

gian maria castellani, ingegnere



**TRIBUNALE DI ALESSANDRIA
PROCEDURE CONCORSUALI**

*** **

Liquidazione Giudiziale n. 18/2023



*** **

Giudice Delegato: [Redacted]

Curatore: [Redacted]

c [Redacted]

*** **

PERIZIA STIMA BENI IMMOBILI

Il sottoscritto Dott. Ing. Gian Maria Castellani, con studio [Redacted], iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Alessandria ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Alessandria, avendo ricevuto incarico dall'Ill.mo curatore [Redacted] come autorizzato dall.mo Sig. Giudice Delegato [Redacted] per la valutazione dei beni della Liquidazione Giudiziale n. 18/2023 di [Redacted], si è recato presso gli immobili di proprietà della ditta al fine di procedere con la loro stima.

I beni immobiliari interessati sono siti nel Comune di Tortona in via Leonardo Da Vinci n. 58.

Ciò premesso, il sottoscritto, eseguiti i necessari sopralluoghi, ricerche di mercato, visure, confronti, considerazioni e quanto altro necessario a completamente assolvere l'incarico ricevuto di seguito si pregia riferire.

LOTTO UNICO - Unità Immobiliari in Tortona, via Leonardo Da Vinci n. 58

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

I beni de quibus sono iscritti al Nuovo Catasto Edilizio Urbano Comune di Tortona in capo a [REDACTED]

[REDACTED], con le seguenti caratteristiche:

- Foglio 42 particella 168 sub 6 cat. C/3 cl 4 Consistenza 74 mq R.C. € 263,70
- Foglio 42 particella 168 sub 7 cat. A/4 cl 3 Consistenza 6 vani R.C. € 226,21
- Foglio 42 particella 630 sub 26 cat. C/2 cl 3 Consistenza 155 mq R.C. € 320,20

E' altresì presente il Bene Comune Non Censibile identificato al fg. 42 part. 168 sub. 8

Derivanti da:

per il Foglio 42 particella 168 sub 6

- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 23/02/2016 Pratica n. AL0024920 in atti dal 23/02/2016 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 5417.1/2016)
- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
- DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 23/02/2015 Pratica n. AL0033227 in atti dal 23/02/2015 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 10285.1/2015)
- VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario
- CLASSAMENTO del 22/04/1991 in atti dal 29/09/1994 (n. 120.1/1991)
- VARIAZIONE del 22/04/1991 in atti dal 15/09/1993 VAR DEST, VAR DEST, (n. 120/1991)

per il Foglio 42 particella 168 sub 7

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
- VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario
- CLASSAMENTO del 22/04/1991 in atti dal 29/09/1994 (n. 120.1/1991)
- VARIAZIONE del 22/04/1991 in atti dal 15/09/1993 VAR DEST, VAR DEST, (n. 120/1991)

per il Foglio 42 particella 168 sub 6

- VARIAZIONE del 05/10/1990 Pratica n. AL0038360 in atti dal 02/03/2015

REVIS. CLS AUTOM. - F.O.34750/2015 (n. 779.1/1990)

- VARIAZIONE del 18/09/2014 Pratica n. AL0199057 in atti dal 18/09/2014 G.A.F. CODIFICA PIANI INCOERENTE (n. 89279.1/2014)
- VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario
- CLASSAMENTO AUTOMATICO del 05/10/1990 in atti dal 20/07/1992 (n. 779/1990)
- VARIAZIONE del 05/10/1990 in atti dal 05/10/1990 FRAZIONAMENTO (n. 779.1/1990)

Confini:

- per il Foglio 42 particella 168 sub 6
cortile distinto nel Catasto Fabbricati del Comune di Tortona (AL) al foglio 42 mappale 168 subalterno 8 quale bene comune non censibile, locale caldaia, disimpegno e atrio distinti nel Catasto Fabbricati del Comune di Tortona (AL) al foglio 42 mappale 168 subalterno 8 quale bene comune non censibile, via Leonardo da Vinci e mappale 1429 del foglio 42 del Catasto Terreni del Comune di Tortona (AL).

