

**Tribunale di Alessandria**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da:



contro:



N°. Gen. Rep. **174/2022**

Data Udienza ex art. 569 c.p.c.

**Martedì 14 Febbraio 2023 – ore 10,00**

Giudice della Esecuzione: **Dott. CROCI Corrado**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**

**Lotto 3**

**Unità immobiliare urbana destinata  
a civile abitazione unifamiliare con accessori**

**Esperto alla stima:** Arch. Fabrizio Grillo  
**Codice fiscale:** GRLFRZ63S01A052L  
**Studio in:** Corso Bagni 81 - 15011 Acqui Terme  
**Telefono:** 0144 322775  
**Fax:** 0144 322775  
**Email:** studiotecnicogrillo@virgilio.it  
**Pec:** fabrizio.grillo@archiworldpec.it

## SINTESI ELABORATO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** - Comune di Novi Ligure (AL) 15067 – Via Mazzini c.n. 49

**Lotto Unico:** Unità immobiliare urbana destinata a civile abitazione con accessori

**Corpo:** Unità immobiliare posta al piano primo di fabbricato urbano con accesso diretto dalla sede stradale pubblica di Via Mazzini.



NCEU:

Categoria: Abitazione civile [A4]

Foglio 28, particella 131 sub. 9

Categoria A/4, classe 3, piano T-1, Consistenza: vani 10,00

Sup. cat. Totale: mq. 222,00; Superficie cat. Escluse aree scoperte: mq. 222,00

R.C.: €516,46

### 2. Stato di possesso

**Bene:** - Comune di Novi Ligure (AL) 15067 – Via Mazzini c.n. 49

**Lotto Unico:** Unità immobiliare urbana destinata a civile abitazione con accessori

**Corpo:** Unità immobiliare posta al piano primo di fabbricato urbano con accesso diretto dalla sede stradale pubblica di Via Mazzini.

***Attualmente non utilizzato dalla ditta esecutata – libero***

### 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

**Bene:** - Comune di Novi Ligure (AL) 15067 – Via Mazzini c.n. 49

**Lotto Unico:** Unità immobiliare urbana destinata a civile abitazione

**Corpo:** Unità immobiliare posta al piano primo di fabbricato urbano con accesso diretto dalla sede stradale pubblica di Via Mazzini.

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO**

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** - Comune di Novi Ligure (AL) 15067 – Via Mazzini c.n. 49

**Lotto Unico:** Unità immobiliare urbana destinata a civile abitazione con accessori

**Corpo:** Unità immobiliare posta al piano primo di fabbricato urbano con accesso diretto dalla sede stradale pubblica di Via Mazzini.

**Creditori Iscritti:**



## 5. Comproprietari

**Bene:** - Comune di Novi Ligure (AL) 15067 – Via Mazzini c.n. 49

**Lotto Unico:** Unità immobiliare urbana destinata a civile abitazione con accessori

**Corpo:** Unità immobiliare posta al piano primo di fabbricato urbano con accesso diretto dalla sede stradale pubblica di Via Mazzini.

**Nessuno**

## 6. Misure Penali

**Bene:** - Comune di Novi Ligure (AL) 15067 – Via Mazzini c.n. 49

**Lotto Unico:** Unità immobiliare urbana destinata a civile abitazione con accessori

**Corpo:** Unità immobiliare posta al piano primo di fabbricato urbano con accesso diretto dalla sede stradale pubblica di Via Mazzini.

**Nessuna**

## 7. Conformità catastale

**Bene:** - Comune di Novi Ligure (AL) 15067 – Via Mazzini c.n. 49

**Lotto Unico:** Unità immobiliare urbana destinata a civile abitazione con accessori

**Corpo:** Unità immobiliare posta al piano primo di fabbricato urbano con accesso diretto dalla sede stradale pubblica di Via Mazzini.

**Conformità catastale: NO**

## 8. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** - Comune di Novi Ligure (AL) 15067 – Via Mazzini c.n. 49

**Lotto Unico:** Unità immobiliare urbana destinata a civile abitazione con accessori

**Corpo:** Unità immobiliare posta al piano primo di fabbricato urbano con accesso diretto dalla sede stradale pubblica di Via Mazzini.

**Continuità delle trascrizioni/iscrizioni: SI**

## 9. Conformità edilizia / urbanistica

**Bene:** - Comune di Novi Ligure (AL) 15067 – Via Mazzini c.n. 49

**Lotto Unico:** Unità immobiliare urbana destinata a civile abitazione con accessori

**Corpo:** Unità immobiliare posta al piano primo di fabbricato urbano con accesso diretto dalla sede stradale pubblica di Via Mazzini.

