
Tribunale di Alessandria
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **OMISSIS**

contro: **OMISSIS**

N° Gen. Rep. **11/2026**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 09-06-2026 ore 10:50

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 01 - Appartamento + Box

Esperto alla stima: Arch. Martino Milanese
Codice fiscale: MLNMTN86T10F965S
Partita IVA: 02401360066
Studio in: Via Casteldragone 74 - 15067 Novi Ligure
Telefono: 3475700731
Email: martinomilanese@gmail.com
Pec: martino.milanese@archiworldpec.it

08 maggio 2026



SINTESI ELABORATO

1. Dati Catastali

Bene: - Fabbrica - Gavi (AL) - 15066

Lotto: 01 - Appartamento + Box

Corpo: A - appartamento

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

OMISSIS (c.f. OMISSIS),

foglio 19, particella 395, subalterno 2, indirizzo Località Fabbrica, interno 2, piano S1 - T, comune Gavi, categoria A/2, classe 2, consistenza 4,5 vani, superficie 83 mq, rendita € € 336,99

Corpo: B - box

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

OMISSIS (c.f. OMISSIS),

foglio 19, particella 395, subalterno 13, indirizzo Località Fabbrica, interno 5, piano S1, comune Gavi, categoria C/6, classe 3, superficie 22 mq, rendita € € 52,06

2. Stato di possesso

Bene: - Fabbrica - Gavi (AL) - 15066

Lotto: 01 - Appartamento + Box

Corpo: A - appartamento

Libero

Corpo: B - box

Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: - Fabbrica - Gavi (AL) - 15066

Lotto: 01 - Appartamento + Box

Corpo: A - appartamento

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: B - box

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: - Fabbrica - Gavi (AL) - 15066

Lotto: 01 - Appartamento + Box

Corpo: A - appartamento

Creditori Iscritti: OMISSIS, OMISSIS

Corpo: B - box

Creditori Iscritti: OMISSIS, OMISSIS

5. Comproprietari

Beni: - Fabbrica - Gavi (AL) - 15066

Lotto: 01 - Appartamento + Box

Corpo: A - appartamento

Comproprietari: Nessuno

Corpo: B - box

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: - Fabbrica - Gavi (AL) - 15066

Lotto: 01 - Appartamento + Box

Corpo: A - appartamento

Misure Penali: NO

Corpo: B - box

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: - Fabbrica - Gavi (AL) - 15066

Lotto: 01 - Appartamento + Box

Corpo: A - appartamento

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: B - box

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: - Fabbrica - Gavi (AL) - 15066

Lotto: 01 - Appartamento + Box

Valore complessivo intero: 53.096,12

VALORE DEFINITIVO DI STIMA: € 53.000,00

Premessa

A seguito delle dovute comunicazioni, il giorno 01/04/2026 alla presenza del Custode giudiziario nominato dal G.E, mi è stato possibile effettuare il sopralluogo presso il bene oggetto di procedura.

Effettuato quindi l'accesso all'abitazione, procedeva lo scrivente CTU all'esame interno del bene pignorato, alla presa di fotografie, al controllo della rispondenza di quanto in loco con quanto riportato nelle planimetrie catastali mediante l'effettuazione di un rapido rilievo dei locali e delle pertinenze.

Beni in **Gavi (AL)**
Località **Fabbrica**

Lotto: 01 - Appartamento + Box

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

Data di presentazione: 26-02-2026

Certificazione notarile sostitutiva della documentazione ipocatastale con le risultanze al 2 febbraio 2026, rilasciata dal Notaio dott. Vincenzo Calderini del distretto di Santa Maria Capua Vetere.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A - appartamento.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Fabbrica

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: dichiarato irreperibile dal comune di Sardigliano

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS (c.f. OMISSIS), foglio 19, particella 395, subalterno 2, indirizzo Località Fabbrica, interno 2, piano S1 - T, comune Gavi, categoria A/2, classe 2, consistenza 4,5 vani, superficie 83 mq, rendita € € 336,99