- per il Foglio 42 particella 168 sub 7
prospetto su cortile distinto nel Catasto Fabbricati del Comune di Tortona (AL) al foglio 42 mappale 168 subalterno 8 quale bene comune non censibile, mappale 630 del foglio 42 del Catasto Terreni del Comune di Tortona (AL), vano scala distinto nel Catasto Fabbricati del Comune di Tortona (AL) al foglio 42 mappale 168 subalterno 8 quale bene comune non censibile, prospetto su via Leonardo da Vinci e prospetto su mappale 1429 del foglio 42 del Catasto Terreni del Comune di Tortona (AL).

- per il Foglio 42 particella 630 sub 26
terrapieno verso mappale 1332 del foglio 42 del Catasto Terreni del Comune di Tortona (AL), altri subalterni del mappale 630 del foglio 42 del Catasto Fabbricati del Comune di Tortona (AL), via Leonardo da Vinci, terrapieno, scala distinta nel Catasto Fabbricati del Comune di Tortona (AL) al foglio 42 mappale 168 subalterno 8 quale bene comune non censibile e mappale 168 del foglio 42 del Catasto Terreni del Comune di Tortona (AL).

Conformità catastale:

- per il Foglio 42 particella 168 sub 6

la planimetria catastale corrisponde di massima con lo stato dei luoghi salvo la non esatta indicazione dell'altezza dei locali.

- per il Foglio 42 particella 168 sub 7

la planimetria catastale corrisponde di massima con lo stato dei luoghi salvo la non esatta rappresentazione della posizione della tramezza con porta tra sala e corridoio e il basso muretto di separazione con la cucina.

- per il Foglio 42 particella 630 sub 26

la planimetria catastale corrisponde di massima con lo stato dei luoghi salvo lievi graficismi quali numero e posizione dei gradini della scala e spessore murature. Si ritiene che la scaffalatura costituente piccolo soppalco non sia da rappresentare in quanto assimilabile ad arredo e non stabilmente infisso, peraltro da rimuovere in quanto non rispondente alle normative igienico sanitarie.

Sarà quindi necessario presentare aggiornamento catastale tramite pratiche "Docfa" con un costo indicativo di € 1.500 oltre iva ed accessori di legge.

In allegato, oltre alle visure catastali, sono riportate le planimetrie catastali.

2. Stato di possesso

Le unità immobiliari sono al momento inutilizzate e da ritenersi libere.

3. Attuali e precedenti proprietari nel ventennio

➤ per il Foglio 42 particella 168 sub 6

- Titolare/Proprietario: [REDACTED]
[REDACTED], proprietaria per la quota di 2/6 di nuda proprietà e 1/6 di proprietà **dal 20/03/2015 ad oggi** in forza di Atto di compravendita del 20/03/2015 Notaio [REDACTED] Sede NOVI LIGURE (AL) Repertorio n. 2249/1586, trascritto a Tortona il 25/03/2015, ai nn. 649/797.

- Titolare/Proprietario: [REDACTED]
[REDACTED], proprietaria per la quota di 4/6 di usufrutto e 2/6 di nuda proprietà **dal 12/05/2013 ad oggi** in forza di in forza di successione testamentaria al signor [REDACTED]
[REDACTED], trascritta a Tortona il 22/10/2013, ai nn. 3017/2255. Risulta

presente accettazione tacita dell'eredità trascritta a Tortona il 25/03/2015, ai nn. 799/650

