernetta".

Regolarizzabili mediante: cessazione dell'uso improprio;

Per quanto sopra SI DICHIARA la conformità catastale; note: l'alloggio e suoi annessi NON presentano difformità catastali, l'autorimessa NON presenta difformità catastali.

**Storia catastale:**

**Foglio 49 Particella 54 Subalterno 3:**

Attuali Proprietari:

1/4 di [REDACTED] - proprietà Cod. Fiscale: [REDACTED] con diritto di abitazione sulla quota detenuta a favore di [REDACTED];

3/4 di [REDACTED] - Piena proprietà Cod. Fiscale: [REDACTED]

L'immobile Foglio 49 particella 54 sub. 3 risulta nascere in base alla nota di variazione del 17/06/1996 DIVISIONE (n. 8476/1995) per via di ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 11/07/1995;

In precedenza lo stesso faceva parte della particella 54, non all'epoca suddivisa in subalterni. Detta particella 54 risulta risalire al CLASSAMENTO AUTOMATICO del 23/07/1988 in atti dal 29/08/1990 (n. 826/1988) ed appena successivo impianto meccanografico dell'attuale catasto risalente per la zona in esame al 01/01/1989.

**Foglio 49 Particella 54 Subalterno 5:**

1/4 di [REDACTED] - proprietà Cod. Fiscale: [REDACTED] con diritto di abitazione sulla quota detenuta a favore di [REDACTED];

3/4 di [REDACTED] - Piena proprietà Cod. Fiscale: [REDACTED]

L'immobile Foglio 49 particella 54 sub. 5 risulta costituito a seguito di VARIAZIONE del 17/06/1996 in atti dal 17/06/1996 COSTRUZIONE DI LOCALI DI PERTINENZA (n. A00529.1/1996);

**Foglio 49 Particella 54 Subalterno 4:**

Viene costituito all'atto dell'accatastamento del 1996 per identificare in maniera univoca l'area di corte comune ai due subalterni 3 e 5 di cui sopra;

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

**Caratteristiche zona:** periferica agricola di pregio;

**Area urbanistica:** residenziale a traffico scarso 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) distanza media 3 km;

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole, residenziali;

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

**Attrazioni paesaggistiche:** Colline del Gavi;

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

**Principali collegamenti pubblici:** AUTOBUS INTERURBANO 1.000 mt, stazione ferroviaria 6.000 mt, autostrada 9 km

**3. STATO DI POSSESSO:**

**Occupato** dai debitori eseguiti

**Opponibilità ai terzi: NO**

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**

ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI:

**ipoteca giudiziale nascente da decreto ingiuntivo** atto Tribunale di Alessandria del 11 giugno 2021 repertorio n. 195/2021 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Novi Ligure in data 30 giugno 2021 al numero generale 3044 e al numero particolare 344 a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] per i diritti pari a 1/4 di proprietà e [REDACTED] per i diritti di proprietà per 3/4 e abitazione per 1/4 sugli immobili riportati in NCEU a Foglio 49 Particella 54 Subalterno 3 e 5;

TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI:

**Verbale di Pignoramento Immobili** atto Ufficiale Giudiziario Tribunale Di Alessandria del 23 novembre 2023 repertorio n.5512/2023 e trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Novi Ligure in data 9 gennaio 2024 al numero generale 76 e al numero particolare 59 a favore di [REDACTED], a carico di [REDACTED] per i diritti pari a 1/4 di proprietà e [REDACTED] per i diritti di proprietà per 3/4 e abitazione per 1/4 sugli immobili riportati in NCEU a Foglio 49 Parti-

cella 54 Subalterno 3 e 5;

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Abitazione semindipendente con forno, autorimessa e cantina in separato edificio, come individuato a catasto al fg 49 part. 54 sub 3 e 5 e sedime BCNC sub 4.

