

Tribunale di Alessandria
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **183/2023**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 21-12-2023

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto UNICO
Corpo A: Abitazione
Corpo B: Autorimessa

Esperto alla stima: Arch Fabio Gregorini
Codice fiscale: GRGFBA71R03F965A
Studio in: VIA GRAMSCI 21 - NOVI LIGURE
Telefono: 0143746464
Email: studio@bgarchitettinovi.it
Pec: fabio.gregorini@archiworldpec.it
Integrata 19/12/2023

5. Comproprietari

Beni: Via Pietro Forni 5 - Serravalle Scrivia (AL) - 15069

Lotto: unico

Corpo A: Abitazione popolare e relativa cantina e autorimessa;

Comproprietari: Nessuno.

Corpo B: autorimessa;

Comproprietari: Nessuno.

6. Misure Penali

Beni: Via Pietro Forni 5 - Serravalle Scrivia (AL) - 15069

Lotto: unico

Corpo A: Abitazione popolare e relativa cantina e autorimessa;

Misure Penali: NO

Corpo B: autorimessa;

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Pietro Forni 5 - Serravalle Scrivia (AL) - 15069

Lotto: unico

Corpo A: Abitazione popolare e relativa cantina e autorimessa

Continuità delle trascrizioni: sì

Corpo B: autorimessa;

Continuità delle trascrizioni: sì

8. Prezzo

Bene: Via Pietro Forni 5 - Serravalle Scrivia (AL) - 15069

Lotto: unico

Corpo A+B: valore complessivo intero: € 15.714,00

Beni in **Serravalle Scrivia (AL)**
Località/Frazione
Via Pietro Forni 5

Lotto: unico
Corpo A: Abitazione
Corpo B: Autorimessa

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Sì Data di presentazione: 04-08-2023

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Abitazione popolare con relativa cantina e autorimessa.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Via Pietro Forni 5

Corpo A: abitazione

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

foglio 12, particella 272, subalterno 8, indirizzo via Pietro Forni,5, comune Serravalle Scrivia,
categoria A/4, classe 3, consistenza 3,5, superficie 94, rendita € 121,11

Derivante da: variazione del 17/12/1986 per diversa distribuzione degli spazi interni;

Millesimi di proprietà di parti comuni: Non esiste tabella millesimale;

Confini: ovest: altri subalterni della particella 272 di altrui proprietà, sud vuoto su strada pubblica, nord, vuoto su corte stessa particella altri subalterni di altrui proprietà, est altro edificio in aderenza particelle 274 e 275;

Corpo B: autorimessa

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Intestazione:

foglio 12, particella 272, subalterno 9, indirizzo via Pietro Forni,5, comune Serravalle Scrivia, categoria C/6, classe 3, consistenza ---, superficie 16, rendita € 28,10

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. VARIAZIONE del 16/03/2015 Pratica n. AL0051435 in atti dal 16/03/2015 G.A.F. CODIFICA PIANO INCOERENTE (n. 18634.1/2015) VARIAZIONE del 17/12/1986 in atti dal 03/07/1995 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 227.1/1986);

Conformità catastale:

Corpo A: abitazione

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Internamente sono state eseguite modifiche alle tramezzature, riducendo le dimensioni di una camera ricavando un bagno e modificando conseguentemente il disimpegno relativo. NB l'aggiornamento catastale dovrà essere conseguente ad una sanatoria edilizio/urbanistica da presentare presso il competente SUE del comune di Serravalle Scrivia.

Regolarizzabili mediante: Nuovo accatastamento

Pratica Docfa rifacimento planimetrie: € 500,00

Oneri Totali: **€ 500,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale;

Corpo B: autorimessa

L'immobile è apparso conforme a quanto raffigurato nella planimetria catastale depositata in atti. Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale;

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Per entrambi i corpi A+B:

Caratteristiche zona: periferica degradata

Area urbanistica: residenziale a traffico sostenuto con parcheggi inesistenti.

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

Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: no.

Servizi offerti dalla zona: scuole primarie (ordinaria), scuole secondarie (ordinaria)

Caratteristiche zone limitrofe: commerciali

Importanti centri limitrofi: Genova.

Attrazioni paesaggistiche: nn.

Attrazioni storiche: nn.