- Titolare/Proprietario: [REDACTED]
[REDACTED], proprietaria per la quota di 1/6, **dal 02/10/2007 ad oggi** in forza di successione legittima alla signora [REDACTED]
[REDACTED], trascritta a Tortona il 03/11/2008, ai nn. 4267/2935. Risulta presente accettazione tacita dell'eredità trascritta a Tortona il 25/03/2015, ai nn. 798/650
- Titolare/Proprietario: [REDACTED]
[REDACTED], proprietario per la quota di 2/6 di nuda proprietà **dal 12/05/2013 al 20/03/2015** in forza di in forza di successione testamentaria al signor [REDACTED]
[REDACTED], trascritta a Tortona il 22/10/2013, ai nn. 3017/2255. Risulta presente accettazione tacita dell'eredità trascritta a Tortona il 25/03/2015, ai nn. 799/650
- Titolare/Proprietario: [REDACTED]
[REDACTED], per la quota di 1/6 **dal 02/10/2007 al 20/03/2015** in forza di successione legittima alla signora [REDACTED]
[REDACTED], trascritta a Tortona il 03/11/2008, ai nn. 4267/2935. Risulta presente accettazione tacita dell'eredità trascritta a Tortona il 25/03/2015, ai nn. 798/650
- Titolare/Proprietario: [REDACTED]
[REDACTED] proprietario per la quota di 1/6 **dal 02/10/2007 al 12/05/2013** in forza di successione legittima alla signora [REDACTED]
[REDACTED] trascritta a Tortona il 03/11/2008, ai nn. 4267/2935. Risulta presente accettazione tacita dell'eredità trascritta a Tortona il 25/03/2015, ai nn. 798/650.
- Titolare/Proprietario: [REDACTED]
[REDACTED], proprietario per la quota di 1/2 **dal 06/05/1978 al 12/05/2013** in forza atto con atto di compravendita in data 6 maggio 1978 a rogito del dottor [REDACTED], Notaio in Tortona, repertorio numero 48833, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Tortona in data 12 maggio 1978 ai numeri 1215/969, dal signor

- Titolare/Proprietario: [REDACTED]
[REDACTED], per la quota di 1/6 **dal 02/10/2007 al 20/03/2015** in forza di successione legittima alla signora [REDACTED]
[REDACTED], trascritta a Tortona il 03/11/2008, ai nn. 4267/2935. Risulta presente accettazione tacita dell'eredità trascritta a Tortona il 25/03/2015, ai nn. 798/650

- Titolare/Proprietario: [REDACTED]
[REDACTED], proprietario per la quota di 1/6 **dal 02/10/2007 al 12/05/2013** in forza di successione legittima alla signora [REDACTED] trascritta a Tortona il 03/11/2008, ai nn. 4267/2935. Risulta presente accettazione tacita dell'eredità trascritta a Tortona il 25/03/2015, ai nn. 798/650.

- Titolare/Proprietario: [REDACTED]
[REDACTED], proprietario per la quota di 1/2 **dal 06/05/1978 al 12/05/2013** in forza atto con atto di compravendita in data 6 maggio 1978 a rogito del dottor [REDACTED], Notaio in Tortona, repertorio numero 48833, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Tortona in data 12 maggio 1978 ai numeri 1215/969, dal signor [REDACTED].

- Titolare/Proprietario: [REDACTED]
[REDACTED] proprietaria per la quota di 1/2 **dal 06/05/1978 al 02/10/2007** in forza atto con atto di compravendita in data 6 maggio 1978 a rogito del dottor [REDACTED], Notaio in Tortona, repertorio numero 48833, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Tortona in data 12 maggio 1978 ai numeri 1215/969, dal signor [REDACTED].

- per il Foglio 42 particella 630 sub. 26

- Titolare/Proprietario: [REDACTED]
[REDACTED], proprietaria per la quota di 2/6 di nuda proprietà e 1/6 di proprietà **dal 20/03/2015 ad oggi** in forza di Atto di compravendita del 20/03/2015 Notaio [REDACTED] Sede NOVI LIGURE (AL) Repertorio n. 2249/1586, trascritto a Tortona il

25/03/2015, ai nn. 649/797.