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

##### Spese di gestione condominiale:

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** non è condominio;

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

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

**Spese condominiali scadute ed insolute negli ultimi due anni anteriori al pignoramento:** non è condominio;

**Millesimi di proprietà:** non è condominio;

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

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** non è condominio;

**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] per i diritti pari a 1/4 di proprietà e [REDACTED] per i diritti di proprietà per 3/4 e abitazione per 1/4

in ordine a quanto in oggetto, nel ventennio preso in esame, alla data del 13/05/2024, si rilevano le seguenti provenienze e formalità:

**A** [REDACTED] [REDACTED] per i diritti pari a 1/4 di proprietà (gravata da diritto di abitazione a favore della Sig.ra [REDACTED] [REDACTED], degli immobili riportati in NCEU a Foglio 49 Particella 54 Sub. 3 e 5, sono pervenuti per atto amministrativo di certificato di denunciata successione ex lege di [REDACTED] [REDACTED] registrazione Volume 88888 n. 131224 in data 15/05/2019 - Trascrizione n. 1604.2/2019 Reparto PI di NOVI LIGURE in atti dal 03/06/2019 e successiva successione ex lege di [REDACTED] con cui si rettifica la trasc. n.1604/2019 del 31/10/2017 Sede

NOVI LIGURE (AL) Registrazione Volume 88888 n. 167980 registrato in data 12/06/2019 -  
Trascrizione n. 116.2/2023 Reparto PI di NOVI LIGURE in atti dal 12/01/2023;

**si rileva trascritta la seguente accettazione espressa di eredità:** a

in data 17 giugno 2019 ai numeri 2354/1750.

A per i diritti pari a 1/4 di piena proprietà gli immobili riportati in NCEU al Foglio 49 Particella 54 Sub. 3 e 5, sono pervenuti per atto amministrativo di certificato di denunciata successione ex lege di del 31/10/2017 registrazione Volume 88888 n. 131224 in data 15/05/2019 - Trascrizione n. 1604.2/2019 Reparto PI di NOVI LIGURE in atti dal 03/06/2019 e successiva successione ex lege di con cui si rettifica la trasc. n.1604/2019 del 31/10/2017 Sede NOVI LIGURE (AL) Registrazione Volume 88888 n. 167980 registrato in data 12/06/2019 - Trascrizione n. 116.2/2023 Reparto PI di NOVI LIGURE in atti dal 12/01/2023;

**si rileva trascritta la seguente accettazione espressa di eredità:** a

ai numeri 2354/1750.

A per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà ciascuno gli immobili riportati ad oggi in NCEU al Foglio 49 Particella 54 Sub. 3 e 5 ( ma in allora solo come particella 54 sub 3 mancando ancora il sub 5 che sarà edificato successivamente), sono pervenuti per atto di divisione del 11/07/1995, Pubblico ufficiale rogante FRANCO BORGHERO con sede in NOVI LIGURE (AL) Repertorio n. 33571/7587 trascritto a Novi Ligure ai numeri 3056/2440 - Voltura n. 8476/1995 in atti dal 17/06/1996;

In precedenza, i Sig.ri acquisivano maggior compendio di cui la particella 54 all'epoca faceva parte, con atto a rogito notaio Gandini Riccardo di Novi Ligure in data 20/11/1976 rep 97974/9903, trascritto a Novi Ligure il 02/12/1976 ai numeri 3835/3290, ante ventennio dal pignoramento.

Continuità delle trascrizioni: Sì

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Il complesso oggetto di pignoramento è diviso tre corpi di fabbrica indipendenti più area di corte esclusiva comune ai sub pignorati di superficie catastale pari a mq 1.171.

Si tratta di:

- 1) una abitazione di antica origine edificata in aderenza a confinanti edifici di altrui proprietà, e
- 2) di un edificio accessorio uso deposito, cantina e autorimessa edificato nel sedime di proprietà,



distante dall'edificio principale e a confine con terreno di altrui proprietà. Esiste anche

3) un piccolo edificio uso forno che sorge isolato circa a 5 mt dalla testata ovest dell'abitazione.

La situazione edilizio urbanistica risulta differente per i tre edifici sopra descritti e viene di seguito esaminata nel dettaglio:

1) L'edificio abitativo (come si può evincere dalle caratteristiche costruttive dello stesso murature di forte spessore, soffitti a volta, etc) venne edificato in epoca abbondantemente anteriore al 1942, in area agricola ed in seguito appare essere stato ristrutturato internamente con riferimento alle finiture interne in epoca orientativamente situabile nella seconda metà degli anni '90 del '900, poco dopo l'acquisto della piena proprietà del bene da parte dei coniugi [REDACTED] (1995), tuttavia senza che lo scrivente abbia potuto reperire, mediante l'accesso agli atti dal sottoscritto eseguito presso i competenti uffici comunali, pratiche edilizie relative.