Derivante da: VARIAZIONE del 14/07/2014 Pratica n. AL0155090 in atti dal 14/07/2014 G.A.F. CODIFICA PIANO INCOERENTE (n. 67060.1/2014)

Millesimi di proprietà di parti comuni: Proprietà / Spese generali: 86,8/1000 Scale: 28,1/1000

Confini: L'alloggio confina allo stesso piano con il vano scala condominiale e con i due alloggi identificati con l'int. 1 e 3. Risulta libero verso l'esterno sul fronte ovest.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: Nella sostanza la planimetria corrisponde allo stato dei luoghi.

Identificativo corpo: B - box.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in frazione: Fabbrica

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS (c.f. OMISSIS), foglio 19, particella 395, subalterno 13, indirizzo Località Fabbrica, interno 5, piano S1, comune Gavi, categoria C/6, classe 3, superficie 22 mq, rendita € 52,06

Derivante da: VARIAZIONE del 14/07/2014 Pratica n. AL0155090 in atti dal 14/07/2014 G.A.F. CODIFICA PIANO INCOERENTE (n. 67060.1/2014)

Millesimi di proprietà di parti comuni: Proprietà / Spese generali: 86,8/1000 (accorpato all'alloggio) Scale: 28,1/1000 (accorpato all'alloggio)

Confini: Il box confina allo stesso piano con i due box confinanti identificati con l'int. 4 e 6. Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: Nella sostanza la planimetria corrisponde allo stato dei luoghi.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

I beni oggetto di valutazione che costituiscono il presente lotto, sono un alloggio facente parte di un condominio di tre piani fuori terra con destinazione residenziale ed il box quale sua pertinenza. Il fabbricato è stato edificato con licenza edilizia a metà degli anni Settanta.

La frazione in cui è sito si trova lungo la via di collegamento con il comune di Serravalle. Nel corso degli anni Sessanta e Settanta è stata caratterizzata da un'iniziale edificazione che però, probabilmente per scarsa valenza urbanistica, non ha avuto particolare sviluppo. Oggi la zona presenta destinazione mista tra residenza, artigianato e commercio.

Caratteristiche zona: Frazione isolata normale

Area urbanistica: mista a traffico scorrevole con parcheggi riservati ai residenti.

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

Servizi offerti dalla zona: Polo commerciale - Outlet McArthur Glen di Serravalle Scrivia (Ottima)

Caratteristiche zone limitrofe: Turistiche

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Area del Cortesi di Gavi, rinomato vino bianco DOCG.

Attrazioni storiche: Importante fortezza storica arroccata sopra il centro storico.

Principali collegamenti pubblici: Stazione ferroviaria di Arquata Scrivia 5 km, Casello autostradale - Vignole Borbera 5 km

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A - appartamento

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Gavi (AL),
Libero**

Note: Attualmente il bene risulta abbandonato.

Identificativo corpo: B - box

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Gavi (AL),
Libero**

Note: Attualmente il bene risulta abbandonato.

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

Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di Dott. Lucio De Palma notaio in Novi Ligure in data 01/08/2007 ai nn. 75452/7470; IscrTrascritto a Uffici di Pubblicità Immobiliare di Novi Ligure in data 03/08/2007 ai nn. 4333/962; Importo ipoteca: € 200.000,00; Importo capitale: € 100.000,00; Note: durata 35 anni, a carico di OMISSIS.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Alessandria in data 08/01/2010 ai nn. 11/2010
Trascritto a Uffici di Pubblicità Immobiliare di Novi Ligure in data 23/02/2010 ai nn. 819/568.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Alessandria in data 02/02/2026 ai nn. 186
Trascritto a Uffici di Pubblicità Immobiliare di Novi Ligure in data 02/02/2026 ai nn. 407/338.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - appartamento

Dati precedenti relativi ai corpi: B - box

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**Spese di gestione condominiale:**

Identificativo corpo: A - appartamento

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Gavi (AL),

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 285,00.