- Titolare/Proprietario: [REDACTED]
[REDACTED], proprietaria per la quota di 4/6 di usufrutto e 2/6 di nuda proprietà **dal 12/05/2013 ad oggi** in forza di in forza di successione testamentaria al signor [REDACTED]
[REDACTED], trascritta a Tortona il 22/10/2013, ai nn. 3017/2255. Risulta presente accettazione tacita dell'eredità trascritta a Tortona il 25/03/2015, ai nn. 799/650

- Titolare/Proprietario: [REDACTED]
[REDACTED] proprietaria per la quota di 1/6, **dal 02/10/2007 ad oggi** in forza di successione legittima alla signora [REDACTED]
[REDACTED], trascritta a Tortona il 03/11/2008, ai nn. 4267/2935. Risulta presente accettazione tacita dell'eredità trascritta a Tortona il 25/03/2015, ai nn. 798/650

- Titolare/Proprietario: [REDACTED]
[REDACTED], proprietario per la quota di 2/6 di nuda proprietà **dal 12/05/2013 al 20/03/2015** in forza di in forza di successione testamentaria al signor [REDACTED]
[REDACTED], trascritta a Tortona il 22/10/2013, ai nn. 3017/2255. Risulta presente accettazione tacita dell'eredità trascritta a Tortona il 25/03/2015, ai nn. 799/650

- Titolare/Proprietario: [REDACTED]
[REDACTED], per la quota di 1/6 **dal 02/10/2007 al 20/03/2015** in forza di successione legittima alla signora [REDACTED]
[REDACTED], trascritta a Tortona il 03/11/2008, ai nn. 4267/2935. Risulta presente accettazione tacita dell'eredità trascritta a Tortona il 25/03/2015, ai nn. 798/650

- Titolare/Proprietario: [REDACTED]
[REDACTED], proprietario per la quota di 1/6 **dal 02/10/2007 al 12/05/2013** in forza di successione legittima alla signora [REDACTED]
[REDACTED], trascritta a Tortona il 03/11/2008, ai nn. 4267/2935. Risulta presente accettazione tacita dell'eredità trascritta a Tortona il 25/03/2015, ai nn. 798/650.

- Titolare/Proprietario: [REDACTED]
[REDACTED] proprietario per la quota di 1/2 **dal 30/06/1981 al 12/05/2013** in forza atto con atto di compravendita in data 30 giugno 1981 a rogito del dottor [REDACTED], Notaio in Tortona, repertorio numero 55795/8567, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Tortona in data 24 luglio 1981 ai numeri 2318/1849, dal signor [REDACTED]

- Titolare/Proprietario: [REDACTED]
[REDACTED], proprietaria per la quota di 1/2 **dal 30/06/1981 al 02/10/2007** in forza atto con atto di compravendita in data 30 giugno 1981 a rogito del dottor [REDACTED] Notaio in Tortona, repertorio numero 55795/8567, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Tortona in data 24 luglio 1981 ai numeri 2318/1849, dal signor [REDACTED].

Continuità delle trascrizioni: SI

4. Vincoli e oneri giuridici

- **Iscrizione di ipoteca:**

- Ipoteca volontaria attiva a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO; Atto Notaio [REDACTED] Repertorio n. 2250/1587 del 20/03/2015 Iscritto a Tortona in data 25/03/2015 ai nn. 90/800; Importo ipoteca: € 168.664,00; Importo capitale: € 84.331,14;

- **Iscrizione di ipoteca:**

- ATTO GIUDIZIARIO contro [REDACTED]; Derivante da: SENTENZA DI APERTURA DI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE EX ART 197 COMMA 2 CCII; trascritto a Tortona in data 30/06/2023 ai nn. 1597/2051

5. Descrizione dell'immobile

Gli immobili sono siti in Via Leonardo Da Vinci n. 58 e 60, in area posta ai margini del centro urbano del Comune di Tortona, in adiacenza alla ferrovia.

L'unità immobiliare censita al Fg. 42 map. 630, sub. 26 è posta al piano interrato

di un fabbricato condominiale ed ha accesso attraverso il vano scala identificato come bene comune agli immobili censiti al Fg. 42, map. 168, sub. 6-7 (sub. 8). Gli immobili sopracitati sono invece posti al piano terra e piano primo di un corpo di fabbrica adiacente il fabbricato condominiale di cui è parte il magazzino censito al map. 630.

