
Tribunale di Alessandria
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **OMISSIS**

contro: **OMISSIS**
OMISSIS

N° Gen. Rep. **205/2020**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 25-01-2021 ore 11:30

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotto 01 - Alloggio in condominio (Int. 11) + box
Lotto 02 - Alloggio in condominio (Int. 12) + box

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

21 Marzo 2021



SINTESI ELABORATO

1. Dati Catastali

Bene: Viale Rimembranza, 51 - Novi Ligure (AL) - 15067

Lotto: 01 - Alloggio in condominio (Int. 11) + box

Corpo: Alloggio (int. 11) + cantina

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

OMISSIS(OMISSIS)* OMISSIS (OMISSIS): foglio 30, particella 890, subalterno 12, indirizzo Viale della Rimembranza, 29, interno 11, piano 5°, comune Novi Ligure, categoria A/2, classe 3, consistenza 6,5 vani, superficie 149 mq, rendita € €. 755,32

Corpo: Box

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

OMISSIS(OMISSIS) OMISSIS (OMISSIS): foglio 30, particella 890, subalterno 50, indirizzo Viale della Rimembranza, 29, piano T, comune Novi Ligure, categoria C/6, classe 3, superficie 10 mq, rendita € €. 26,86

Lotto: 02 - Alloggio in condominio (Int. 12) + box

Corpo: Alloggio (int. 12) + cantina

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

OMISSIS(OMISSIS): foglio 30, particella 890, subalterno 13, indirizzo Viale della Rimembranza, 29, interno 12, piano 5°, comune Novi Ligure, categoria A/2, classe 2, consistenza 5 vani, superficie 95 mq, rendita € €. 490,63

Corpo: Box

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

OMISSIS(OMISSIS): foglio 30, particella 890, subalterno 55, indirizzo Viale della Rimembranza, 29, piano T, comune Novi Ligure, categoria C/6, classe 3, superficie 18 mq, rendita € €. 48,34

2. Stato di possesso

Bene: Viale Rimembranza, 51 - Novi Ligure (AL) - 15067

Lotto: 01 - Alloggio in condominio (Int. 11) + box

Corpo: Alloggio (int. 11) + cantina

Occupato da dalla Sig.ra OMISSIS, in qualità di proprietario dell'immobile

Corpo: Box

Occupato da dalla Sig.ra OMISSIS, in qualità di proprietario dell'immobile

Lotto: 02 - Alloggio in condominio (Int. 12) + box

Corpo: Alloggio (int. 12) + cantina

Occupato da dalla Sig.ra OMISSIS, in qualità di proprietario dell'immobile

Corpo: Box

Occupato da dalla Sig.ra OMISSIS, in qualità di proprietario dell'immobile

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Viale Rimembranza, 51 - Novi Ligure (AL) - 15067

Lotto: 01 - Alloggio in condominio (Int. 11) + box

Corpo: Alloggio (int. 11) + cantina

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: Box

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Lotto: 02 - Alloggio in condominio (Int. 12) + box

Corpo: Alloggio (int. 12) + cantina

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: Box

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Viale Rimembranza, 51 - Novi Ligure (AL) - 15067

Lotto: 01 - Alloggio in condominio (Int. 11) + box

Corpo: Alloggio (int. 11) + cantina

Creditori Iscritti: OMISSIS

Corpo: Box

Creditori Iscritti: OMISSIS

Lotto: 02 - Alloggio in condominio (Int. 12) + box

Corpo: Alloggio (int. 12) + cantina

Creditori Iscritti: OMISSIS

Corpo: Box

Creditori Iscritti: OMISSIS

5. Comproprietari

Beni: Viale Rimembranza, 51 - Novi Ligure (AL) - 15067

Lotto: 01 - Alloggio in condominio (Int. 11) + box

Corpo: Alloggio (int. 11) + cantina - **Corpo:** Box

Comproprietari: OMISSIS

Comproprietari: OMISSIS

Lotto: 02 - Alloggio in condominio (Int. 12) + box

Corpo: Alloggio (int. 12) + cantina

Comproprietari: Nessuno

Corpo: Box

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Viale Rimembranza, 51 - Novi Ligure (AL) - 15067

Lotto: 01 - Alloggio in condominio (Int. 11) + box

Corpo: Alloggio (int. 11) + cantina

Misure Penali: NO

Corpo: Box

Misure Penali: NO

Lotto: 02 - Alloggio in condominio (Int. 12) + box

Corpo: Alloggio (int. 12) + cantina

Misure Penali: NO

Corpo: Box

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Viale Rimembranza, 51 - Novi Ligure (AL) - 15067

Lotto: 01 - Alloggio in condominio (Int. 11) + box

Corpo: Alloggio (int. 11) + cantina

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: Box

Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 02 - Alloggio in condominio (Int. 12) + box

Corpo: Alloggio (int. 12) + cantina

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: Box

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Viale Rimembranza, 51 - Novi Ligure (AL) - 15067

Lotto: 01 - Alloggio in condominio (Int. 11) + box

Valore complessivo intero: 98.295,00

VALORE DEFINITIVO DI STIMA €. 98.000,00

Lotto: 02 - Alloggio in condominio (Int. 12) + box

Valore complessivo intero: 68.082,00

VALORE DEFINITIVO DI STIMA €. 68.000,00

Premessa

A seguito di comunicazione con raccomandata RR inviata il 04/01/2021 ai debitori e per conoscenza al legale del precedente, solo in data 26/02/2021, ho potuto effettuare il sopralluogo presso i beni pignorati, alla presenza della Sig.ra OMISSIS. La Sig.ra OMISSIS diversamente non si è mai resa reperibile.