2) In seguito ad accesso agli atti di cui sopra la scrivente CTU ha potuto appurare che venne edificato a seguito di Concessione Edilizia n°194 del 28/12/1995, inizio lavori del 07/03/1996, fine lavori del 28/06/1996 e certificazione di usabilità n°19/96 del 18/07/1996

Da allora non risultano pratiche edilizie ulteriori sui beni, né è stata accertata la esecuzione di ulteriori opere edilizie modificative dello stato dei luoghi.

3) Del forno non è stata reperita pratica edilizia di prima costruzione. Viene dato come esistente all'atto della divisione del 1994 ma nulla è dato sapere di più in merito alla sua liceità. Lo stesso, per caratteristiche costruttive risulta essere di vecchia fattura, realizzato con muratura di mattoni pieni, difficilmente databile. Esso non può pertanto essere considerato conforme dal punto di vista urbanistico edilizio.

### 7.1 Conformità edilizia:

L'immobile in esame, alla luce di quanto sopra esposto, può dirsi quindi non conforme, necessitando di sanatoria per opere interne di manutenzione straordinaria l'abitazione, e sanatoria per la realizzazione di forno in area pertinenziale

Sanatoria di quanto sopra:

pratica edilizia a sanatoria SCIA: .....	2.100,00 €
sanzione.....	1.000,00 €
<b>TOTALE.....</b>	<b>3.100,00 €</b>

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

## 7.2 Conformità urbanistica:

### Abitazione di tipo popolare [A4]

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 e per l'edificio accessorio conforme al vigente regime edilizio

### Note sulla conformità:

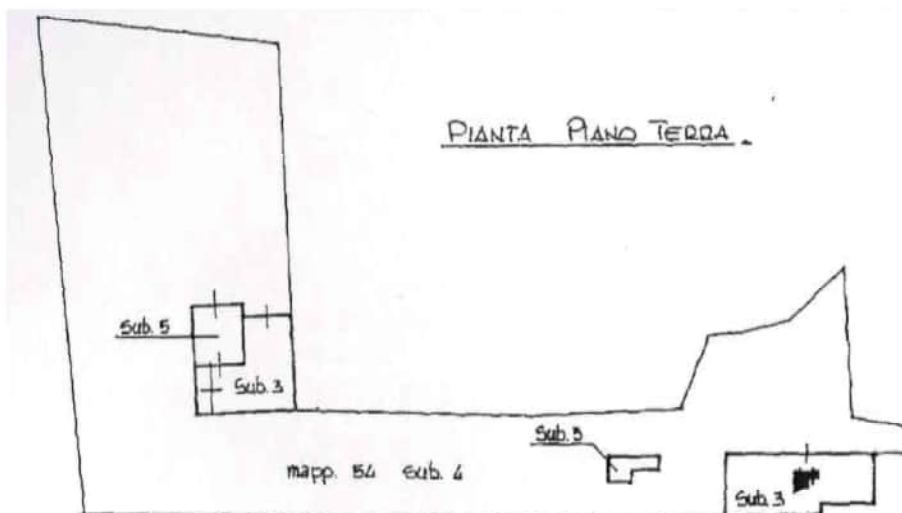
Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