Principali collegamenti pubblici: AUTOBUS INTERURBANO 500 mt, Stazione ferroviaria 400 mt

3. STATO DI POSSESSO:

Corpo A: abitazione

Libero

Note: l'immobile si presentava ingombro di arredi e masserizie varie ma disabitato. Erano presenti parecchie suppellettili e mobili di scarso valore sparpagliati ed abbandonati nell'abitazione. La scala che conduce all'alloggio risultava parzialmente ingombra di masserizie così come quella che porta, partendo dall'interno dell'abitazione, al tetto piano uso terrazzo, la quale risultava all'atto del sopralluogo quasi inaccessibile.

Corpo B: autorimessa

Libero

Note: l'autorimessa e la comunicante cantina erano ingombri fino all'orlo di masserizie in pessimo stato di conservazione, amucchiate una sull'altra senza criterio alcuno, rendendo detti locali di fatto inaccessibili.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Uguali per i due corpi:

Corpo A e Corpo B:

-Iscrizione NN 5237/893 del 18/11/2009, nascente da ipoteca volontaria - concessione a garanzia di mutuo con atto a rogito di Bailo Gianluigi con sede in Novi Ligure (AL) in data 17/11/2009 rep.n. 122221/19443 a favore di [REDACTED]

Trascrizione NN 3705/3070 del 02/08/2023, nascente da atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili notificato con atto del Uff. Giudiziari Presso il Tribunale di Alessandria con sede in Alessandria in data 06/07/2023 rep.n. 3275/2023 a favore di [REDACTED]

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione popolare e relativa cantina e autorimessa

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Corpo A e Corpo B:

Spese di gestione condominiale: non note.

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Non esiste amministrazione condominiale, pur trattandosi di alloggio in palazzina bifamiliare. **Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:** Non note.

Spese condominiali scadute ed insolute negli ultimi due anni anteriori al pignoramento: non esiste gestione condominiale, quindi non risultava presente un bilancio spese relativo alla gestione del fabbricato.

Millesimi di proprietà: Non esiste tabella millesimale;

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO – scale molto ripide;

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: nulla da segnalare;

Attestazione Prestazione Energetica: non presente;

Indice di prestazione energetica: non specificato;

Note Indice di prestazione energetica: non specificato;

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

Avvertenze ulteriori: non specificato;

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

Corpo A e Corpo B:

Titolare/Proprietario:

Note: in ordine a quanto in oggetto, nel ventennio preso in esame alla data del 26/07/2023, si rilevano le seguenti provenienze e formalità per entrambi i subalterni oggetto di pignoramento:

pervenne all'esecutato

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Pervenne al signor

[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
pervenne al signor [REDACTED]
[REDACTED]

ESISTE CONTINUITÀ DELLE TRASCRIZIONI NEL VENTENNIO Sì

7. PRATICHE EDILIZIE:

Corpo A e Corpo B:

Da esame effettuato presso i competenti Uffici del comune di Serravalle Scrivia nulla risultava agli atti per i nominativi sopra elencati. In particolare si otteneva conferma che le modifiche interne rilevate durante il sopralluogo erano state realizzate in maniera abusiva, senza cioè presentare le opportune pratiche edilizie presso il competente Ufficio del comune di Serravalle Scrivia

7.1 Conformità edilizia:

Corpo A:

Abitazione di tipo popolare [A4]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: l'immobile è stato ristrutturato internamente, rispetto a quanto raffigurato nelle planimetrie catastali risalenti al 1986. E' stato modificato il disimpegno e creato un nuovo bagno, riducendo la camera da letto, che originariamente era più grande. Il bagno preesistente, molto piccolo, è rimasto, ad uso lavanderia e centrale termica. Per queste opere non sono risultate essere state presentate pratiche edilizie di alcun tipo, né dal debitore eseguito né dai suoi danti causa.

Regolarizzabili mediante: Cila a Sanatoria.