Effettuato quindi l'accesso agli immobili oggetto di pignoramento, procedeva lo scrivente CTU all'esame sia esterno che interno del bene pignorati, 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 aree.

Beni in **Novi Ligure (AL)**
Viale Rimembranza, 51

Lotto: 01 - Alloggio in condominio (Int. 11) + box

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

Data di presentazione: 23-10-2020

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Alloggio (int. 11) + cantina.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Viale Rimembranza, 51

Quota e tipologia del diritto

7/18 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: Via Pian del Rosso n° 11, Campo Ligure (GE)

Eventuali comproprietari:

OMISSIS - Quota: 11/18 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Quota e tipologia del diritto

11/18 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: Viale della Rimembranza n° 51, Novi Ligure

Eventuali comproprietari:

OMISSIS - Quota: 7/18 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

OMISSIS(OMISSIS)* OMISSIS (OMISSIS),

foglio 30, particella 890, subalterno 12, indirizzo Viale della Rimembranza, 29, interno 11, piano 5°, comune Novi Ligure, categoria A/2, classe 3, consistenza 6,5 vani, superficie 149 mq, rendita € €. 755,32

Confini: Libero su tutti i lati ad eccezione del vano scala e del Sub. 13 allo stesso piano. Confinante al piano superiore ed al piano inferiore con alloggio aventi circa le stesse dimensioni.

Note: * attualmente il codice fiscale è OMISSIS

Informazioni in merito alla conformità catastale: A seguito del sopralluogo è possibile sostenere la sostanziale conformità catastale. A causa però dello stato di conservazione e soprattutto della conservazione del bene da parte della Sig.ra OMISSIS, ci si riserva di segnalare la possibile presenza di minime differenze interne non rilevabili a causa dell'impossibilità di accedere a tutti i locali, attualmente occupati da materiali di vario genere. Ne è dimostrazione la documentazione fotografica da visionare con cura.

Identificativo corpo: Box.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Viale Rimembranza, 51

Quota e tipologia del diritto

7/18 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

OMISSIS - Quota: 11/18 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Quota e tipologia del diritto

11/18 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

OMISSIS - Quota: 7/18 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

OMISSIS(OMISSIS) OMISSIS (OMISSIS), foglio 30, particella 890, subalterno 50, indirizzo Viale della Rimembranza, 29, piano T, comune Novi Ligure, categoria C/6, classe 3, superficie 10 mq, rendita € €. 26,86

Confini: Posto al piano seminterrato confine con altre due diverse unità accatastate anch'esse come C/6.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: A seguito del sopralluogo è possibile sostenere la sostanziale conformità catastale.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

L'immobile oggetto di valutazione è un appartamento con annessa cantina, facente parte di un ampio condominio composto da diverse unità, tipico dello sviluppo edilizio degli anni '60. Il è costituito con il nome di "Condominio Viale Rimembranza 51,53,55,57". L'intero quartiere, ed in particolare il Viale della Rimembranza in cui è sito caratterizzato principalmente da fabbricati condominiali risalenti a detto periodo.

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: commerciali

Importanti centri limitrofi: Outlet di Serravalle Scrivia a circa 5 Km..

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Stazione ferroviaria di Novi Ligure 1 Km

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: Alloggio (int. 11) + cantina

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Novi Ligure (AL), Viale Rimembranza, 51

Occupato da dalla Sig.ra OMISSIS, in qualità di proprietario dell'immobile

Note: La Sig.ra OMISSIS utilizza l'alloggio seppur residente all'interno 13.

Identificativo corpo: Box

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Novi Ligure (AL), Viale Rimembranza, 51

Occupato da dalla Sig.ra OMISSIS, in qualità di proprietario dell'immobile

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- **Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS, OMISSIS; A rogito di Ufficiale Giudiziario di Alessandria in data 20/07/2020 ai nn. 2226 iscritto/trascritto a Agenzia delle Entrate - Ufficio provinciale di Novi Ligure in data 25/09/2020 ai nn. 3281/2569.

Dati precedenti relativi ai corpi: Alloggio (int. 11) + cantina

Dati precedenti relativi ai corpi: Box

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: Alloggio (int. 11) + cantina

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Novi Ligure (AL), Viale Rimembranza, 51

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: €. 1.300,00

Spese condominiali scadute ed insolute negli ultimi due anni anteriori al pignoramento: € 1.100,00

A titolo informativa si riportano di seguito i dati contabili forniti dall'Amministratore pro-tempore: - esercizio da 01/07/2019 a 30/06/2020: € 1.101,67 - oneri condominiali da 01/07/2020 a 30/06/2021 ad oggi scaduti e dovuti € 932,76

Millesimi di proprietà: 292,00 (fornita dall'attuale Amministratore Pro-tempore).

