

gian maria castellani, ingegnere
via marconi 37 – novi ligure (al)
tel 0143/741389 - fax 0143/768383
e-mail: gmcastellani@gmail.com
pec: gianmaria.castellani@ingpec.eu
cf CST GMR 77R25 F9650
p.iva 02093490064



Gian Maria Castellani
Ordine Ingegneri della
Provincia di
Alessandria
Ingegnere
19.04.2024 10:28:12
GMT+00:00

Tribunale di Alessandria

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

contro:

N° Gen. Rep. 3/2024

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 18-06-2024 ore 10:30

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



RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotto 001

Esperto alla stima:

Codice fiscale:

Studio in:

Email:

Pec:

Ing. Gian Maria Castellani

CSTGMR77R25F9650

Via Marconi 37 - 15067 Novi Ligure

gmcastellani@gmail.com

gianmaria.castellani@ingpec.eu

SINTESI ELABORATO

1. Dati Catastali

Bene: Via Pietro Isola 63 - Novi Ligure (AL) - 15067

Lotto: 001

Corpo: fg. 27 map. 634 sub. 2

Categoria: Magazzini e locali di deposito [C2]

nato a) il , c.f. per la quota di 1/1 di piena proprietà, foglio 27, particella 634, subalterno 2, indirizzo VIA PIETRO ISOLA n. 63, piano T, comune Novi Ligure, categoria C/2, classe 3, consistenza 51 mq, superficie 48 mq, rendita € 105,36

Corpo: fg. 27 map. 634 sub. 3

Categoria: Magazzini e locali di deposito [C2]

nato a) il , c.f. per la quota di 1/1 di piena proprietà, foglio 27, particella 634, subalterno 3, indirizzo VIA PIETRO ISOLA n. 63, piano T, comune Novi Ligure, categoria C/2, classe 3, consistenza 51 mq, superficie 51 mq, rendita € 105,36

2. Stato di possesso

Bene: Via Pietro Isola 63 - Novi Ligure (AL) - 15067

Lotto: 001

Corpo: fg. 27 map. 634 sub. 2

Libero

Corpo: fg. 27 map. 634 sub. 3

Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Pietro Isola 63 - Novi Ligure (AL) - 15067

Lotto: 001

Corpo: fg. 27 map. 634 sub. 2

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: fg. 27 map. 634 sub. 3

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Pietro Isola 63 - Novi Ligure (AL) - 15067

Lotto: 001

Corpo: fg. 27 map. 634 sub. 2

Creditori Iscritti: ORTLES 21 S.R.L., INTESABCI S.P.A., MAVI PESCA S.R.L.

5. Comproprietari

Beni: Via Pietro Isola 63 - Novi Ligure (AL) - 15067

Lotto: 001

Corpo: fg. 27 map. 634 sub. 2

Comproprietari: Nessuno

Corpo: fg. 27 map. 634 sub. 3

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Pietro Isola 63 - Novi Ligure (AL) - 15067

Lotto: 001

Corpo: fg. 27 map. 634 sub. 2

Misure Penali: NO

Corpo: fg. 27 map. 634 sub. 3

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Pietro Isola 63 - Novi Ligure (AL) - 15067

Lotto: 001

Corpo: fg. 27 map. 634 sub. 2

Continuità delle trascrizioni: NO

Corpo: fg. 27 map. 634 sub. 3

Continuità delle trascrizioni: NO

8. Prezzo

Bene: Via Pietro Isola 63 - Novi Ligure (AL) - 15067

Lotto: 001

Valore complessivo intero: € 26.245,00

Beni in Novi Ligure (AL)
Via Pietro Isola 63

Lotto: 001

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

Data di presentazione: 24-01-2024

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: fg. 27 map. 634 sub. 2.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Via Pietro Isola 63

Quota e tipologia del diritto

1/1 di

- Piena proprietà

Cod. Fiscale: -

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

nato a

il

per la quota di 1/1 di piena proprietà, foglio 27, particella 634, subalterno 2, indirizzo VIA PIETRO ISOLA n. 63, piano T, comune Novi Ligure, categoria C/2, classe 3, consistenza 51 mq, superficie 48 mq, rendita € 105,36

Derivante da:

Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. VARIAZIONE del 30/09/1997 in atti dal 05/02/1998 SI CONFERMA IL CLASSAMENTO PROPOSTO DALLA PARTE CON DOCFA-SOPRALLUOGO DEL 05/11/97 (n. B3054.1/1997) VARIAZIONE del 30/09/1997 in atti dal 30/09/1997 DEMOLIZIONE PARZIALE DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. B03054.1/1997) VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 29/04/1987 in atti dal 15/10/1987 VCO (n. 404/1987) Impianto meccanografico del 30/06/1987

Confini: Fg. 27, mapp. 564, 797, 796, 634 sub. 3

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: In fase di sopralluogo è stata riscontrata la presenza di un piccolo servizio igienico con antibagno all'interno del sub 2 e i due locali sono stati messi in comunicazione (sub 2 e 3) a seguito della parziale demolizione della parete di divisione costituendo di fatto un unico magazzino.

Nella planimetria non sono rappresentate le sagome dei pilastri che dovranno essere inserite in fase di aggiornamento della planimetria catastale.

Regolarizzabili mediante: Pratica DOCFA

Descrizione delle opere da sanare: Diversa distribuzione degli spazi interni e fusione

Spese tecniche e diritti catastali: € 600,00

Oneri Totali: € 600,00

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Errata intestazione del bene a seguito di decesso del sig.

Regolarizzabili mediante: Presentazione Voltura

Descrizione delle opere da sanare: Voltura dei beni dal de cuius) a favore dell'

Spese tecniche e diritti catastali (stima di massima ed escluse eventuali sanzioni): € 500,00

Oneri Totali: € 500,00

Note: Si segnala che non essendo stata ancora presentata la dichiarazione di successione gli eventuali acquirenti potrebbero essere tenuti a versare le derivanti imposte in solido con l'eredità giacente. Non è possibile per lo scrivente CTU stimare l'eventuale importo dovuto.

Dati precedenti relativi ai corpi: fg. 27 map. 634 sub. 2 e fg. 27 map. 634 sub. 3

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: fg. 27 map. 634 sub. 3.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Via Pietro Isola 63

Quota e tipologia del diritto

1/1 di

- Piena proprietà

Cod. Fiscale: - Regime Patrimoniale: bene personale

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: a c.f. N

per la quota di 1/1 di piena proprietà, foglio 27, particella 634, subalterno 3, indirizzo VIA PIETRO ISOLA n. 63, piano T, comune Novi Ligure, categoria C/2, classe 3, consistenza 51 mq, superficie 51 mq, rendita € 105,36

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. VARIAZIONE del 30/09/1997 in atti dal 05/02/1998 SI CONFERMA IL CLASSAMENTO PROPOSTO DALLA PARTE CON DOCFA-SOPRALLUOGO DEL 05/11/97 (n. B3054.1/1997) VARIAZIONE del 30/09/1997 in atti dal 30/09/1997 DEMOLIZIONE PARZIALE DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. B03054.1/1997) VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 29/04/1987 in atti dal 15/10/1987 VCO (n. 404/1987) Impianto meccanografico del 30/06/1987

Confini: Fg. 27, mapp. 564, 796, 634 sub. 2, 634 sub. 4

Conformità catastale:

Vedere sub.2

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Trattasi di due magazzini costituenti parte di un più ampio fabbricato sito in area periferica all'interno della zona artigianale adiacente al cimitero del Comune di Novi Ligure.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: artigianale a traffico scorrevole con parcheggi scarsi.

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

Servizi offerti dalla zona: esercizi commerciali, uffici e servizi pubblici. (buona)

Caratteristiche zone limitrofe: miste

Importanti centri limitrofi: centro Novi Ligure.

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: monumenti storici Novi Ligure.

Principali collegamenti pubblici: stazione ferroviaria 1.2 km

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: fg. 27 map. 634 sub. 2

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Novi Ligure (AL), Via Pietro Isola 63 Libero