## Descrizione: Abitazione di tipo popolare e accessori [A/4]

**1) La parte residenziale:** si tratta di un immobile nato come abitazione rurale in epoca antica, sicuramente situabile non prima della seconda metà del XIX secolo ed in seguito convertito in abitazione civile negli anni '90 del '900. L'immobile è di fattura tradizionale, di conformazione tipologica pari al classico cascinale agricolo realizzato con murature di forte spessore in pietra mista a mattoni soffitti a volta in muratura, tetto ad orditura lignea con copertura in coppi. E' un'immobile mono-affaccio, con l'unica facciata dotata di porte e finestre rivolta a nord, disposto su due piani fuori terra, senza cantina interrata. Delle altre facciate, quella rivolta a ovest è cieca e affaccia sull'area di corte comune con l'immobile accessorio di cui in seguito si dirà al punto 2, mentre i lati sud ed est risultano edificati in aderenza ad altro fabbricato di altrui proprietà. Si entra all'interno da portoncino non blindato protetto da piccola tettoia a sbalzo. Per mezzo di quest'uscio si ha accesso a piccolo disimpegno da cui parte la scala a doppia rampa che porta al piano superiore. Una piccola cucina si apre a sinistra entrando, mentre a destra si accede a salotto/soggiorno. Nel sottoscala, con il pavimento posto alcuni gradini sotto al piano del pavimento del pt, risultava essere stato ricavato un bagno, probabilmente all'atto della ristrutturazione del 1995/96. Al piano superiore erano presenti due camere da letto ed un bagno. Quest'ultimo risultava ubicato sopra altro locale che al pt risulta parte di altra abitazione.

L'area di corte: essa è identificata dal subalterno 4, definito come "bene comune non censibile" area di corte comune ai sub 3 e 5. Il cortile della casa presenta forma allungata nella direzione est ovest. All'estremità est è ubicata l'abitazione, a quella ovest l'edificio accessorio di cui si dirà al punto 2.



L'accesso alla detta area cortilizia avviene dalla strada pubblica, "Strada del Castellone" per mezzo di due cancelli carrai. Il primo cancello, quello in uso, era ubicato su porzione di corte di altrui proprietà gravata da diritto di passaggio apparente e non formalizzato ufficialmente, come pure la prima parte del viale inghiaiato di accesso: esso era metallico e dotato di apertura automatica con telecomando. L'altro cancello invece era ubicato sul lato nord ovest del lotto cortilizio, e permetteva un accesso diretto alla proprietà, in mira con i portoni di accesso dell'edificio accessorio sub 5. L'area di corte di proprietà, non definita da confini tracciati inizia davanti alla casa e risulta non separata da recinzioni o altri segni materiali al suolo dalle particelle di altrui proprietà confinanti.

**Finiture:**

esse apparivano essere state rinnovate durante le opere di ristrutturazione degli anni '90, (1996 indicativamente) risultando ormai datate, quindi, a 28 anni fa. Le pavimentazioni erano costituite da piastrelle in gres porcellanato effetto cotto posate con fuga larga, di effetto leggermente "rustico". Le porte interne erano realizzate in legno scuro, apparentemente massiccio, con riquadrature decorative. Pareti e soffitti apparivano finiti con intonaco al civile tinteggiato di bianco. Erano presenti ai serramenti elementi oscuranti, persiane esterne di tipo chiuso, ed al piano terreno le finestre erano protette da grate in ferro. I davanzali si presentavano realizzati con elementi in cotto e la facciata dello stabile presentava una zoccolatura in pietra a spacco disposta ad opus incertum. Era presente un marciapiede rivestito in spezzoni di luserna anche essi disposti ad opus incertum. Lo stato delle dette finiture appariva discreto, se si esclude le parti, ubicate al piano terreno, colpite dalle infiltrazioni idriche sopra ricordate, tra cui alcune pareti, nelle loro parti basse ed i primi gradini in legno della scala di accesso al piano superiore, completamente rovinati dall'umidità e da sostituire. I serramenti apparivano di tipo vecchio, con telai in legno e vetrocamera di tipologia ormai obsoleta rispetto alle più restrittive normative in materia di contenimento dei consumi energetici entrate in vigore negli ultimi anni (si ricorda in particolare il cosiddetto decreto interministeriale "Requisiti Minimi" del 2015 attuativo dell'art 4 del DLgs 192/2005).