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - Nonostante l'immobile sia dotato di ascensore, l'esistenza di 6 gradini, che dividono il pianerottolo dalla porta di accesso con quello di sbarco dell'ascensore, determina l'impossibilità di utilizzo da parte di soggetti diversamente abili.

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 alcuna APE dell'alloggio oggetto di pignoramento.

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: Box

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Novi Ligure (AL), Viale Rimembranza, 51

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 40,00

Spese condominiali scadute ed insolute negli ultimi due anni anteriori al pignoramento: € 40,00

A titolo informativa si riportano di seguito i dati contabili forniti dall'Amministratore pro-tempore: - esercizio da 01/07/2019 a 30/06/2020: € 38,10 - oneri condominiali da 01/07/2020 a 30/06/2021 ad oggi scaduti e dovuti € 28,60

Millesimi di proprietà: /

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - Le dimensioni interne limitano il corretto utilizzo del bene da parte di soggetti diversamente abili.

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 ricorre il caso.

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:

Proprietari: OMISSIS (c.f. OMISSIS) OMISSIS (c.f. OMISSIS) OMISSIS(c.f. OMISSIS) **proprietari ante ventennio al 30/12/2001.**

In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO;

trascritto a Ufficio del registro di Novi Ligure, in data 07/07/1982, ai nn. 1041/1982.

Proprietari: OMISSIS (c.f. OMISSIS) OMISSIS (c.f. OMISSIS) dal 30/12/2001 ad oggi (attuali proprietari).

In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO,

Testamento olografo pubblicato dal Notaio Carlo Chiapuzzo il 24/01/2002. Per quanto non vi sia esistenza dell'accettazione dell'eredità, risulta ad oggi trascorso molto prossimo al ventennio dalla successione, avvenuta a seguito della morte della Sig.ra OMISSIS (c.f. OMISSIS) in data 30/12/2001.;

registrato a Novi Ligure, in data 12/02/2002, ai nn. 189; trascritto a Agenzia delle Entrate - Ufficio di Novi Ligure, in data 09/12/2002, ai nn. 5837/4491.

Continuità delle trascrizioni: Si

Dati precedenti relativi ai corpi: Alloggio (int. 11) + cantina

Dati precedenti relativi ai corpi: Box

7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia; note: Vista la distribuzione interna dell'appartamento, si ritiene l'immobile sostanzialmente conforme dal punto di vista edilizio e regolarmente contenuto nei limiti della sagoma del fabbricato condominiale.

Ad ulteriore conferma della regolarità è di fatto la corrispondenza in linea di massima delle planimetrie catastali depositate nel periodo di costruzione del condominio.

Dati precedenti relativi ai corpi: Alloggio (int. 11) + cantina

Dati precedenti relativi ai corpi: Box

7.2 Conformità urbanistica:**Abitazione di tipo civile [A2]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	D.G.R n. 48/1721 del 07/01/1991 e successive modifiche - VARIANTE PARZIALE n. 02p/2019
Zona omogenea:	Tessuto edilizio di impianto recente
Norme tecniche di attuazione:	art. 24 a) - Aree a capacità insediativa esaurita
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	Trattandosi di una zona semicentrale della città ormai saturata, non sono da considerarsi gli indici relativi ad eventuali nuovi interventi, anche in ragione della natura del bene oggetto di procedura.

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: Alloggio (int. 11) + cantina

Dati precedenti relativi ai corpi: Bo

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **Alloggio (int. 11) + cantina**

L'immobile identificato al catasto urbano di Novi Ligure al Fg. 30 particella 890 sub.12 è costituito da un alloggio posto al piano quinto del Condominio Viale Rimembranza 51/53/55/57; Il Condominio è formato da otto piani ed è sito al medesimo indirizzo da cui prende il nome.

L'accesso principale al fabbricato avviene dallo stesso viale su cui affaccia il fronte principale del condominio che, come l'intero quartiere, presenta caratteristiche architettoniche tipiche degli anni sessanta. Il fronte contrapposto al principale su strada, dispone di un piccolo cortile interno che, con accesso dalla stessa via è utilizzato come accesso carraio e spazio di manovra per i box.

1. Quota e tipologia del diritto**7/18 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: Via Pian del Rosso n° 11, Campo Ligure (GE)

Eventuali comproprietari:

OMISSIS- Quota: 11/18 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

2. Quota e tipologia del diritto**11/18 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: Viale della Rimembranza n° 51, Novi Ligure

Eventuali comproprietari:

OMISSIS - Quota: 7/18 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq **140,00**

E' posto al piano: 5°

L'edificio è stato costruito nel: 1960

L'edificio è stato ristrutturato nel: /

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 11; ha un'altezza utile interna di circa m. 3,00 di cui fuori terra n. 8 e di cui interrati n. 1 (seminterrato)

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: L'intero condominio, abitato presumibilmente per intero può essere valutato in uno stato di conservazione discreto. Per quanto riguarda l'alloggio, che versa in condizioni critiche dovute alla conduzione, si rimanda alla descrizione di dettaglio.