Identificativo corpo: fg. 27 map. 634 sub. 3

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Novi Ligure (AL), Via Pietro Isola 63 Libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di INTESABCI S.P.A. contro _____; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO; Iscritto/trascritto a NOVI LIGURE in data 11/02/2022 ai nn. 575/58; Importo ipoteca: € 206.600,00; Importo capitale: € 103.300,00; Note: IPOTECA IN RINNOVAZIONE FORMALITA' DI RIFERIMENTO ISCRIZIONE 317/2002.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di INTESABCI S.P.A. contro _____; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO; Iscritto/trascritto a NOVI LIGURE in data 15/05/2002 ai nn. 2166/317; Importo ipoteca: € 206.600,00; Importo capitale: € 103.300,00; Note: Risulta presente annotazione per restrizione dei beni iscritta a Novi Ligure in data 14-09-2010 RG 4332 RP 508 relativa ad altro bene estraneo alla procedura.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di MAVI PESCA S.R.L. contro _____; Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; Iscritto/trascritto a NOVI LIGURE in data 01/06/2012 ai nn. 2074/231; Importo ipoteca: € 80.000,00; Importo capitale: € 58.487,15.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di ORTLES 21 S.R.L. contro _____; Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI iscritto/trascritto a NOVI LIGURE in data 15/01/2024 ai nn. 168/125; Note: Si precisa che la nota di trascrizione riporta un immobile non più di proprietà dell'esecutato.

Dati precedenti relativi ai corpi: fg. 27 map. 634 sub. 2 e fg. 27 map. 634 sub. 3

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: fg. 27 map. 634 sub. 2 e sub 3

Magazzini e locali di deposito [C2] siti in Novi Ligure (AL), Via Pietro Isola 63

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: non note

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:

Millesimi di proprietà: Non noti.

Allo scrivente non risulta sia presente alcun regolamento condominiale o tabella millesimale, si precisa tuttavia che in atto di provenienza viene riportato che "sono compresi nella vendita i diritti di comproprietà indivisa sul cortile condominiale che permette l'accesso e il recesso e la viabilità pedonale e carraia a tutte le unità immobiliari esistenti (map. 796); la suddivisione delle future spese di manutenzione ordinaria e straordinaria riguardanti il cortile e i cancelli di accesso pedonale e carraio avverrà tra i comproprietari in proporzione alla superficie di proprietà esclusiva; la suddivisione delle future spese di manutenzione ordinarie e straordinarie delle parti comuni dei fabbricati (teti, prospetti, etc) avverrà in conformità alla normativa vigente ed al quadro previsto dal codice civile"

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Nessuno

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica:

Note Indice di prestazione energetica:

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: No

Avvertenze ulteriori: Nessuna

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

Titolare/Proprietario: _____ nato a _____ il _____ c.t.
 _____ proprietario/i ante ventennio al **13/05/2002**. In forza di Atto tra vivi - donazione accettata - a rogito di Notaio Maccagno, in data 14/02/1975, ai nn. 4145/2554; trascritto a Novi Ligure, in data 15/03/1975, ai nn. 643/1152.

Titolare/Proprietario: _____ nato a _____ il _____ c.f.
 _____ dal 13/05/2002 al 25/12/2014. In forza di atto di compravendita - a rogito di NOTAIO MAGAGLIO LAURA, in data 13/05/2002, ai nn. 5252/2156; trascritto a NOVI LIGURE, in data 15/05/2002, ai nn. 1635/2165.

Titolare/Proprietario: _____ dal 25/12/2014 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di Atto giudiziario - Tribunale di Alessandria R.G. V. 2227/2015

Continuità delle trascrizioni: No

Dati precedenti relativi ai corpi: fg. 27 map. 634 sub. 2 e fg. 27 map. 634 sub. 3

7. PRATICHE EDILIZIE:

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Via Pietro Isola 63

Numero pratica: 193/1999

Intestazione:

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: OPERE DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA - RIFACIMENTO MANTO DI COPERTURA, FORMAZIONE SERVIZIO IGIENICO INTERNO

Oggetto: Manutenzione straordinaria

Presentazione in data 22/06/1999 al n. di prot. 20198

Rilascio in data 20/09/1999

NOTE: Inizio lavori in data 27.09.1999 Fine lavori in data 07.10.1999

Dati precedenti relativi ai corpi: fg. 27 map. 634 sub. 2 e fg. 27 map. 634 sub. 3

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Via Pietro Isola 63

Numero pratica: 64/2000

Intestazione:

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: MODIFICHE DIMENSIONALI DEL WC ED ANTIBAGNO CON DEMOLIZIONE TRAMEZZE/SOLETTA E LORO RIFACIMENTO-RIMOZIONE DEL CARTONGESSO IN PANNELLI CONFORMANTE IL CONTROSOFFITTO PIANO - DEMOLIZIONE PARTE DI MURATURA

Oggetto: Manutenzione straordinaria

Presentazione al n. di prot. 6387/2000

NOTE: La pratica 64/2000 è stata annullata per decorrenza dei termini in quanto non sono mai state prodotte le integrazioni alla richiesta di chiarimenti. La pratica aveva come oggetto gli interventi che di fatto sono stati realizzati cioè la realizzazione della comunicazione tra i due depositi tramite parziale demolizione della muratura e il ridimensionamento del servizio igienico, opere che devono quindi non considerarsi autorizzate e da sanare.

