
Tribunale di Alessandria
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **OMISSIS**

contro: **OMISSIS**

N° Gen. Rep. **60/2026**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 15-09-2026 ore 11:00

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. MICHELE DELLI PAOLI**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 01 - Appartamento in condominio

Esperto alla stima: Arch. Cristiano Laguzzi
Codice fiscale: LGZCST73P21F965G
Studio in: Via Roma 68 - 15067 Novi Ligure
Telefono: 0143 745887
Fax: +39 349 6042474
Email: cristianolaguzzi@gmail.com
Pec: cristiano.laguzzi@archiworldpec.it

3 agosto 2026



SINTESI ELABORATO

1. Dati Catastali

Bene: Piazza Carezzano, 8 - Cassano Spinola (AL) - 15063

Lotto: 01 - Appartamento in condominio

Corpo: A - Alloggio

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

OMISSIS (c.f. OMISSIS), foglio 15, particella 312, subalterno 6, indirizzo VIA CIRCONVALLAZIONE, scala 4, interno 6, piano S1 - 2, comune Cassano Spinola, categoria A/2, classe 2, consistenza 4,5 vani, superficie 82 mq, rendita € € 336,99

Corpo: B - Box

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

OMISSIS (c.f. OMISSIS), foglio 15, particella 312, subalterno 13, indirizzo VIA CIRCONVALLAZIONE, interno 1, piano S1, comune Cassano Spinola, categoria C/6, classe U, consistenza 18 mq, superficie 20 mq, rendita € € 51,13

2. Stato di possesso

Bene: Piazza Carezzano, 8 - Cassano Spinola (AL) - 15063

Lotto: 01 - Appartamento in condominio

Corpo: A - Alloggio

Libero

Corpo: B - Box

Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Piazza Carezzano, 8 - Cassano Spinola (AL) - 15063

Lotto: 01 - Appartamento in condominio

Corpo: A - Alloggio

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: B - Box

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Piazza Carezzano, 8 - Cassano Spinola (AL) - 15063

Lotto: 01 - Appartamento in condominio

Corpo: A - Alloggio

Creditori Iscritti: OMISSIS, OMISSIS

Corpo: B - Box

Creditori Iscritti: OMISSIS, OMISSIS

5. Comproprietari

Beni: Piazza Carezzano, 8 - Cassano Spinola (AL) - 15063

Lotto: 01 - Appartamento in condominio

Corpo: A - Alloggio

Comproprietari: Nessuno

Corpo: B - Box

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Piazza Carezzano, 8 - Cassano Spinola (AL) - 15063

Lotto: 01 - Appartamento in condominio

Corpo: A - Alloggio

Misure Penali: NO

Corpo: B - Box

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Piazza Carezzano, 8 - Cassano Spinola (AL) - 15063

Lotto: 01 - Appartamento in condominio

Corpo: A - Alloggio

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: B - Box

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Piazza Carezzano, 8 - Cassano Spinola (AL) - 15063

Lotto: 01 - Appartamento in condominio

Valore complessivo intero: 49.368,00

VALORE DEFINITIVO DI STIMA: € 49.000,00

Premessa

Il giorno 04/05/2026 alla presenza dell'Avv. Federico Goggi, quale custode giudiziario nominato dal G.E, mi è stato possibile effettuare il sopralluogo presso il bene oggetto di procedura.

Effettuato quindi l'accesso all'alloggio, procedeva lo scrivente CTU all'esame sia esterno che interno del bene pignorato, alla presa di fotografie, al controllo della rispondenza di quanto in loco con quanto riportato nelle planimetrie catastali mediante un rapido rilievo di verifica dei vani che costituiscono il bene.

Beni in **Cassano Spinola (AL)**
Piazza Carezzano, 8

Lotto: 01 - Appartamento in condominio

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

Data di presentazione: 23-03-2026

A corredo delle ispezioni ipotecarie è depositata in atti una relazione accompagnatoria alle certificazioni ex art. 567 cpc.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A - Alloggio.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Piazza Carezzano, 8

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: Corso Cento cannoni, 68 - Alessandria

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS (c.f. OMISSIS), foglio 15, particella 312, subalterno 6, indirizzo VIA CIRCONVALLAZIONE, scala 4, interno 6, piano S1 - 2, comune Cassano Spinola, categoria A/2, classe 2, consistenza 4,5 vani, superficie 82 mq, rendita € € 336,99

Derivante da: VARIAZIONE TERRITORIALE del 01/01/2018 in atti dal 19/09/2019 LEGGE REGIONALE N. 4 DEL 5 APRILE 2017 proveniente dal comune di Cassano Spinola.