Descrizione delle opere da sanare: Diversa distribuzione interna con creazione di un nuovo bagno e differente forma del disimpegno tra gli ambienti

Cila a Sanatoria: € 3.500,00

Oneri Totali: **€ 3.500,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Corpo B:

Autorimessa [C6]

Non sono state riscontrate irregolarità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica:**Abitazione di tipo popolare [A4]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	CRBc - Comparto di completamento (CRB13) - Art.17
Norme tecniche di attuazione:	SUE7 - Ambito sottoposto a strumento urbanistico esecutivo (SUE7) - Tab.SUE7 SUE N.7 - COMPARTO CRB 13 PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO "LASTRICO" Tavola 3b Superficie territoriale 8.500 mq Indice di utilizzazione territoriale 0,35 mq/mq Rapporto di copertura 0,50 mq/mq Superficie utile lorda massima realizzabile 2.975 mq Aree per attrezzature e servizi art. 21 L.R. 56/77 25 mq/ab
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	SI
Se sì, di che tipo?	L'immobile è ubicato in area esondabile a margine del torrente Scrivia
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica relativamente sia al **Corpo A** che al **Corpo B**; note: esiste VINCOLO ART. 142 - Vincolo paesaggistico ambientale ai sensi dell' art.142, comma 1, lettera c) D.Lgs. n° 42 del 22/01/2004 generato dal fatto che l'immobile ricade in fascia di rispetto distanza dal fiume, cadendo anche in area esondabile in caso di alluvione;

Descrizione: **Abitazione di tipo popolare [A4]** di cui al punto **Abitazione popolare e relativa cantina e autorimessa**

Corpo A: abitazione

Si tratta di un immobile ubicato a Serravalle Scrivia, in via Pietro Forni 5, che è la strada che, percorrendo il ponte antico dell'abitato di Serravalle, collega la località denominata localmente "Lastrico" con la parte storica dell'abitato. L'edificio in cui si trova ubicato l'alloggio pignorato è parte di un agglomerato antico di case che si trova alla testata del ponte prima descritto, lato Lastrico. Lo stabile, che è stato realizzato in tempi remoti, antecedenti all'attuale conformazione del detto ponte, risulta avere linea di spiccatato dal terreno molto più in basso rispetto all'attuale livello stradale, pertanto il piano abitativo che si trova in corrispondenza di via Pietro Forni è stato, in epoca successiva all'originaria edificazione, collegato alla strada con un ponticello in struttura metallica e laterizia probabilmente costruito negli anni venti/ trenta del Novecento. Questo permette un accesso diretto a quello che contando i piani a partire dal livello del suolo risulta essere il terzo piano fuori terra della palazzina. Su questo pianerottolo/ponticello si aprono due porte di ingresso, una delle quali è quella che per mezzo di una scala ad unica rampa molto lunga permette l'accesso a quello che, contando rispetto al livello stradale del ponte, è il piano primo, ma che risulta essere invece, partendo dal livello del suolo dallo spiccatato del Caseggiato essere il quarto piano fuori terra dello stabile. A questo livello è dunque ubicato l'appartamento oggetto di pignoramento, che è costituito da tre locali: un ampio soggiorno ingresso che si presenta subito allo sbarco della scala aprendo il portoncino di entrata; da questo, sul lato est, si apre un piccolo disimpegno che distribuisce camera da letto, un bagno cieco un piccolo locale lavanderia e la cucina, anch'essa molto piccola, ed infine una scala che permette di salire, occupando lo spazio soprastante la scala di accesso precedentemente descritta, al piano terrazzato che costituisce il soffitto dell'appartamento in esame nel contempo il tetto ed un ampio terrazzo lastrico solare.

Quindi, riassumendo, si tratta tecnicamente di un trilocale, ma, con riferimento al vano cucina, non si può parlare di una vera e propria stanza abitabile viste le sue ridotte dimensioni. Quindi dal punto di vista commerciale l'alloggio potrebbe meglio essere definito un bilocale con cucinino. A livello della copertura, come visto accessibile per mezzo di scala con accesso interno all'appartamento, era presente un lastrico solare avente superficie pari all'intera area dell'alloggio, dotato di ringhiere molto minimali verso il vuoto. La scala sbarcava su tale terrazzo protetta da un piccolo edificio, in pessimo stato di conservazione. La superficie di tale terrazzo non era dotata di un pavimento, ma solo di una guaina impermeabilizzante.