Impianti:**Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	Realizzato e probabilmente mai modificato dall'epoca di costruzione del condominio
Note	Nel corso del sopralluogo non è stato possibile reperire alcuna dichiarazione di conformità.

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Centralizzato
Stato impianto	Sufficiente
Potenza nominale	Non rilevata
Note	Nel corso del sopralluogo non è stato possibile reperire alcuna dichiarazione di conformità.

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	SI
--	----

Note ascensori montacarichi	Nel corso del sopralluogo non è stato possibile reperire alcuna dichiarazione di conformità.
Esistenza carri ponte	NO
Note Carri ponte	Non ricorre il caso

Varie:

L'alloggio posizionato al piano quinto del Condominio è direttamente raggiungibile dalla via pubblica. L'ingresso al vano scala, direttamente dal giardino privato, comune a tutti i civici, presenta cinque gradini per raggiungere il pianerottolo di sbarco dell'ascensore, per cui ne consegue la presenza di una barriera architettonica che impedisce l'utilizzo diretto dell'ascensore a servizio di tutti i piani.

Al pianerottolo del piano quinto, analogo a quello di tutti i piani, sono presenti gli ingressi dei due alloggi (int. 11 e 12) oggetto di procedura.

Internamente l'unità è strutturata con un corridoi centrale di distribuzione che distribuisce direttamente tutti gli ambienti; la cucina, il soggiorno, tre camere ed il bagno. A completare il tutto un piccolo ripostiglio dopo il bagno, un terrazzo rivolto a sud e due più piccoli terrazzini rispettivamente esposti ad est e ad ovest. Questa la composizione interna riscontrata, così come indicata in linea di massima nelle planimetrie catastali.

Dal vano scala condominiale ed attraverso il cortile interno è possibile accedere al piano seminterrato, del corpo di fabbrica posto a sud, in cui è presente una piccola cantina di circa mq. 4,00.

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:

- 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;
- i serramenti esterni sono ancora le originarie in legno e dotate di tapparelle, con scarso stato di conservazione; - il portoncino d'ingresso è anch'esso l'originario in legno;
- i serramenti interni sono in tamburato con finitura liscia in tinta legno scuro;
- i pavimenti sono uniformi in tutti gli ambienti in piastrelle di dimensione cm. 30x30, così come il rivestimento;
- il servizio igienico è dotato dei necessari pezzi igienici;
- l'impianto di riscaldamento è centralizzato ed i termosifoni sono in ghisa;
- l'impianto elettrico, è sottotraccia; - le pareti in tutti gli ambienti sono intonacate e tinteggiate.

NOTA BENE: Nota importante e sostanziale della presente stima è relativa allo stato di conservazione del bene. L'alloggio visionato, per quanto possibile, stante le caratteristiche descritte, versa in condizioni critiche in ragione della conservazione e della conduzione da parte degli occupanti.

In pratica tutti gli ambienti non risultano più accessibili o utilizzabili per le loro corrette funzioni, a causa delle mole di oggetti e materiali di qualunque genere accumulato presumibilmente nel corso degli anni. Si ritiene assolutamente necessario intervenire con un'azione generale di SVUOTAMENTO e SANIFICAZIONE, al fine di rendere nuovamente utilizzabili, anche dal punto di vista igienico, gli ambienti che compongono l'alloggio.

A dimostrazione di quanto sopra esposto è ad esempio significativo il fatto che ad oggi non sia più possibile raggiungere ed aprire le finestre e/o sollevare le tapparelle.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Le caratteristiche dimensionali principali dell'alloggio 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 in cui versa l'alloggio.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Residenziale	sup lorda di pavimento	140,00	1,00	140,00
		140,00		140,00

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: 2-2020

Zona: Novi Ligure

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 830,00

Valore di mercato max (€/mq): 1.150,00

Pertinenze

Alloggio (int. 11) + cantina

1. Terrazzo
Sviluppa una superficie complessiva di 2,20 mq
Valore a corpo: **€ 900,00**

Alloggio (int. 11) + cantina

2. Terrazzo
Sviluppa una superficie complessiva di 4,2 mq
Valore a corpo: **€ 1500,00**

Alloggio (int. 11) + cantina

3. Terrazzo
Sviluppa una superficie complessiva di 18,4 mq
Valore a corpo: **€ 7500,00**

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

L'immobile identificato al catasto urbano di Novi Ligure al Fg. 30 particella 890 sub. 50 è costituito da un box posto al piano seminterrato, parte del Condominio Viale Rimembranza 51/53/55/57. L'accesso della corsia di manovra posta sul fronte sud del complesso è posto direttamente sul fronte del Viale della Rimembranza.

1. Quota e tipologia del diritto**7/18 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

OMISSIS- Quota: 11/18 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

2. Quota e tipologia del diritto**11/18 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

OMISSIS - Quota: 7/18 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq **10,00**

E' posto al piano: Terra

L'edificio è stato costruito nel: 1960

L'edificio è stato ristrutturato nel: /

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 3; ha un'altezza utile interna di circa m. 4,00 di cui fuori terra n. 8 e di cui interrati n. 1 (seminterrato)

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: L'intero condominio, abitato presumibilmente per intero può essere valutato in uno stato di conservazione discreto. Il Box rispecchia lo stesso stato generale dell'intero fabbricato.