Il corpo di fabbrica a due piani fuori terra è composto da un negozio con due uffici e un servizio igienico a piano terra e un alloggio a piano primo. L'alloggio è composto da ingresso su soggiorno con cucina, tre camere, un servizio igienico e un ripostiglio. Le due unità immobiliari sono comunicanti attraverso un vano scala e il negozio a piano terra ha accesso anche dall'esterno attraverso due vetrine di ingresso da Via Leonardo da Vinci. Sul retro del fabbricato è presente una piccola corte comune ai due immobili, facente parte del bene comune (sub.8) che comprende anche il vano scala ove è presente anche un montacarichi, un ampio disimpegno e un locale originariamente adibito a locale caldaia ora a lavanderia.

L'immobile posto al piano seminterrato del fabbricato condominiale, con accesso dal sub. 8, è invece adibito a magazzino con annessi spogliatoio, ripostiglio e servizi igienici.

Gli immobili presentano finiture di livello medio/scarso e necessiterebbero un sostanziale intervento manutentivo con miglioramento generale delle finiture.

In particolare, le finiture e i materiali sono caratterizzati come di seguito:

- per quanto riguarda il sub. 6 del mappale 168

SERRAMENTI ESTERNI (Vetrine a piano terra)

TIPOLOGIA: fisse, MATERIALE: alluminio e vetro singolo, CONDIZIONI: sufficienti, PROTEZIONE: serranda scorrevole in ferro

SERRAMENTI ESTERNI (Finestre a piano terra)

TIPOLOGIA: fissi con parti apribili, MATERIALE: ferro e vetro singolo, CONDIZIONI: buone, PROTEZIONE: inferriata

PAVIMENTI

MATERIALE: piastrelle in ceramica, CONDIZIONI: sufficienti

PAVIMENTO E RIVESTIMENTO BAGNO

MATERIALE: piastrelle in ceramica, CONDIZIONI: scarse

- per quanto riguarda il sub. 7 del mappale 168

SERRAMENTI ESTERNI (finestre piano primo)

TIPOLOGIA: doppia anta a battente, MATERIALE: pvc con vetrocamera, CONDIZIONI: sufficienti, PROTEZIONE: persiane

PAVIMENTI

MATERIALE: piastrelle in ceramica, CONDIZIONI: sufficienti

PAVIMENTO E RIVESTIMENTO BAGNO

MATERIALE: piastrelle in ceramica, CONDIZIONI: sufficienti

- per quanto riguarda il sub. 26 del mappale 630

SERRAMENTI ESTERNI (finestre a piano seminterrato)

TIPOLOGIA: fisse, MATERIALE: ferro e vetro singolo, CONDIZIONI: sufficienti,

PAVIMENTI

MATERIALE: battuto di cemento-piastrelle in ceramica, CONDIZIONI: scarse

PAVIMENTO E RIVESTIMENTO BAGNO

MATERIALE: piastrelle in ceramica, CONDIZIONI: scarse

Per quanto riguarda le condizioni generali degli immobili, si precisa che le finiture sono vetuste, salvo i serramenti dell'alloggio a piano primo sostituiti in epoca più recente, e lo stato di manutenzione è sufficiente, per quanto riguarda gli immobili facenti parte del basso corpo di fabbrica; i locali a magazzino al piano seminterrato del condominio presentano finiture più vetuste e uno scarso livello di manutenzione generale.

I locali sono dotati di impianto elettrico e riscaldamento centralizzato ad esclusione del magazzino seminterrato.

Sono altresì presenti in copertura alcuni pannelli solari per la produzione di acqua calda sanitaria.

Si rimanda alla consultazione della documentazione fotografica per una più puntuale descrizione dei locali.

6. Pratiche edilizie – conformità edilizia

Di seguito si elencano i titoli edilizi reperiti a seguito di accesso agli atti presso il Comune di Tortona.