Le finiture dell'immobile:

si tratta di un appartamento le cui finiture appaiono essere state realizzate in un'epoca posizionabile tra la prima e la seconda guerra mondiale, quindi anni 1920-1930 del '900, con piccole modifiche succedutesi nel tempo relative all'adeguamento di sanitari, rubinetterie, impianto di riscaldamento e serramenti. Anche le modifiche effettuate non apparivano essere particolarmente recenti, potendo situarsi in parte negli anni 1970 del '900, in parte intorno al primo decennio del 2000. L'insieme non appariva comunque omogeneo o comunque ben conservato: si trattava di un alloggio di qualità ordinaria che necessita ad oggi di interventi

di ripristino e riordino nonché razionalizzazione degli impianti.

I pavimenti:

quello del salone risultava essere di un certo pregio, essendo costituito da una gettata unica alla veneziana/genovese, con decorazioni perimetrali a mosaico. Quelli degli altri locali non erano altrettanto belli, trattandosi di monocotture ceramiche di realizzazione relativamente recente (anni 2000) di qualità ordinaria e aspetto dimesso. I gradini delle scale di accesso risultavano essere in cemento, mentre le finiture dei bagni apparivano danneggiate e realizzate anche in questo caso con piastrelature di tipo molto economico.

I serramenti:

Il portoncino di ingresso al piano strada risultava essere a due ante e costituito da telaio metallico (alluminio anodizzato) e vetri. Il portoncino di accesso all'appartamento vero e proprio, sito al piano, era invece costituito da anta unica in legno, di fattura recente (anni '90/2000), non blindato. Le porte interne risultavano essere in legno tamburato, di qualità sufficiente, mentre i serramenti delle finestre erano realizzati con telai in alluminio verniciato a polvere di colore bianco, con vetrocamera. Non risultavano presenti certificazioni di sorta in merito alle caratteristiche termoisolanti degli stessi.

Gli impianti:

era presente un impianto di riscaldamento dotato di caldaia e termosifoni di tipo tradizionale non a norma e non in linea con le recenti disposizioni in materia di consumi energetici. L'acqua calda sanitaria veniva prodotta per mezzo di un boiler elettrico di fattura non recente, dotato di serbatoio di accumulo; era presente inoltre un impianto elettrico di qualità ordinaria molto semplice e sicuramente bisognoso di interventi di messa a norma. Tutti gli impianti risultavano privi di certificazione, la caldaia parimenti non risultava essere stata segnalata agli appositi uffici regionali e provinciali e risultava priva del bollino con il numero di serie.

L'isolamento termico dell'alloggio.

L'edificio, come detto, risultava essere di vetusta concezione, l'ultima ristrutturazione degna di nota era chiaramente avvenuta prima degli anni '40 del '900. In quell'epoca non esisteva nemmeno il concetto di "isolamento termico" dell'involucro abitativo, quindi, ab origine, l'immobile è privo di qualsivoglia accorgimento atto al contenimento dei consumi energetici. Pareti, soffitti, pavimenti sono privi di isolamento termico, ed anche i serramenti, pur sostituiti in anni relativamente recenti, (vennero chiaramente cambiati probabilmente dopo l'acquisto dell'alloggio da parte dell'attuale debitore esecutato (2009) sostituendo originali probabilmente in legno e vetro singolo) non sono di tipologia rispettosa delle vigenti stringenti normative in merito alle prestazioni energetiche degli stessi. Tutta l'abitazione, pur risultata priva di certificazione energetica "APE", nel caso di redazione di tale attestazione si situerebbe sicuramente in categoria "G" o inferiore (non classificabile), risultando di tipo energivoro, con alti costi di gestione del riscaldamento/raffrescamento stagionale.

La cantina: sita al piano terra rispetto allo spiccato del palazzo, ma al secondo piano sotto il livello della

strada (via Pietro Forni) corrente sulla rampa di accesso al ponte, questo locale appare essere di origine sicuramente più antica rispetto a quelli posti ai piani superiori, risalendo all'impianto storico dell'edificio. Questo è facilmente desumibile dal fatto che le pareti perimetrali dello stesso, a questo livello, sono costituite da murature di forte spessore in pietra e mattoni e dalla presenza di soffitti realizzati con volte a vela in mattoni, di antica fattura. Questo locale, come detto prima e specificato anche nel seguito, è risultato all'atto del sopralluogo inaccessibile a causa del grande accumulo di materiale il più disparato in esso stipato. Non è stato facile desumere il materiale con cui è realizzata la pavimentazione dello stesso, che sembra essere un battuto di cemento. I locali erano dotati di intonacatura e di un rudimentale impianto elettrico non a norma e non funzionante.