Impianti:**Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	Realizzato e probabilmente mai modificato dall'epoca di costruzione del condominio
Note	Nel corso del sopralluogo non è stato possibile reperire alcuna dichiarazione di conformità.

Riscaldamento:

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

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

Ascensori montacarichi e carri ponte:

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

Varie:

Il bene in questione è un box facente parte di un complesso residenziale. Posto al piano seminterrato il box è di fatto parte del basamento costruito molto probabilmente con una struttura in cemento armato. I divisori dei box presenti sono realizzati in muratura in laterizio e tutti i box sono dotati di una porta di accesso a due ante in legno. L'illuminazione con punto centrale è la sola componente impiantistica presente.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Le caratteristiche dimensionali principali dell'unità sono espresse come Superficie Netta (S.N.), desunta dalle misurazioni a campione eseguite dal sottoscritto CTU in loco confrontate con quanto riportato nella planimetria catastale. Il prezzo unitario applicato tiene in considerazione lo stato di conservazione.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Box	sup lorda di pavimento	10,00	1,00	10,00
		10,00		10,00

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: 2-2020

Zona: Novi Ligure

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Box

Superficie di riferimento: Netta

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 700,00

Valore di mercato max (€/mq): 1100,00

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

Si è provveduto ad effettuare un'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. Si è tenuto conto inoltre del particolare momento che sta attraversando il mercato immobiliare e di tutte le particolari condizioni descritte in perizia.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Novi Ligure;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Novi Ligure;

Ufficio tecnico di Novi Ligure;

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

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

Massimo €/mq 830,00 e minimo €/mq 1.150,00. - ALLOGGIO

Massimo €/mq 700,00 e minimo €/mq 1.100,00. - BOX.

8.3 Valutazione corpi:

Alloggio (int. 11) + cantina. Abitazione di tipo civile [A2] con annessi Terrazzi,

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 100.800,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Residenziale	140,00	€ 900,00	€ 126.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 126.000,00
Detrazione per stato di conservazione detrazione del 20.00%			€ -25.200,00
Valore corpo			€ 100.800,00
Valore Pertinenze			€ 9.900,00
Valore complessivo intero			€ 110.700,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 110.700,00

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

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

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Box	10,00	€ 800,00	€ 8.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 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:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Alloggio (int. 11) + cantina	Abitazione di tipo civile [A2] con annessi Terrazzi	140,00	€ 110.700,00	€ 110.700,00
Box	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	10,00	€ 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%)	€ 17.805,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolte nel biennio anteriore alla vendita:	€ 2.600,00
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, composto da un alloggio posto al piano quinto, cantina di pertinenza al piano seminterrato, sia nella miglior configurazione proponibile dal punto di vista commerciale.

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 98.295,00

Valore DEFINITIVO DELLA STIMA dell'immobile nello stato di fatto in cui si trova: € 98.000,00

8.6 Regime fiscale della vendita

Registro

Lotto: 02 - Alloggio in condominio (Int. 12) + box

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

Data di presentazione: 23-10-2020

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Alloggio (int. 12) + cantina.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Viale Rimembranza, 51

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: Viale della Rimembranza, 51

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS(OMISSIS),

foglio 30, particella 890, subalterno 13, indirizzo Viale della Rimembranza, 29, interno 12, piano 5°, comune Novi Ligure, categoria A/2, classe 2, consistenza 5 vani, superficie 95 mq, rendita € €. 490,63

Confini: Libero su tutti i lati ad eccezione del vano scala e del Sub. 12 allo stesso piano. Confinante al piano superiore ed al piano inferiore con alloggio aventi circa le stesse dimensioni.

Informazioni in merito alla conformità catastale: A seguito del sopralluogo è possibile sostenere la sostanziale conformità catastale. A causa però dello stato di conservazione e soprattutto della conservazione del bene da parte della Sig.ra OMISSIS, ci si riserva di segnalare la possibile presenza di minime differenze interne non rilevabili a causa dell'impossibilità di accedere a tutti i locali, attualmente occupati da materiali di vario genere. Ne è dimostrazione la documentazione fotografica da visionare con cura.

Identificativo corpo: Box.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Viale Rimembranza, 51

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: Viale della Rimembranza, 51

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS(OMISSIS),

foglio 30, particella 890, subalterno 55, indirizzo Viale della Rimembranza, 29, piano T, comune Novi Ligure, categoria C/6, classe 3, superficie 18 mq, rendita € €. 48,34

Confini: Posto al piano seminterrato confine con altre due diverse unità accatastate anch'esse come C/6.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale;

note: A seguito del sopralluogo è possibile sostenere la sostanziale conformità catastale.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

L'immobile oggetto di valutazione è un appartamento con annessa cantina, facente parte di un ampio condominio composto da diverse unità, tipico dello sviluppo edilizio degli anni '60. Il è costituito con il nome di "Condominio Viale Rimembranza 51,53,55,57". L'intero quartiere, ed in particolare il Viale della Rimembranza in cui è sito caratterizzato principalmente da fabbricati condominiali risalenti a detto periodo.