Millesimi di proprietà di parti comuni: 35,013

Confini: L'alloggio confina con il vano scala condominiale, con altri due alloggi sul lato sud ed il lato nord, mentre è libero sull'esterno verso est e verso ovest.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: La planimetria depositata agli atti corrisponde nella sostanza allo stato dei luoghi.

Identificativo corpo: B - Box.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Piazza Carezzano, 8

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: Corso Cento cannoni, 68 - Alessandria

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS (c.f. OMISSIS), foglio 15, particella 312, subalterno 13, indirizzo VIA CIR-CONVALLAZIONE, interno 1, piano S1, comune Cassano Spinola, categoria C/6, classe U, consistenza 18 mq, superficie 20 mq, rendita € € 51,13

Derivante da: VARIAZIONE TERRITORIALE del 01/01/2018 in atti dal 19/09/2019 LEGGE REGIONALE N. 4 DEL 5 APRILE 2017 proveniente dal comune di Cassano Spinola.

Confini: Il box è posto in angolo al fabbricato e confina con altri due box (di altri proprietari sui lati sud ed est)

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: La planimetria depositata agli atti corrisponde nella sostanza allo stato dei luoghi.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Il bene oggetto di valutazione che costituisce il lotto di vendita, è un alloggio facente parte di un condominio di quattro piani fuori terra con destinazione residenziale e le sue pertinenze. Detto fabbricato è stato edificato con licenza edilizia a metà degli anni Settanta. Le sue caratteristiche costruttive ed architettoniche rispecchiano a pieno la tipologia dei fabbricati propri del periodo di edificazione degli anni Settanta, in cui si mirava a massimizzare le cubature disponibili a discapito dell'urbanistica e dell'architettura stessa. Lo schema costruttivo è tipico del periodo con vano scala centrale che distribuisce al piano un alloggio per lato, sfruttando la manica doppia.

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico limitato con parcheggi buoni.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: commerciali

Importanti centri limitrofi: Outlet Mc Arthur Glenn.

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Casello Autostradale di Serravalle Scrivia - A7 4,5 km, Stazione ferroviaria di Serravalle Scrivia 5,5 Km

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A - Alloggio

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Cassano Spinola (AL), Piazza Carezzano, 8

Libero

Note: Nel corso del sopralluogo è stato possibile constatare che i beni oggetto di pignoramento risulta non abitati e non utilizzati.

Identificativo corpo: B - Box

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Cassano Spinola (AL), Piazza Carezzano, 8

Libero

Note: Nel corso del sopralluogo è stato possibile constatare che i beni oggetto di pignoramento risulta non abitati e non utilizzati.

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

Ipoteca giudiziale annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Sentenza di Condanna; A rogito di Atto Giudiziario in data 15/11/2018 ai nn. 1457; Iscritto/trascritto a Uffici di Pubblicità Immobiliare di Tortona in data 11/07/2019 ai nn. 2218/241; Importo ipoteca: € 113650,69; Importo capitale: € 109650,69.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS OMISSIS contro OMISSIS iscritto/trascritto a Uffici di Pubblicità Immobiliare di Tortona in data 11/07/2019 ai nn. 2298/1810; Con verbale del 01-12-2021 il Giudice Brera ordinava la cancellazione del presente pignoramento N. 2298 R.Gen, N. 1810 R.Part, in ragione della dichiarata inefficacia del pignoramento di cui alla procedura n. 131/2021.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di Atto Giudiziario in data 07/02/2026 ai nn. 593 iscritto/trascritto a Uffici di Pubblicità Immobiliare di Tortona in data 18/03/2026 ai nn. 822/626.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Alloggio

Dati precedenti relativi ai corpi: B - Box

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

Identificativo corpo: A – Alloggio

Identificativo corpo: B - Box

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Cassano Spinola (AL), Piazza Carezzano, 8

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 507,66.

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:

9038,71. Secondo le informazioni ricevute dall'Amministratore pro tempore, il debito totale ad oggi scaduto è pari a 9.038,71 €

Millesimi di proprietà: 35,013

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - Il fabbricato è privo di ascensore. Le dimensioni della scala condominiale consentirebbero l'installazione di un 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: Nel corso del sopralluogo non è stato possibile reperire alcun Attestato energetico

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

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

Proprietario: OMISSIS (c.f. OMISSIS) **proprietario ante ventennio ad oggi.** In forza di atto di compravendita - a rogito di Dott. Carlo Chiapuzzo notaio in Novi Ligure, in data 24/12/1993, ai nn. 17516/59934; registrato a Ufficio del registro di Novi Ligure, in data 13/01/1994, ai nn. 97; trascritto a Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Tortona, in data 21/01/1994, ai nn. 217/168.