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

Spese condominiali scadute ed insolute negli ultimi due anni anteriori al pignoramento:

4.949,94. I dati sopra riportati sono stati comunicati dall'Amministratore pro tempore attualmente in carica.

Millesimi di proprietà: 86,8/1000

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - Il fabbricato risulta privo di ascensore e/o montascale.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: All'atto del sopralluogo non è stato possibile reperire alcun Attestato di Prestazione Energetica.

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: B - box

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Gavi (AL),

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Vedi dati relativi al corpo A.

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

Spese condominiali scadute ed insolute negli ultimi due anni anteriori al pignoramento: Vedi dati relativi al corpo A.

Millesimi di proprietà: Vedi dati relativi al corpo A

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 necessita

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 (c.f. OMISSIS) **proprietario/i ante ventennio al 24/09/1991** . In forza di atto di assegnazione a rogito di Dott. Roberto Carbone, in data 24/09/1991, ai nn. 12406/1619; trascritto a Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Novi Ligure, in data 23/10/1991, ai nn. 4412/3393.

Proprietario: OMISSIS (c.f. OMISSIS) dal 25/07/2007 al 01/08/2007. In forza di denuncia di successione –

Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI

a rogito di Ufficio del Registro di Novi Ligure, in data 25/07/2007, ai nn. 15/994; trascritto a Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Novi Ligure, in data 26/09/2007, ai nn. 5409/3572.

Note: Atto pubblico notarile di accettazione tacita di eredità del Notaio De Palma Lucio del 1 agosto 2007 repertorio n. 75451/7469 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Novi Ligure in data 3 agosto 2007 al numero di registro generale 4332 e numero di registro particolare 2828 da OMISSIS (C.F. OMISSIS) per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà e deceduto in data 6 dicembre 2006 degli immobili siti nel comune di Gavi (AL).

Proprietario: OMISSIS (c.f. OMISSIS) dal 01/08/2007 ad oggi (attuale proprietario). In forza di atto di compravendita a rogito di Dott. Lucio De Palma notaio in Novi Ligure, in data 01/08/2007, ai nn. 75451/7469; trascritto a Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Novi Ligure, in data 03/08/2007, ai nn. 4331/2827.

Continuità delle trascrizioni: SI

Dati precedenti relativi ai corpi: A - appartamento

Dati precedenti relativi ai corpi: B - box

7. PRATICHE EDILIZIE:

Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Fabbrica

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in frazione: Fabbrica

Numero pratica: 111/1974

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Nuova costruzione ad uso civile abitazione

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 28/09/1974 al n. di prot. 111/74

Abitabilità in data 24/11/1976

Dati precedenti relativi ai corpi: A - appartamento

Dati precedenti relativi ai corpi: B - box

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia; note: Il bene oggetto di procedura corrisponde a quanto autorizzato dal titolo sopra esposto.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - appartamento

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Difformità rispetto alla Licenza rilasciata dal Comune.

Regolarizzabili mediante: Pratica edilizia in sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: Regolarizzazione mancanza di una tramezza come indicato nella Licenza Edilizia.

Pratica in sanatoria: € 1.200,00

Sanzioni comunali e spese: € 1.500,00

Oneri Totali: **€ 2.700,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: Il bene oggetto di procedura non è conforme al progetto in allora depositato in cui era prevista la realizzazione di un piccolo vano interno allo stesso che necessita di sanatoria.

Dati precedenti relativi ai corpi: B - box

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Delibera di Consiglio Comunale n° 14 del 26/07/2008 e successive varianti ed integrazioni.
Zona omogenea:	Area a capacità insediativa esaurita (B2)
Norme tecniche di attuazione:	Art. 17 del Piano regolatore generale - Variante 2008
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Altro:	In ragione della natura del bene oggetto di procedura, gli indici di zona non possono alterare lo sta-

	to attuale.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità: Nessuna

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica; note: Il bene ha una corretta destinazione in base alle Norme Tecniche di Attuazione.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - appartamento

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Delibera di Consiglio Comunale n° 14 del 26/07/2008 e successive varianti ed integrazioni.
Zona omogenea:	Area a capacità insediativa esaurita (B2)
Norme tecniche di attuazione:	Art. 17 del Piano regolatore generale - Variante 2008
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Altro:	In ragione della natura del bene oggetto di procedura, gli indici di zona non possono alterare lo stato attuale.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità: Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica; note: Il bene ha una corretta destinazione in base alle Norme Tecniche di Attuazione.