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: commerciali

Importanti centri limitrofi: Outlet di Serravalle Scrivia a circa 5 Km..

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Stazione ferroviaria di Novi Ligure 1 Km

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: Alloggio (int. 12) + cantina

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Novi Ligure (AL), Viale Rimembranza, 51

Occupato da dalla Sig.ra OMISSIS, in qualità di proprietario dell'immobile

Identificativo corpo: Box

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Novi Ligure (AL), Viale Rimembranza, 51

Occupato da dalla Sig.ra OMISSIS, in qualità di proprietario dell'immobile

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- **Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS, OMISSIS; A rogito di Ufficiale Giudiziario di Alessandria in data 20/07/2020 ai nn. 2226 iscritto/trascritto a Agenzia delle Entrate - Ufficio provinciale di Novi Ligure in data 25/09/2020 ai nn. 3281/2569.

Dati precedenti relativi ai corpi: Alloggio (int. 12) + cantina

Dati precedenti relativi ai corpi: Box

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: Alloggio (int. 12) + cantina

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Novi Ligure (AL), Viale Rimembranza, 51

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 1.200,00

Spese condominiali scadute ed insolute negli ultimi due anni anteriori al pignoramento: € 870,00

A titolo informativa si riportano di seguito i dati contabili forniti dall'Amministratore pro-tempore:

- esercizio da 01/07/2019 a 30/06/2020: € 871,18

- oneri condominiali da 01/07/2020 a 30/06/2021 ad oggi scaduti e dovuti € 763,10

Millesimi di proprietà: 217,00 (fornita dall'attuale Amministratore Pro-tempore).

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - Nonostante l'immobile sia dotato di ascensore, l'esistenza di 6 gradini, che dividono il pianerottolo dalla porta di accesso con quello di sbarco dell'ascensore, determina l'impossibilità di utilizzo da parte di soggetti diversamente abili.

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 alcuna APE dell'alloggio oggetto di pignoramento.

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: Box

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Novi Ligure (AL), Viale Rimembranza, 51

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 40,00

Spese condominiali scadute ed insolute negli ultimi due anni anteriori al pignoramento: € 40,00

A titolo informativa si riportano di seguito i dati contabili forniti dall'Amministratore pro-tempore:

- esercizio da 01/07/2019 a 30/06/2020: € 38,10

- oneri condominiali da 01/07/2020 a 30/06/2021 ad oggi scaduti e dovuti € 28,60

Millesimi di proprietà: /

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - Le dimensioni interne limitano il corretto utilizzo del bene da parte di soggetti diversamente abili.

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 ricorre il caso.

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:

Proprietari: OMISSIS (c.f. OMISSIS) OMISSIS(c.f. OMISSIS) **proprietari ante ventennio al 30/12/2002**

In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Carlo Chiapuzzo in Novi Ligure, in data 04/06/1983, ai nn. 11157/29143; trascritto a Ufficio del registro di Novi Ligure, in data 02/07/1983, ai nn. 2430/2004.

Proprietario: OMISSIS (c.f. OMISSIS) dal 30/12/2001 ad oggi (attuale/i proprietario/i) .

In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO, Riunione dal diritto di usufrutto. Per quanto non vi sia esistenza dell'accettazione dell'eredità, risulta ad oggi trascorso molto prossimo al ventennio dalla successione, avvenuta a seguito della morte della Sig.ra OMISSIS (c.f. OMISSIS) in data 30/12/2001.;

registrato a Novi Ligure, in data 22/07/2002, ai nn. 177256.1.

Continuità delle trascrizioni: Si

Dati precedenti relativi ai corpi: Alloggio (int. 12) + cantina

Dati precedenti relativi ai corpi: Box

7. PRATICHE EDILIZIE:**7.1 Conformità edilizia:****Abitazione di tipo civile [A2]**

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia;
 note: Vista la distribuzione interna dell'appartamento, si ritiene l'immobile sostanzialmente conforme dal punto di vista edilizio e regolarmente contenuto nei limiti della sagoma del fabbricato condominiale. Ad ulteriore conferma della regolarità è di fatto la corrispondenza in linea di massima delle planimetrie catastali depositate nel periodo di costruzione del condominio.

Dati precedenti relativi ai corpi: Alloggio (int. 12) + cantina

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia;
 note: Vista la planimetria, si ritiene l'immobile sostanzialmente conforme dal punto di vista edilizio e regolarmente contenuto nei limiti della sagoma del fabbricato condominiale. Ad ulteriore conferma della regolarità è di fatto la corrispondenza in linea di massima delle planimetrie catastali depositate nel periodo di costruzione del condominio.