**Impianti:**

L'impianto di riscaldamento appariva essere di tipo a termosifoni (elementi in ghisa di tipologia disponibile nella seconda metà degli anni novanta), tradizionale, con acqua calda fornita da caldaia a gas a camera chiusa di tipo vecchio, della quale i debitori residenti nell'immobile segnalavano il malfunzionamento. Essa risultava ubicata in una nicchia chiusa da sportello accessibile dalla cucina. L'impianto risultava di tipo obsoleto, energivoro. L'impianto idrico appariva in condizioni sufficienti, così come l'impianto elettrico, il quale tuttavia, privo di certificazioni, non poteva essere considerato a norma secondo le vigenti regolamentazioni: in particolare si rende necessaria una verifica della esistenza e corretta funzionalità dell'interruttore "salvavita" e della linea di terra.

**Isolamento – risparmio energetico:**

L'immobile appariva pressoché del tutto privo di accorgimenti atti a garantire risparmi energetici e di

combustibile. Le pareti non risultavano isolate, così come il tetto e le pavimentazioni contro terra. I serramenti non erano di tipo moderno, gli impianti, come visto, energivori. Dal punto di vista della certificazione energetica la stessa non risultava presente e la sottoscritta, in base alla sua esperienza ed al confronto con edifici di pari caratteristiche, solo a scopo indicativo segnala che la classe energetica di un tale edificio non può essere superiore a "G".

**2) Edificio accessorio** edificato su area di corte a circa 30 mt dall'edificio principale. Come visto nel capitolo dedicato alla analisi della conformità edilizia, questo edificio accessorio venne edificato nell'anno 1996 a seguito di presentazione di regolare pratica edilizia: si tratta di un immobile di forma quadrangolare disposto su due piani. L'edificio è addossato sui lati nord est ed ovest al pendio naturale che caratterizza il terreno su cui sorge. Pertanto il piano terreno – lato valle – sud - risulta parzialmente fuori terra, mentre quasi interamente interrato sugli altri lati (nord est ed ovest) ed ha destinazione di cantina/locale di sgombero. Esso è accessibile da sud per mezzo di un portone carraio protetto lateralmente da due muri di sostegno. Questo locale è illuminato ed arieggiato per mezzo di tre finestre a "bocca di lupo" Il piano superiore, che lato valle è il piano primo, lato monte è piano terreno e presenta tre accessi, uno pedonale, sul lato ovest, protetto da un piccolo porticato, e due carrai, disposti sul lato nord. Su questo lato, partendo dalla facciata dell'edificio, il terreno sale con leggero declivio fino alla strada pubblica "Strada del Castellone" su cui si apre uno dei due accessi carrai già descritti in precedenza, quello che consente l'ingresso direttamente nella proprietà senza dover passare sul terreno di altrui proprietà.

A detto piano terreno si trova dunque un locale catastalmente indicato come autorimessa e distinto dal sub 5, confinato internamente e connesso al resto del piano per mezzo di porta interna, ed altro locale, accatastato come parte accessoria del sub 3 ad uso sgombero. Anche questo locale di sgombero presentava portone di accesso carraio identico a quello del box auto accanto. L'immobile in questione appariva rifinito esternamente ed internamente in maniera elementare, mancando al piano superiore il pavimento. In sostanza lo stesso presentava impianto elettrico e pavimentazione al pt/sottterraneo, utilizzato come tavernetta/soggiorno e riscaldato tramite stufa e nessuna pavimentazione al piano superiore, ove era presente un battuto di cemento al grezzo ed i locali venivano utilizzati come deposito/legnaia.

### **Impianti**

Risultavano presenti, allegati alla pratica edilizia reperita in comune, certificato impianto elettrico risalente all'anno 1996.

l'impianto elettrico, non può tuttavia ad oggi essere considerato a norma secondo le vigenti regolamentazioni: in particolare si rende necessaria una verifica della corretta funzionalità dell'interruttore "salvavita" e della linea di terra.

**3) Il Forno:** si tratta di un piccolo edificio contenete il forno, in muratura con tetto in coppi e piccola tettoia davanti, privo di impianti. Null'altro da segnalare in merito.