Dati precedenti relativi ai corpi: B - box

Descrizione: Abitazione di tipo civile [A2] di cui al punto A - appartamento

Il bene oggetto di procedura, identificato al catasto urbano di Gavi al Fg. 19 particella 395 sub. 2, è costituito da un alloggio posto al piano 1° del Condominio sito in Località Fabbrica al civico n° 10. Il fabbricato è formato da 3 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 cortile del condominio che, come i fabbricati della zona, presenta caratteristiche architettoniche tipiche degli anni Settanta. Il fabbricato libero su quattro lati è inserito nella zona della prima espansione riconosciuta come Località Fabbrica.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: dichiarato irreperibile dal comune di Sardigliano

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **75,00**

E' posto al piano: Primo

L'edificio è stato costruito nel: 1974

L'edificio è stato ristrutturato nel: /

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 10; ha un'altezza utile interna di circa m. 3,00

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	1974-1976 (anni realizzazione fabbricato)
Note	Non è stato possibile nel corso del sopralluogo reperire alcuna Dichiarazione di Conformità.

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Autonomo
Stato impianto	Dismesso
Potenza nominale	Inferiore a 35kW
Epoca di realizzazione/adeguamento	1974-1976 (anni realizzazione fabbricato)
Note	Non è stato possibile nel corso del sopralluogo reperire alcuna Dichiarazione di Conformità.

Note generali impianti: Sotto l'aspetto impiantistico l'alloggio pignorato al momento non dispone di documentazione che ne attesti la conformità e il conseguente possibile utilizzo. Si suggerisce una verifica da parte di tecnico abilitato alla gestione degli impianti.

Varie:

L'alloggio oggetto di pignoramento:

L'alloggio posizionato al piano primo del Condominio è raggiungibile utilizzando il vano scala comune, al quale si ha accesso direttamente dal cortile privato del condominio stesso. Al pianerottolo del piano, analogo a quello di tutti i piani, sono presenti gli ingressi dell'interno 2 pignorato e degli altri due alloggi (Int. 1 e Int. 3) che completano 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. Sulla parte sinistra dell'alloggio vi è un soggiorno/cucina ed al centro e sulla destra vi sono le due camere da letto con interposto un bagno. Sul fondo del corridoio tipicamente è presente un piccolo ripostiglio. Per tutto lo sviluppo degli ambienti sulla parete di perimetro è presente un lungo terrazzo ma di limitate dimensioni in profondità. A far corpo con il bene vi è infine un'ultima pertinenza (piccolo locale cantina) posta al piano semiinterrato, in prossimità del vano scala.

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 un tipico portoncino in legno del periodo di realizzazione del fabbricato;
- i serramenti interni sono in legno tamburato con specchiatura centrale in vetro;
- 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 autonomo e tutti i termosifoni sono in ghisa;
- 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	75,00	1,00	75,00
		75,00		75,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2 - 2025

Zona: Gavi

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Unità immobiliare parte di un edificio

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 560,00 - Valore di mercato max (€/mq): 840,00

Pertinenze

A - appartamento

1. Cantina
Posto al piano Seminterrato
Composto da unico vano
Sviluppa una superficie complessiva di 12,00 mq
Valore a corpo: **€ 2.000,00**

A - appartamento

2. Terrazzo
Posto al piano Primo
Sviluppa una superficie complessiva di 14,00 mq
Valore a corpo: **€ 1.400,00**

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]** di cui al punto **B - box**