Dati precedenti relativi ai corpi: Box

7.2 Conformità urbanistica:**Abitazione di tipo civile [A2]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	D.G.R n. 48/1721 del 07/01/1991 e successive modifiche - VARIANTE PARZIALE n. 02p/2019
Zona omogenea:	Tessuto edilizio di impianto recente
Norme tecniche di attuazione:	art. 24 a) - Aree a capacità insediativa esaurita
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	Trattandosi di una zona semicentrale della città ormai saturata, non sono da considerarsi gli indici relativi ad eventuali nuovi interventi, anche in ragione della natura del bene oggetto di procedura.

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: Alloggio (int. 12) + cantina

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	D.G.R n. 48/1721 del 07/01/1991 e successive modifiche - VARIANTE PARZIALE n. 02p/2019
Zona omogenea:	Tessuto edilizio di impianto recente
Norme tecniche di attuazione:	art. 24 a) - Aree a capacità insediativa esaurita
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	Trattandosi di una zona semicentrale della città ormai saturata, non sono da considerarsi gli indici relativi ad eventuali nuovi interventi, anche in ragione della natura del bene oggetto di procedura.

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: Box

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **Alloggio (int. 12) + cantina**

L'immobile identificato al catasto urbano di Novi Ligure al Fg. 30 particella 890 sub.13 è costituito da un alloggio posto al piano quinto del Condominio Viale Rimembranza 51/53/55/57; Il Condominio è formato da otto piani ed è sito al medesimo indirizzo da cui prende il nome.

L'accesso principale al fabbricato avviene dallo stesso viale su cui affaccia il fronte principale del condominio che, come l'intero quartiere, presenta caratteristiche architettoniche tipiche degli anni sessanta. Il fronte contrapposto al principale su strada, dispone di un piccolo cortile interno che, con accesso dalla stessa via è utilizzato come accesso carraio e spazio di manovra per i box.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: Viale della Rimembranza, 51

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **95,00**

E' posto al piano: 5°

L'edificio è stato costruito nel: 1960

L'edificio è stato ristrutturato nel: /

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 12; ha un'altezza utile interna di circa m. 3,00 di cui fuori terra n. 8 e di cui interrati n. 1 (seminterrato)

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: L'intero condominio, abitato presumibilmente per intero può essere valutato in uno stato di conservazione discreto. Per quanto riguarda l'alloggio, che versa in condizioni critiche dovute alla conduzione, si rimanda alla descrizione di dettaglio.

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	Realizzato e probabilmente mai modificato dall'epoca di costruzione del condominio
Note	Nel corso del sopralluogo non è stato possibile reperire alcuna dichiarazione di conformità.

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Centralizzato
Stato impianto	Sufficiente
Potenza nominale	Non rilevata
Note	Nel corso del sopralluogo non è stato possibile reperire alcuna dichiarazione di conformità.

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	SI
Note ascensori montacarichi	Nel corso del sopralluogo non è stato possibile reperire alcuna dichiarazione di conformità.
Esistenza carri ponte	NO

Varie:

L'alloggio posizionato al piano quinto del Condominio è direttamente raggiungibile dalla via pubblica. L'ingresso al vano scala, direttamente dal giardino privato comune a tutti i civici, presenta cinque gradini per raggiungere il pianerottolo di sbarco dell'ascensore, per cui ne consegue la presenza di una barriera architettonica che impedisce l'utilizzo diretto dell'ascensore a servizio di tutti i piani.

Al pianerottolo del piano quinto, analogo a quello di tutti i piani, sono presenti gli ingressi dei due alloggi (int. 11 e12) oggetto di procedura. Internamente l'unità è strutturata con un corridoi centrale di distribuzione che distribuisce direttamente tutti gli ambienti; la cucina, il soggiorno, due camere ed il bagno. A completare il tutto un piccolo ripostiglio dopo il bagno e due terrazzini rivolti uno ad est ed uno ad ovest. Questa la composizione interna riscontrata, così come indicata in linea di massima nelle planimetrie catastali.

Dal vano scala condominiale ed attraverso il cortile interno è possibile accedere al piano seminterrato, del corpo di fabbrica posto a sud, in cui è presente una piccola cantina di circa mq. 4,00. 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:

- 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;
- i serramenti esterni sono ancora le originarie in legno e dotate di tapparelle, con scarso stato di conservazione; - il portoncino d'ingresso è anch'esso l'originario in legno;
- i serramenti interni sono in tamburato con finitura liscia in tinta legno scuro;
- i pavimenti sono uniformi in tutti gli ambienti in piastrelle di dimensione cm. 30x30, così come il rivestimento;
- il servizio igienico è dotato dei necessari pezzi igienici;
- l'impianto di riscaldamento è centralizzato ed i termosifoni sono in ghisa;
- l'impianto elettrico, è sottotraccia;
- le pareti in tutti gli ambienti sono intonacate e tinteggiate.