- per il Foglio 42 particella 168
 - Licenza per l'esecuzione di lavori edilizi privati n. 176/176 del 27.05.1974 per Sistemazione fabbricato (richiedente ██████████)
 - Licenza per l'esecuzione di lavori edilizi privati n. 604 del 29.12.1976 per Variante progetto di cui alla L.E. 176/176 del 27.05.1974 (richiedente ██████████)

- Concessione per l'esecuzione di lavori edilizi n. 342 del 17.07.1978 per Variante sistemazione fabbricato (richiedenti [REDACTED])
- Licenza di Agibilità in data 26.11.1979 relativamente alla porzione artigianale a piano terra (map. 168 sub. 6)
- Concessione per trasformazione urbanistica ed edilizia numero 328/1979 del 28/11/1979 per "Installazione pannelli solari"
- Autorizzazione alla Abitabilità/Usabilità n. 9/81 del 16.02.1981 relativamente alla abitazione a piano primo (map. 168 sub. 7)
- Autorizzazione n. 314/82 per Demolizione tramezza per ampliamento laboratorio artigianale (richiedenti [REDACTED])
- Cila per interventi di edilizia libera prot. n. 10087 del 28.04.2015 (richiedente [REDACTED])

Si segnala che rispetto alle pratiche reperite presso il Comune di Tortona sono presenti le seguenti difformità:

- Al piano terra è stata demolita la tramezza di divisione tra ufficio e corridoio per la formazione dell'attuale laboratorio, realizzato un locale caldaia all'interno dell'originario magazzino previa demolizione di alcune tramezze interne preesistenti, realizzata una scala di collegamento con i locali seminterrati, modificata la scala di collegamento al piano superiore e installata una piattaforma elevatrice, infine, trasformata una finestra in vetrina sulla via principale.
Sul retro del fabbricato è stato realizzato un muretto di recinzione in mattone a vista e coperta l'originaria area a corte, ricavando di fatto un locale a deposito.
- Al primo piano sono state realizzate lievi modifiche alle tramezze interne, al vano scala con l'installazione della piattaforma elevatrice e trasformata la portafinestra della camera da letto in finestra. Il terrazzo è stato parzialmente tamponato e coperto con pannelli di policarbonato traslucido.

Si precisa che parte delle difformità rilevate sono già rappresentate nelle pratiche edilizie più recenti, ma non vi è continuità dello stato di fatto nei vari elaborati delle pratiche nella loro sequenza temporale.

Parte delle difformità di cui sopra sono realizzabili mediante SCIA A SANATORIA mentre alcune opere non risultano sanabili e dovranno essere rimosse, in particolare dovranno essere rimossi copertura e tamponamenti del terrazzo al

primo piano e dello sgombero al piano terra riconducendo tale spazio a corte.

Lo scrivente ritiene opportuno altresì segnalare che le modifiche alla scala e in particolare l'installazione della piattaforma elevatrice, nonché la realizzazione della scala di collegamento al piano seminterrato, richiederanno approfondimenti da parte di tecnico esperto e che potrebbero essere necessari interventi di adeguamento strutturale non prevedibili e quantificabili dallo scrivente, si considererà quindi la piattaforma elevatrice come non a norma e di conseguenza non utilizzabile. Il valore di stima terrà in considerazione tali considerazioni.

- per il Foglio 42 particella 630
 - Concessione Edilizia n. 83/1961 per Costruzione fabbricato (Richiedente Ing. ██████████)

Si segnala che lo stato dei luoghi, genericamente rappresentato al piano cantinato del condominio, non corrisponde con quanto autorizzato, in quanto sono state realizzate alcune modifiche interne tramite la formazione di nuove tramezze e scale di collegamento dei vari livelli di calpestio oltre all'apertura di alcune luci sulla via pubblica. E' altresì stato realizzato in una porzione del magazzino una sorta di soppalco in metallo con materiali di risulta che dovrà essere rimosso.

Le modifiche interne e la realizzazione delle bucatore esterne potranno essere sanate tramite la presentazione di una SCIA A SANATORIA, mentre la destinazione attuale di alcuni locali, è parere dello scrivente, non possa essere sanata in quanto non rispettosa della normativa igienico sanitaria (aerazione e illuminazione dei locali).

Tutti i locali potranno pertanto avere destinazione generica a sgombero/cantina e verranno stimati secondo tale destinazione d'uso.