Continuità delle trascrizioni: Si

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Alloggio

Dati precedenti relativi ai corpi: B - Box

7. PRATICHE EDILIZIE:

Abitazione di tipo civile [A2] sito in **Piazza Carezzano, 8**

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in **Piazza Carezzano, 8**

Numero pratica: 58/72

Intestazione: Soc. EDILCOFER

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Costruzione n. 2 fabbricati ad uso civile abitazione

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 08/11/1972 al n. di prot.

Rilascio in data 18/12/1972 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data 30/01/1975 al n. di prot.

Dati precedenti relativi ai corpi: A – Alloggio

Dati precedenti relativi ai corpi: B - Box

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

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

Dati precedenti relativi ai corpi: A – Alloggio

Dati precedenti relativi ai corpi: B - Box

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo civile [A2]

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Variante Strutturale 2010, approvata ai sensi della L.R. 56/77 e s.m.i. L.R. , con D.C.C. n 3 in del 29/02/2012

Zona omogenea:	B1 - Aree edificate e di riordino (B1)
Norme tecniche di attuazione:	Art.24
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Altro:	Trattandosi di un comparto ad edificabilità esaurita si ritiene non vi sia ulteriore cubatura disponibile per operare ampliamenti, comunque non valutabili singolarmente per unità immobiliare.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica; note: Il bene è conforme alle NTA del Piano Regolatore Generale

Dati precedenti relativi ai corpi: A – Alloggio

Dati precedenti relativi ai corpi: B - Box

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

Il bene oggetto di procedura, identificato al catasto urbano di Cassano Spinola al Fg. 15 particella 312 sub. 6, è costituito da un alloggio posto al piano 3° fuori terra del OMISSIS sito in Via Stazione n° 8. Il fabbricato, con doppio corpo scala, è formato da 4 piani fuori terra in cui sono presenti tutti gli alloggi costituenti il condominio ed i box al piano terra.

L'accesso principale al fabbricato avviene dalla stessa via pubblica su cui affaccia il cancello del condominio che, come per i fabbricati di quella parte del paese, presenta caratteristiche architettoniche tipiche degli anni Settanta. Il fabbricato libero su quattro lati è inserito nella zona posta in prossimità della piazza della stazione.

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

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: Corso Cento cannoni, 68 - Alessandria

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **76,80**

E' posto al piano: Secondo

L'edificio è stato costruito nel: 1975

L'edificio è stato ristrutturato nel: /

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 8; 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. 4 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile, come l'intero condominio, è mantenuto in sufficienti condizioni abitative nonostante risulti disabitato da alcuni anni.

Impianti:**Impianto elettrico:**

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

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Autonomo
Stato impianto	Non rilevabile in quanto l'alloggio è disabitato
Potenza nominale	< 35kW
Epoca di realizzazione/adeguamento	Corrispondente alla realizzazione del fabbricato
Note	Nel corso del sopralluogo non è stato possibile reperire alcuna dichiarazione di conformità.

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
Note	E' presente un climatizzatore nel corridoio centrale, ma nel corso del sopralluogo non è stato possibile reperire alcuna dichiarazione di conformità.

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

Note generali impianti: Si ritiene necessaria una verifica generale di tutti gli impianti prima dell'utilizzo degli stessi.

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

L'alloggio posizionato al piano secondo piano 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 secondo, analogo a quello di tutti i piani abitabili, è presente l'ingresso dell'interno 6 pignorato e dell'interno 5 di altro proprietario con il quale completa il piano.

Internamente l'unità è strutturata come tipicamente avveniva in quel periodo, per cui vi è un corridoio centrale che distribuisce tutti gli ambienti tra di loro separati. Appena entrati vi è un soggiorno sulla propria destra ed una camera da letto (con terrazzo in affaccio su via della Stazione, lato ovest); sulla sinistra un cucinino di modeste dimensioni (con terrazzo sul cortile di retro, lato est); sul fondo del corridoio sempre sul lato sinistro dello stesso vi è il bagno ed un piccolo ripostiglio in testata.

A far corpo con il bene vi è infine un'ultima pertinenza (piccolo locale cantina) posta al piano terra.