NOTA BENE: Nota importante e sostanziale della presente stima è relativa allo stato di conservazione del bene. Così come per il LOTTO 1, l'alloggio visionato, per quanto possibile, stante le caratteristiche descritte, versa in condizioni critiche in ragione della conservazione e della conduzione da parte degli occupanti. In pratica tutti gli ambienti non risultano quasi più accessibili o utilizzabili nel minimo necessario, a causa delle mole di oggetti e materiali di qualunque genere accumulato presumibilmente nel corso degli anni. Si ritiene assolutamente necessario intervenire con un'azione generale di SVUOTAMENTO e SANIFICAZIONE, al fine di rendere nuovamente utilizzabili, anche dal punto di vista igienico, gli ambienti che compongono l'alloggio. A dimostrazione di quanto sopra esposto è ad esempio significativo il fatto che ad oggi non è più possibile raggiungere ed aprire le finestre e sollevare le tapparelle.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Le caratteristiche dimensionali principali dell'alloggio 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 in cui versa l'alloggio.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Residenziale	sup lorda di pavimento	95,00	1,00	95,00
		95,00		95,00

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: 2-2020

Zona: Novi Ligure

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 830,00

Valore di mercato max (€/mq): 1150,00

Pertinenze

Alloggio (int. 12) + cantina

1. Terrazzo

Sviluppa una superficie complessiva di 2,20 mq

Valore a corpo: € 900,00

Alloggio (int. 12) + cantina

2. Terrazzo

Sviluppa una superficie complessiva di 4,2 mq

Valore a corpo: € 1500,00

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

L'immobile identificato al catasto urbano di Novi Ligure al Fg. 30 particella 890 sub. 55 è costituito da un box posto al piano seminterrato, parte del Condominio Viale Rimembranza 51/53/55/57. L'accesso della corsia di manovra posta sul fronte sud del complesso è posto direttamente sul fronte del Viale della Rimembranza.

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

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: Viale della Rimembranza, 51

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **18,00**

E' posto al piano: Terra

L'edificio è stato costruito nel: 1960

L'edificio è stato ristrutturato nel: /

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 8; ha un'altezza utile interna di circa m. 4,00

di cui fuori terra n. 8 e di cui interrati n. 1 (seminterrato)

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: L'intero condominio, abitato presumibilmente per intero può essere valutato in uno stato di conservazione discreto. Il Box rispecchia lo stesso stato generale dell'intero fabbricato.

Impianti:**Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
---------------------------	----

Epoca di realizzazione/adequamento	Realizzato e probabilmente mai modificato dall'epoca di costruzione del condominio
Note	Nel corso del sopralluogo non è stato possibile reperire alcuna dichiarazione di conformità.

Riscaldamento:

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

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

Ascensori montacarichi e carri ponte:

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

Varie:

Il bene in questione è un box facente parte di un complesso residenziale. Posto al piano seminterrato il box è di fatto parte del basamento costruito molto probabilmente con una struttura in cemento armato. I divisori dei box presenti sono realizzati in muratura in laterizio e tutti i box sono dotati di una porta di accesso a due ante in legno. L'illuminazione con punto centrale è la sola componente impiantistica presente.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Le caratteristiche dimensionali principali dell'unità sono espresse come Superficie Netta (S.N.), desunta dalle misurazioni a campione eseguite dal sottoscritto CTU in loco confrontate con quanto riportato nella planimetria catastale. Il prezzo unitario applicato tiene in considerazione lo stato di conservazione.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Box	sup lorda di pavimento	18,00	1,00	18,00
		18,00		18,00

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: 2-2020

Zona: Novi Ligure

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Box

Superficie di riferimento: Netta

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 700,00

Valore di mercato max (€/mq): 1100,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Si è provveduto ad effettuare un'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. Si è tenuto conto inoltre del particolare momento che sta attraversando il mercato immobiliare e di tutte le particolari condizioni descritte in perizia.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Novi Ligure;
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di Novi Ligure;
 Ufficio tecnico di Novi Ligure;
 Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio mercato immobiliare
 Agenzia delle Entrate;

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

Massimo €/mq 830,00 e minimo €/mq 1.150,00. - ALLOGGIO

Massimo €/mq 700,00 e minimo €/mq 1.100,00. - BOX.

8.3 Valutazione corpi:

Alloggio (int. 12) + cantina. Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Terrazzi

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 66.120,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Residenziale	95,00	€ 870,00	€ 82.650,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 82.650,00
Detrazione per stato di conservazione detrazione del 20.00%			€ -16.530,00
Valore corpo			€ 66.120,00
Valore Pertinenze			€ 2.400,00
Valore complessivo intero			€ 68.520,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 68.520,00

Box. Stalle, scuderie, rimesse, autorimessa [C6]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 14.400,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Box	18,00	€ 800,00	€ 14.400,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 14.400,00
Valore corpo	€ 14.400,00
Valore Pertinenze	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 14.400,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 14.400,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Alloggio (int. 12) + cantina	Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Terrazzi	95,00	€ 68.520,00	€ 68.520,00
Box	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	18,00	€ 14.400,00	€ 14.400,00

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%)	€ 12.438,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 2.400,00
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, composto da un alloggio posto al piano quinto, cantina di pertinenza al piano seminterrato, sia nella miglior configurazione proponibile dal punto di vista commerciale.

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 68.082,00
---	-------------

Valore DEFINITIVO DELLA STIMA dell'immobile nello stato di fatto in cui si trova: € 68.000,00

8.6 Regime fiscale della vendita

Registro

Data generazione:
21-03-2021

L'Esperto alla stima
Arch. Cristiano Laguzzi