CF [REDACTED] per i diritti pari a 1/4 di proprietà;

CF [REDACTED] per i diritti di proprietà per 3/4 e abitazione per 1/4;

Superficie complessiva di circa:

abitazione: mq **126,00**

cantina: mq **63,00**

forno: mq **6,00**

sgombero mq **40,00**

garage mq **19,00**

**TOTALE.....mq 254,00**

**più sedime di corte di circa 1171 mq – 254,00 = 917 mq**

#### **Immobile principale abitativo:**

E' posto al piano: T,1

L'edificio è stato costruito nel: ante 1942

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1996

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

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 0

#### **edificio accessorio e autorimessa:**

E' posto al piano: S1,T

L'edificio è stato costruito nel: ante 1996

L'edificio è stato ristrutturato nel: mai

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

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 1e di cui interrati n. 1

#### **Stato di manutenzione generale: discreto**

#### **Condizioni generali dell'immobile:**

**Abitazione:** Esternamente l'edificio si presentava in stato di conservazione discreto. Le facciate risultavano in ordine, anche se non apparivano essere state rinnovate in anni recenti, risalendo all'epoca della ristrutturazione della casa, ovvero agli anni 1995/96.

I locali abitativi, mancando l'immobile sotto esame di cantina e di fondazioni moderne, atte a proteggere il medesimo dall'umidità del terreno, si presentavano internamente soggetti ad umidità di risalita. Le pareti, nella zona cucina ed ingresso presentavano efflorescenze saline dovute alla risalita di acqua per capillarità nei muri e successiva sua evaporazione, con il conseguente deposito dei sali minerali in essa contenuti nelle porosità delle pareti.

Esternamente, nella parte bassa delle stesse, era presente, come prima detto, una zoccolatura in pietra disposta ad "opus incertum". Al termine di questa zoccolatura la parete, intonacata, presentava danni da umidità di risalita congruenti con la situazione rilevata all'interno. Le persiane poste a protezione dei serramenti, in legno, si presentavano bisognose di intervento di manutenzione, così come i telai, sempre in legno, dei serramenti veri e propri. 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. I

bagni apparivano allo stato del 1996.

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 terra ed avendo sotto di se il terreno, si poteva notare come la soletta di pavimento, a confine con il sottterraneo no riscaldato fosse completamente priva di protezione dal freddo
- presenza di consistente fenomeno di ammaloramento pareti per risalita capillare di umidità.

#### **Edificio accessorio e Garage:**

Lo stato di conservazione appariva buono, senza particolari difetti da segnalare.

#### **Forno:**

Appariva in buono stato manutentivo;

#### **Edificio abitativo:**

##### **Caratteristiche descrittive:**

##### **Caratteristiche strutturali:**

Copertura	tipologia: <b>a falde</b> materiale: <b>legno</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Fondazioni	tipologia: <b>continue</b> materiale: <b>muratura</b> condizioni: <b>discrete</b>
Solai	tipologia: <b>volte in mattoni</b> condizioni: <b>buone</b>
Strutture verticali	materiale: <b>murature in mattoni e pietre</b> condizioni: <b>buone</b>
Travi	<b>Non presenti</b>

##### **Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>legno</b> protezione: <b>persiane</b> materiale protezione: <b>legno</b>
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno tamburato/massello</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Manto di copertura	materiale: <b>coppi</b> coibentazione: <b>inesistente</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Pareti esterne	materiale: <b>mattoni pieni</b> coibentazione: <b>inesistente</b> rivestimento: <b>intonaco</b> condizioni: <b>sufficienti</b>

Pavim. Esterna	materiale: <b>luserna</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>marmette di gres porcellanato</b> condizioni: <b>buone</b>
Plafoni	materiale: <b>stabilitura</b> condizioni: <b>buone</b>
Portone di ingresso	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>legno</b> accessori: <b>senza maniglione antipanico</b> condizioni: <b>discrete</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>bagni, cucine</b> materiale: <b>piastrelle in gres</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Scale	posizione: <b>a due rampe</b> rivestimento: <b>legno</b> condizioni: <b>scarse</b>

**Impianti:**

Citofonico	tipologia: <b>assente</b>
Elettrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>non a norma</b>
Fognatura	tipologia: <b>mista</b> rete di smaltimento: <b>tubi in PVC e cemento</b> recapito: <b>fossa privata</b> ispezionabilità : <b>impossibile</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>non a norma</b>
Idrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>diretta da rete comunale</b> rete di distribuzione: <b>tubi in ferro zincato</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>non a norma</b>
Termico	tipologia: <b>centralizzato</b> alimentazione: <b>metano</b> rete di distribuzione: <b>tubi in rame coibentati</b> diffusori: <b>termosifoni in ghisa</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>da verificare</b>