Il bene oggetto di procedura, identificato al catasto urbano di Gavi al Fg. 19 particella 395 sub. 13, è costituito da un box posto al piano seminterrato del Condominio sito in Località Fabbrica al civico n° 10. Il box è accessibile direttamente dall'esterno, ovvero dall'area di proprietà comune del condominio.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **21,65**

E' posto al piano: Seminterrato

L'edificio è stato costruito nel: 1974

L'edificio è stato ristrutturato nel: /

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 10; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,25

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Impianti: Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	1974-1976 (anni realizzazione fabbricato)
Note	Non è stato possibile nel corso del sopralluogo reperire alcuna Dichiarazione di Conformità.

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
----------------------------------	----

Note generali impianti: Sotto l'aspetto impiantistico l'alloggio pignorato al momento non dispone di documentazione che ne attesti la conformità e il conseguente possibile utilizzo. Si suggerisce una verifica da parte di tecnico abilitato alla gestione degli impianti.

Varie:

Il bene in questione è un box facente parte del condominio. Posto al piano seminterrato il box è di fatto costruito sfruttando la struttura in cemento armato a formare il basamento della costruzione e tutte le parti principali dello stesso piano interrato. I divisori dei box presenti sono realizzati in blocchetti di cemento e tutti i box sono dotati di una porta basculante in acciaio zincato, con griglia di aerazione nella parte superiore. La sola componente impiantistica è limitata all'illuminazione del vano.

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
Box	sup lorda di pavimento	21,65	1,00	21,65
		21,65		21,65

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2 - 2025

Zona: Gavi

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Unità immobiliare parte di un edificio

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 380,00 - Valore di mercato max (€/mq): 570,00

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

Si è provveduto ad effettuare una indagine di mercato per accertare il prezzo mediamente convenuto nelle trattative di compravendita, concluse o in avanzata fase, per immobili assimilabili a quelli oggetto di perizia e si è tenuto conto delle indicazioni fornite dall'osservatorio dell'Agenzia del Territorio.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Gavi;
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Novi Ligure;
Uffici del registro di Novi Ligure;

Ufficio tecnico di Gavi;

Osservatorio del mercato immobiliare ed informazioni presso Agenzie immobiliari.;

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

Valore massimo €/mq. 840,00 - Valore minimo €/mq. 560,00 - Abitazioni civili

Valore massimo €/mq. 570,00 - Valore minimo €/mq. 380,00 - Box;

Altre fonti di informazione: Il prezzo unitario applicato per la determinazione del valore del bene, considera lo stato dei luoghi descritto e le caratteristiche dell'unità oggetto di procedura. Inoltre, detto prezzo unitario tiene conto anche di quanto descritto nelle sezioni tecniche e delle indicazioni fornite relativamente alla regolarità edilizia ed urbanistica.

8.3 Valutazione corpi:

A - appartamento. Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Cantina, con annesso Terrazzo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 52.500,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Alloggio	75,00	€ 700,00	€ 52.500,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 52.500,00
Valore Finale			€ 52.500,00
Valore corpo			€ 52.500,00
Valore Pertinenze			€ 3.400,00
Valore complessivo intero			€ 55.900,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 55.900,00

B - box. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 9.742,50.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Box	21,65	€ 450,00	€ 9.742,50
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 9.742,50
Valore Finale			€ 9.742,50
Valore corpo			€ 9.742,50
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 9.742,50
Valore complessivo diritto e quota			€ 9.742,50

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - appartamento	Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Cantina, con annesso Terrazzo	75,00	€ 55.900,00	€ 55.900,00
B - box	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	21,65	€ 9.742,50	€ 9.742,50

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%)	€ 9.846,38
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 2.700,00

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 proponibile dal punto di vista commerciale e non possa presumere 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:	€ 53.096,12
---	-------------

VALORE DEFINITIVO DELLA STIMA € 53.000,00

8.6 Regime fiscale della vendita

Registro

Novi Ligure, 08-05-2026

L'Esperto alla stima
Arch. Martino Milanese