Dati precedenti relativi ai corpi: fg. 27 map. 634 sub. 2 e fg. 27 map. 634 sub. 3

7.1 Conformità edilizia:

Magazzini e locali di deposito [C2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: non risultano autorizzati gli interventi previsti dalla pratica 64/2000 in quanto annullata per decorrenza dei termini, sarà quindi da regolarizzare la demolizione parziale della muratura di divisione tra i due magazzini per la formazione di un unico locale e il ridimensionamento del servizio igienico nel sub. 2. Si segnala che potrebbe essere necessario in fase di sanatoria adeguare le dimensioni del servizio igienico ai regolamenti sanitari vigenti.

Regolarizzabili mediante: CILA A SANATORIA

Descrizione delle opere da sanare: Demolizione parziale del muro di divisione tra le due unità immobiliari con fusione delle stesse e ridimensionamento del servizio igienico.

Spese tecniche, diritti e sanzione amministrativa: € 3.000,00

Oneri Totali: € 3.000,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: fg. 27 map. 634 sub. 2 - sub. 3

7.2 Conformità urbanistica:

Magazzini e locali di deposito [C2]

Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Deliberazione di Consiglio Comunale n. 20 in data 10/04/2019
Zona omogenea:	Aree destinate ad usi produttivi - Aree da riordinare (r)
Norme tecniche di attuazione:	Art. 29.2

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**Dati precedenti relativi ai corpi: fg. 27 map. 634 sub. 2 e sub. 3**Descrizione: **Magazzini e locali di deposito [C2] di cui al punto fg. 27 map. 634 sub. 2**

Trattasi di locale ad uso magazzino con piccolo servizio igienico con antibagno. Il locale è comunicante con il subalterno adiacente costituente di fatto un unico locale.

L'immobile ha accesso tramite un portone metallico parzialmente vetrato dal cortile condominiale comune a tutte le unità immobiliari (map. 796).

1. Quota e tipologia del diritto1/1 di **Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **51,00**

E' posto al piano: T

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1999

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 63; ha un'altezza utile interna di circa m. mt 4.20

L'intero fabbricato è composto da n. 1 piani complessivi di cui fuori terra n. 1 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: Le condizioni generali dell'immobile risultano sufficienti, si segnala tuttavia la presenza di un importante fenomeno di esfoliazione della tinteggiatura alla base del muro a confine col mappale 797 presumibilmente dovuto alla presenza di umidità di risalita dal terreno.

Si rimanda alla consultazione della documentazione fotografica per una migliore valutazione dello stato dei locali.

Caratteristiche descrittive:**Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: porte servizio igienico e antibagno
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: buone
Portone di ingresso	tipologia: doppia anta a battente e porzioni fisse materiale: ferro e vetro accessori: con maniglione antipanico condizioni: sufficienti
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: Ceramica/gress condizioni: sufficienti

Impianti:
Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

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

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
Note	Sono presenti alcune stufette elettriche non considerabili quali impianto di riscaldamento e di cui non è sicuro il funzionamento

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Le "superfici di calcolo" sono state rilevate dalle planimetrie catastali che sono state verificate durante il sopralluogo tramite misurazioni a campione; al fine di ricavare la Superficie Commerciale Vendibile (SCV) a tali superfici vengono successivamente applicati dei coefficienti di differenziazione riferiti alla destinazione d'uso (es. alloggio, cantina, ecc..), nel rispetto del Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle Entrate, al fine di ottenere una superficie convenzionale di calcolo definita "superficie commerciale" da moltiplicare per il "prezzo unitario".

Destinazione	Parametro	Superficie catastale	Coeff.	Superficie equivalente
Magazzino	sup lorda	51,00	1,00	51,00
		51,00		51,00

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: Anno 2023 - Semestre 1

Zona: periferica

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: capannoni tipici-magazzini

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo:

Valore di mercato min (€/mq): 245

Valore di mercato max (€/mq): 340

Descrizione: **Magazzini e locali di deposito [C2]** di cui al punto **fg. 27 map. 634 sub. 3**

Trattasi di locale ad uso magazzino comunicante con il subalterno adiacente costituente di fatto un unico locale.