**Edificio accessorio e autorimessa:**

**Caratteristiche descrittive:**

**Caratteristiche strutturali:**

Copertura	tipologia: <b>a falde</b> materiale: <b>legno</b> condizioni: <b>buone</b>
-----------	--



Fondazioni	tipologia: <b>continue</b> materiale: <b>calcestruzzo</b> condizioni: <b>buone</b>
Solai	tipologia: <b>solette in laterizio</b> condizioni: <b>buone</b>
Strutture verticali	materiale: <b>murature in cemento, murature in mattoni</b> condizioni: <b>buone</b>
Travi	<b>Travi in CA</b> condizioni <b>buone</b>
<b>Componenti edilizie e costruttive:</b>	
Infissi esterni	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>legno e metallo</b> protezione: <b>no</b> materiale protezione: <b>no</b> condizioni <b>sufficienti</b>
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno tamburato/lamiera</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Manto di copertura	materiale: <b>coppi</b> coibentazione: <b>inesistente</b> condizioni: <b>discrete</b>
Pareti esterne	materiale: <b>mattoni forati</b> coibentazione: <b>inesistente</b> rivestimento: <b>intonaco</b> condizioni: <b>buone</b>
Pavim. Esterna	materiale: <b>luserna</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>marmette di porcellana</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</b> accessori: <b>senza maniglione antipanico</b> condizioni: <b>discrete</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>cucina</b> materiale: <b>piastrelle in gres</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Scale	<b>assenti</b>
<b>Impianti:</b>	
Citofonico	tipologia: <b>assente</b>
Elettrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>non a norma</b>
Fognatura	tipologia: <b>mista</b> rete di smaltimento: <b>tubi i PVC e cemento</b> recapito: <b>fossa privata</b> ispezionabilità : <b>impossibile</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>non a norma</b>

Idrico

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

Termico

**Stufa – non a norma**

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione	sup lorda di pavimento	126,00	1,00	126,00
box auto	sup lorda di pavimento	19,00	1,00	19,00
Cantina e sgombero	sup lorda di pavimento	103,00	0,25	25,75
forno	sup lorda di pavimento	6,00	0,25	1,5
		<b>254,00</b>		<b>172,25</b>

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

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

**Provincia:** ALESSANDRIA**Comune:** NOVI LIGURE**Fascia/zona:** Extraurbana/ZONA AGRICOLA**Codice di zona:** R1**Microzona catastale n.:** 0**Destinazione:** Residenziale**Valore per abitazione min 600,00 € - max 800,00 €****Valore per box auto min 380,00 € - max 570,00 €****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 sottoscrittata 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 un correttivo positivo legato alla buona posizione in luogo tranquillo e ambito sul mercato locale, ma un ulteriore malus legato invece alla cattiva e impratica localizzazione dell'abitazione e dei suoi accessori nel lotto, il quale a sua volta dispone di una forma particolarmente disagiata essendo molto stretto e lungo (65 mt circa di lunghezza per 8 mt nel punto più stretto), rendendo lo stesso poco sfruttabile.

## 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>
Abitazione	126,00	€ 450,00	€ 56.700,00
box auto	19,00	€ 320,00	€ 6.080,00
cantina	25,75	€ 280,00	€ 7.210,00
forno	1,50	€ 280,00	€ 420,00
lotto pertinenziale	917,00	€ 5,00	€ 4.585,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			<b>€ 74.995,00</b>
Valore corpo			€ 74.995,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 74.995,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 74.995,00

\* 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>
Abitazione cantina, sgombero, box e forno	Abitazione di tipo economico [A4] e box auto [C6]	172,25	€ 74.995,00	€ 74.995,00

## 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.

€ 11.249,25

( min.15% )

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 3.100,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 60.645,75

**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:

15-05-2024

L'Esperto alla stima

**Arch Francesca Bellini**



A handwritten signature in black ink, appearing to read "Francesca Bellini".