Al fine di regolarizzare le varie difformità sopra evidenziate sarà necessario presentare le succitate pratiche edilizie a sanatoria, con conseguenti costi (spese tecniche, oblazione, diritti di segreteria, oneri, spese per demolizioni, etc) stimabili sommariamente in circa € 8.500,00 oltre iva ed accessori di legge.

7. Altre informazioni per l'acquirente:

- per il Foglio 42 particella 168 sub 6 e 7
Spese di gestione condominiale:

Millesimi di proprietà: non risulta essere stata redatta una tabella millesimale in quanto il bene, seppur composto da più unità immobiliari, risulta essere di un unico proprietario.

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 presenti

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

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: No

Attestazione Prestazione Energetica:

Subalterno 6 – Classe D

Subalterno 7 – Classe E

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

- per il Foglio 42 particella 630 sub 26

Spese di gestione condominiale:

Millesimi di proprietà: 52/1000

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: circa 250 € annui

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: sono stati deliberati dal condominio i lavori di riqualificazione energetica bonus 110 per complessivi € 1.216.478 e lavori accessori non rientrante nel 110 per € 33.020,78 come da verbale del 24/10/2022. Il Condominio, a seguito delle modifiche normative, ha successivamente deliberato di non procedere con il 110%.

Spese condominiali scadute ed insolute negli ultimi due anni anteriori al pignoramento: circa 900 €

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: No

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

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

8. Valutazione dell'immobile

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 (OMI).

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”.

Nel valore di stima viene altresì considerata l’incidenza delle porzioni a Bene Comune Non Censibile (sub 8).

Destinazione	Parametro	Superficie lorda	Coeff.	Superficie equivalente
Laboratorio Piano terra Fg 42 part 168 sub 6	sup lorda	90,00	1,00	90,00
Abitazione Piano 1 Fg 42 part 168 sub 7	sup lorda	102,00	1,00	102,00
Balcone Piano 1 Fg 42 part 168 sub 7	sup lorda	5,00	0,35	1,75
Cantina seminterrata Fg 42 part 630 sub 26	sup lorda	185,00	0,35	64,75

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

Laboratori 650 €/mq – Abitazioni civili 750-500 €/mq;

Destinazione	Sup. equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Laboratorio Piano terra Fg 42 part 168 sub 6	90,00	€ 650,00	€ 58.500,00
Abitazione Piano 1 Fg 42 part 168 sub 7	102,00	€ 750,00	€ 76.500,00
Balcone Piano 1 Fg 42 part 168 sub 7	1,75	€ 750,00	€ 1.312,50
Cantina seminterrata Fg	64,75	€ 450,00	€ 29.137,500

42 part 630 sub 26

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 165.450,00
Valore corpo	€ 165.450,00
Valore complessivo intero	€ 165.450,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 10.000,00

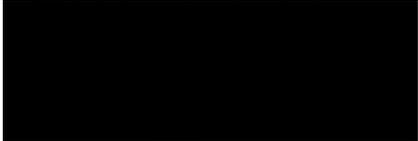
Sulla base dei conteggi eseguiti ed eventuali arrotondamenti, vista la situazione in cui versa il mercato immobiliare nonché l'assenza di garanzia per la presenza di eventuali vizi, la non garanzia di corretto funzionamento degli impianti, le difformità urbanistiche e l'immediatezza della vendita giudiziaria lo scrivente ritiene opportuno applicare una riduzione del valore di stima pari a circa il 15 %, E' parere che il più probabile valore di mercato stimato da attribuire al lotto, valutato a corpo e non a misura sia quantificabile in € 130.000,00

*** **

Tanto doveva il sottoscritto ad esaurimento del gradito incarico ricevuto, pur dichiarandosi a disposizione per ogni eventuale chiarimento e/o verifica, con osservanza si sottoscrive.

Novi Ligure, li 18 gennaio 2024


L'Esperto alla stima

Ing. Gian Maria Castellani


Allegati:

- Documentazione fotografica
- Planimetrie catastali