L'immobile ha accesso tramite un portone metallico parzialmente vetrato dal cortile condominiale comune a tutte le unità immobiliari (map. 796).

Si precisa che all'interno del locale è presente una cella frigorifera da considerarsi quale arredo esclusa quindi dalla vendita.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di

Piena proprietà

Cod. Fiscale:

- Regime Patrimoniale: bene personale

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **51,00**

E' posto al piano: T

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 63; ha un'altezza utile interna di circa m. mt 4.20

L'intero fabbricato è composto da n. 1 piani complessivi di cui fuori terra n. 1 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: Le condizioni generali dell'immobile risultano sufficienti, si segnala tuttavia la presenza di un fenomeno di esfoliazione della tinteggiatura alla base del muro a confine col sub.2 presumibilmente dovuto alla presenza di umidità di risalita dal terreno.

Si rimanda alla consultazione della documentazione fotografica per una migliore valutazione dello stato dei locali.

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Pavim. Interna

materiale: **piastrelle di ceramica** condizioni: **buone**

Portone di ingresso

tipologia: **doppia anta a battente e porzioni fisse** materiale: **ferro e vetro** condizioni: **sufficienti**

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

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

Riscaldamento:

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

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Le "superfici di calcolo" sono state rilevate dalle planimetrie catastali che sono state verificate durante il sopralluogo tramite misurazioni a campione; al fine di ricavare la Superficie Commerciale Vendibile (SCV) a tali superfici vengono successivamente applicati dei coefficienti di differenziazione riferiti alla destinazione d'uso (es. alloggio, cantina, ecc.), nel rispetto del Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle Entrate, al fine di ottenere una superficie convenzionale di calcolo definita "superficie

commerciale" da moltiplicare per il "prezzo unitario".

Destinazione	Parametro	Superficie catastale	Coeff.	Superficie equivalente
Magazzino	sup lorda	51,00	1,00	51,00
		51,00		51,00

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: Anno 2023 - Semestre 1

Zona: periferica

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: capannoni tipici-magazzini

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 245

Valore di mercato max (€/mq): 340

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Lo scrivente, con riferimento ai più adottati metodi di valutazione suggeriti dalla letteratura tecnica del settore, ritiene attendibile una valutazione dei beni per parametri tecnici. Il "valore di base" (€/mq.) è stato desunto da unità aventi in generale le medesime caratteristiche intrinseche ed estrinseche. Alle "superfici di calcolo" sono stati applicati dei coefficienti di differenziazione riferiti alla destinazione d'uso (es. alloggio, cantina, ecc..) al fine di ottenere una "superficie convenzionale di calcolo" da moltiplicare per "il valore di base". A conforto della scelta valutativa e delle successive determinazioni, oltre alle personali esperienze, vi sono anche le indagini di mercato presso operatori del settore immobiliare, le valutazioni riportate nella Banca dati dell'Agenzia delle Entrate.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Alessandria;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Novi Ligure;

Uffici del registro di Novi Ligure;

Ufficio tecnico di Novi Ligure;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzia delle Entrate (OMI);

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Laboratori/magazzini 350 €/mq;

Altre fonti di informazione: siti internet specializzati.

8.3 Valutazione corpi:

fig. 27 map. 634 sub. 2. Magazzini e locali di deposito [C2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 17.850,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Magazzino	51,00	€ 350,00	€ 17.850,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 17.850,00
Valore corpo			€ 17.850,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 17.850,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 17.850,00

fig. 27 map. 634 sub. 3. Magazzini e locali di deposito [C2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 17.850,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Magazzino	51,00	€ 350,00	€ 17.850,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 17.850,00
Valore corpo			€ 17.850,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 17.850,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 17.850,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
fig. 27 map. 634 sub. 2	Magazzini e locali di deposito [C2]	51,00	€ 17.850,00	€ 17.850,00
fig. 27 map. 634 sub. 3	Magazzini e locali di deposito [C2]	51,00	€ 17.850,00	€ 17.850,00

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%)	€ 5.355,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 4.100,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 26.245,00
---	-------------

Novi Ligure 19-04-2024

**Allegati:**

- Documentazione fotografica
- Planimetrie catastali ed estratto di mappa