Corpo B: autorimessa

L'autorimessa e la cantina:

sita al piano terra rispetto allo spiccato del palazzo, ma al secondo piano sotto il livello della strada (via Pietro Forni) corrente sulla rampa di accesso al ponte, questo locale appare, come la cantina prima descritta, essere di origine sicuramente più antica rispetto ai locali ubicati ai piani superiori, risalendo all'impianto storico dell'edificio. Non è stato facile desumere il materiale con cui è realizzata la pavimentazione degli stessi, che sembra essere un battuto di cemento. I locali erano dotati di intonacatura e di un rudimentale impianto elettrico non a norma e non funzionante.

Corpo A: abitazione

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **110,00** compreso 16 mq di box

E' posto al piano: s1, 1° e 2°

L'edificio è stato costruito nel: ante 1942

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2009/2010 – senza pratiche edilizie e solo internamente;

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 5; ha un'altezza utile interna di circa m.

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi fuori terra.

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: Stato di conservazione dell'alloggio. Le finiture apparivano in stato sufficiente, l'immobile appariva sporco, bisognoso di lavori di manutenzione, privo di isolamenti, con

piastrellature in parte danneggiate. Le parti di accesso risultavano in disordine e mal tenute. Stato di conservazione di autorimessa e cantina.

L'autorimessa e la cantina, oltre che sporchi e mal tenuti apparivano ricolmi di masserizie e spazzatura, al punto da esserne impossibile l'accesso. Tutto il materiale accumulato rendeva detti locali una vera discarica che sarà necessario sottoporre a sgombero e conferimento in discarica.

Stato della terrazza lastrico solare:

all'atto del sopralluogo la guaina che riveste il terrazzo lastrico solare che fa da copertura all'immobile appariva integra e all'interno dell'abitazione non erano presenti macchie da infiltrazioni idriche. Chiaramente tale rivestimento appariva comunque vetusto e bisognoso di un rinnovamento generale, così come le grondaie e le ringhiere della copertura, nonché il casottino che protegge l'arrivo della scala su tale tetto, il quale risultava in stato di conservazione fatiscente. Si noti che l'edificio non risulta in nessun caso dotato di caratteristiche o accorgimenti antisismici.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: a terrazzo materiale: c.a. condizioni: sufficienti
Fondazioni	tipologia: pietra mista/mattoni e cemento materiale: muratura condizioni: sufficienti Note: Si noti che l'immobile non è antisismico
Scale	tipologia: a rampa unica materiale: battuto di cemento ubicazione: interna servoscala: assente condizioni: sufficienti
Solai	tipologia: archi e/o volte in muratura condizioni: buone Riferito limitatamente a: piano terra cantina e autorimessa
Solai	tipologia: in ferro con tavelloni condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: piani superiori Note: si noti che l'immobile non è antisismico
Strutture verticali	materiale: muratura condizioni: sufficienti Note: si noti che l'immobile non è antisismico

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: alluminio protezione: persiane materiale protezione: alluminio condizioni: sufficienti
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: sufficienti
Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni pieni coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco di cemento condizioni: scarse
Pavim. Esterna	materiale: mattonelle in klinker condizioni: sufficienti
Pavim. Esterna	materiale: manto bituminoso condizioni: sufficienti

Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: discrete Riferito limitatamente a: riferito a circa il 60 % dell'alloggio
Pavim. Interna	materiale: gettata alla veneziana condizioni: buone Riferito limitatamente a: solo il salone di ingresso/soggiorno
Plafoni	materiale: stabilitura condizioni: sufficienti
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: legno massello accessori: senza maniglione antipanico condizioni: sufficienti
Scale	posizione: a rampa unica rivestimento: battuto di cemento condizioni: sufficienti

Impianti:

Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: da normalizzare conformità: non a norma
Fognatura	tipologia: mista rete di smaltimento: tubi in PVC e cemento recapito: collettore o rete comunale ispezionabilità : impossibile condizioni: non verificabili conformità: non a norma
Gas	tipologia: con tubazioni a vista alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in ferro condizioni: da normalizzare conformità: non a norma
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: tubi in ferro zincato condizioni: da normalizzare conformità: non a norma
Termico	tipologia: autonomo alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in rame diffusori: termosifoni in ghisa condizioni: da normalizzare conformità: non a norma

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	1990 (indicativo)
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	a termosifoni, termoautonomo
Stato impianto	non funzionante
Potenza nominale	24 kw
Epoca di realizzazione/adeguamento	1990/2000
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

Condizionamento e climatizzazione:

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

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----

Ascensori montacarichi e carri ponte:

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

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

Corpo B: autorimessa**1. Quota e tipologia del diritto**1/1 di ██████████ **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: ██████████ - Residenza: ██████████

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

Copertura	tipologia: a terrazzo materiale: c.a. condizioni: sufficienti
Fondazioni	tipologia: pietra mista/mattoni e cemento materiale: muratura condizioni: sufficienti Note: Si noti che l'immobile non è antisismico
Scale	assenti
Solai	tipologia: archi e/o volte in muratura condizioni: buone Riferito limitatamente a: piano terra cantina e autorimessa
Strutture verticali	materiale: muratura condizioni: sufficienti Note: si noti che l'immobile non è antisismico

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: basculante materiale: lamiera metallica condizioni: sufficienti
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: sufficienti
Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni pieni coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco di cemento condizioni: scarse
Pavim. Esterna	materiale: manto bituminoso condizioni: sufficienti
Pavim. Interna	materiale: battuto cementizio condizioni: discrete
Plafoni	materiale: stabilitura condizioni: sufficienti

Impianti:

Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: da normalizzare conformità: non a norma
Fognatura	assente
Gas	assente
Idrico	assente
Termico	assente

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	1990 (indicativo)
Impianto a norma	NO

Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
---	----

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
Tipologia di impianto	nn
Stato impianto	inesistente
Potenza nominale	---
Epoca di realizzazione/adeguamento	---
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

Condizionamento e climatizzazione:

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

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----

Ascensori montacarichi e carri ponte:

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

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie dell'immobile è stata determinata secondo l'uso commerciale: superficie dei vani principali al lordo delle pareti, terrazzi e cantine valutati 1/3 della superficie

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Residenziale – corpo A	sup lorda di pavimento	40,00	1,00	40,00
box auto – corpo B	sup lorda di pavimento	15,00	1,00	15,00
Cantina – corpo A	sup lorda di pavimento	20,00	0,33	6,60
Terrazza – corpo A	sup lorda di pavimento	35,00	0,33	11,55
		110,00		73,15

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: residenziale

Sottocategoria: unità immobiliare parte di un Edificio

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

La valutazione del bene indicata in perizia tiene conto come riferimento di base dei valori tabellati dall'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, i quali tuttavia sono valori medi statistici generati dalla aggregazione e rielaborazione di una grande mole di dati. La valutazione dalla sottoscritta espressa, ovviamente tiene conto di detti valori, a cui applica una serie di correttivi dipendenti sia da fattori di natura geografica, di condizione di accessibilità e manutenzione dei beni nonché da elementi desunti dai reali prezzi di mercato della piazza locale.

8.2 Fonti di informazione:

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

8.3 Valutazione corpi:**Abitazione popolare e relativa cantina e autorimessa. Abitazione di tipo popolare [A4]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 20.934,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Residenziale	40,00	€ 360,00	€ 14.400,00
box auto	16,00	€ 120,00	€ 1.920,00
cantina	6,60	€ 360,00	€ 2.376,00
terrazza	11,55	€ 360,00	€ 4.158,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 22.854,00
Valore corpo			€ 22.854,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 22.854,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 22.854,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Abitazione popolare e relativa cantina e autorimessa	Abitazione di tipo popolare [A4]	73,15	€ 22.854,00	€ 22.854,00

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%) € 3.140,10

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 4.000,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 15.714,00

Data generazione:

28-12-2023

L'Esperto alla stima

Arch Fabio Gregorini



A handwritten signature in black ink, appearing to read "Fabio Gregorini".