Il Condominio di cui fa parte l'alloggio pignorato:

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

Per gli altri elementi e strutture:

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

Le finiture e la parte impiantistica:

- i serramenti esterni sono gli originari in legno di pino con vetro singolo, comunque complessivamente di buona fattura;
- il portoncino d'ingresso è invece un più recente portoncino blindato;
- i serramenti interni sono in legno tamburato cieco di color noce;
- i pavimenti sono in parte in ceramica di varie pezzature a seconda degli ambienti e posati a correre;
- 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 e di tutte le indicazioni del sottoscritto riportate nei vari capitoli della perizia.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Alloggio	sup lorda di pavimento	76,80	1,00	76,80
		76,80		76,80

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: Cassano Spinola

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazione civile

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 475,00 - Valore di mercato max (€/mq): 710,00

Pertinenze

A - Alloggio	Identificato al n. lato est
1. Terrazzo	Posto al piano secondo Composto da unico spazio Sviluppa una superficie complessiva di 5,30 mq Valore a corpo: € 1.500,00
A - Alloggio	Identificato al n. lato ovest
2. Terrazzo	Posto al piano secondo Composto da unico spazio Sviluppa una superficie complessiva di 3,50 mq Valore a corpo: € 1.000,00
A - Alloggio	Posto al piano Terra
3. Cantina	Composto da unico vano Sviluppa una superficie complessiva di 6,6 mq Valore a corpo: € 1.500,00

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

Il bene oggetto di procedura, identificato al catasto urbano di Cassano Spinola al Fg. 15 particella 312 sub. 6, è costituito da un box posto al piano terreno del OMISSIS. L'accesso al piano avviene direttamente dall'area esterna del cortile di proprietà 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 **20,00**

E' posto al piano: Terra

L'edificio è stato costruito nel: 1975

L'edificio è stato ristrutturato nel: /

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 1; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,30

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile, come l'intero condominio, è mantenuto in sufficienti condizioni abitative nonostante risulti disabitato da alcuni anni.

Impianti:**Impianto elettrico:**

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

Riscaldamento:

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

Note generali impianti: Si ritiene necessaria una verifica generale di tutti gli impianti prima dell'utilizzo degli stessi.

Varie:

Il box posizionato al piano terra del Condominio è direttamente raggiungibile dallo spazio esterno di pertinenza alla proprietà condominiale. Il locale con altezza di ml. 2,30 ed è dotato di porta basculante in acciaio preverniciato. Al suo interno vi è un essenziale impianto di illuminazione.

L'intero fabbricato, in ragione del periodo di realizzazione ha presumibilmente come principale caratteristica costruttiva una struttura portante costituita da pilastri e travi in c.a, completata poi da murature di tamponamento. Per gli altri elementi e strutture si rimanda al corpo dell'unità residenziale.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Le principali caratteristiche dimensionali del box 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 e di tutte le indicazioni del sottoscritto riportate nei vari capitoli della perizia.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Alloggio	sup lorda di pavimento	20,00	1,00	20,00
		20,00		20,00

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: Cassano Spinola

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Box

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 330,00 - Valore di mercato max (€/mq): 495,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Il bene oggetto di valutazione è un appartamento con annessa cantina, facente parte di un condominio di 9 piani fuori terra, costruito a metà degli anni 70. L'intero quartiere di cui fa parte lo stesso è caratterizzato principalmente da fabbricati condominiali risalenti a detto periodo, con cui questa parte di città è stata edificata nell'allora periodo di espansione.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Cassano Spinola;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Novi Ligure;

Uffici del registro di Novi Ligure;

Ufficio tecnico di Cassano Spinola - SUE;

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

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

Massimo €/mq 710,00 e minimo €/mq 475,00. Immobile destinato a residenza

Massimo €/mq 495,00 e minimo €/mq 330,00. Immobile destinato a box.

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

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 46.080,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Alloggio	76,80	€ 600,00	€ 46.080,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo € 46.080,00

Valore Finale € 46.080,00

Valore corpo € 46.080,00

Valore Pertinenze € 4.000,00

Valore complessivo intero € 50.080,00

Valore complessivo diritto e quota € 50.080,00

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

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 8.000,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Alloggio	20,00	€ 400,00	€ 8.000,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo € 8.000,00

Valore Finale € 8.000,00

Valore corpo € 8.000,00

Valore Pertinenze € 0,00

Valore complessivo intero € 8.000,00

Valore complessivo diritto e quota € 8.000,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - Alloggio	Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Terrazzi e Cantina	76,80	€ 50.080,00	€ 50.080,00
B - Box	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	20,00	€ 8.000,00	€ 8.000,00

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%)	€ 8.712,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00

Giudizio di comoda divisibilità:

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

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 49.368,00
---	-------------

VALORE DEFINITIVO DI STIMA: € 49.000,00

8.6 Regime fiscale della vendita

Registro

Novi Ligure (AL), 03-08-2026



L'Esperto alla stima
Arch. Cristiano Laguzzi