**Conformità edilizio / urbanistica: NO**

## 10. Prezzo

**Bene:** - Comune di Novi Ligure (AL) 15067 – Via Mazzini c.n. 49

**Lotto Unico:** Unità immobiliare urbana destinata a civile abitazione con accessori

**Corpo:** Unità immobiliare posta al piano primo di fabbricato urbano con accesso diretto dalla sede stradale pubblica di Via Mazzini.

**Valore complessivo intero: €. 88.000,00**

**Beni in Novi Ligure (AL)**  
Località/Frazione **Via Mazzini c.n. 49**

**Lotto 3: Unità immobiliare urbana destinata a civile abitazione con accessori**

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

Data di presentazione: 26/07/2022

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA**

**Identificativo corpo:**

Unità immobiliare posta al piano terra di fabbricato urbano con accesso diretto dalla sede stradale pubblica di Via Mazzini.

**Comune di Novi Ligure(AL) CAP: 15067 – Via Mazzini c.n. 49**

Trattasi di unità immobiliare posta al piano primo di fabbricato urbano, destinata a civile abitazione con accesso dalla sede stradale pubblica di Via Mazzini, mediante vano scala vano scala ed androne in piano terra esclusivi gravati di servitù di accesso a favore di altre U.I.U.

**Quota e tipologia del diritto**



**Identificato al catasto Fabbricati:**

**NCEU:** - Categoria: Abitazione civile [A4]

**Foglio 28, particella 131 sub. 9**

Categoria A/4, classe 3, piano T-1, Consistenza: vani 10,00

Sup. cat. Totale: mq. 222,00; Superficie cat. escluse aree scoperte: mq. 222,00

R.C.: €.516,46

**Derivante da:**

NCEU: denuncia di variazione per frazionamento e fusione n. 91 del 23/03/1994 ( soppressione particelle 131 sub. 1, 2, 3 )

NCT: impianto meccanografico del 20/06/1984 – particella 131 – E.U. di mq. 370,00

**Confini:**

A Nord: per piano primo altre U.I.U. di cui a Fg. 28 mappale 129 e mappale 183 sub 1 ; per piano terra, altra U.I.U di cui a Fg. 28 mappale 131 sug. 10;

A Est: per piano primo, vuoto su strada pubblica; per piano terra strada pubblica;

A Sud: per piano primo altre U.I.U. di cui a Fg. 28 mappale 132 e 133; per piano terra, altra U.I.U. di cui a Fg. 28 mappale 131 sub. 8, graffato con mappale 183 sub. 1;

A Ovest: per piano primo altre U.I.U. Fg. 28 mappale 130; per piano terra altra U.I.U. di cui a Fg. 28 mappale 131 sub. 8 graffato con mappale 183 sub. 1;

**Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale**

La situazione catastale non risulta essere conforme all'effettivo stato dei luoghi verificato durante l'accesso, in relazione all'accertata sussistenza di modifiche, per diversa distribuzione spazi interni per la creazione di n. 8 monolocali, con servizio igienico esclusivo pertinenziale.

Necessiterà quindi procedere alla predisposizione e presentazione all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Alessandria – Territorio, di denuncia di variazione catastale N.C.E.U., per diversa distribuzione spazi interni, con le modalità previste per rettifica ed allineamento della consistenza catastale della U.I.U. in oggetto; oltre alla predisposizione e presentazione di atto di aggiornamento NCT, per ampliamento porzione edificata, relativamente al mappale Fg. 131 del Fg. 28 del Comune di Novi Ligure. Oneri professionali e diritti catastali quantificabili in €. 2.000,00.

## 2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Il fabbricato entro il quale è compresa l'unità immobiliare oggetto di stima, è inserito in un contesto urbano posto nella prima fascia al di fuori del centro storico del Comune di Novi Ligure, caratterizzato in prevalenza da fabbricati a destinazione residenziale, con la presenza di esercizi commerciali diffusi di vario genere, nonché uffici direzionali di Enti sia pubblici che privati, ed uffici professionali di varia qualifica.

Sono scarsamente presenti nelle immediate vicinanze zone verdi; per quanto agli spazi pubblici si evidenzia la presenza di aree destinate a parcheggio pubblico come Piazza Pernigotti, l'area sottostante alla stazione ferroviaria, e Piazza XX Settembre.

Il fabbricato prospetta sulla strada pubblica (Via Mazzini), mentre il retro risulta in distacco verso altri fabbricati.

### Informazioni sulla zona

**Tipologia:** centrale

**Area urbanistica:** residenziale

**Parcheggi:** presenza di parcheggi nelle immediate vicinanze

**Caratteristiche:** normale

**Traffico:** locale

**Servizi presenti nella zona:** Urbanizzazione primaria e secondaria

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

### Zone limitrofe e collegamenti

**Zone limitrofe:** residenziali, commercio e servizi

**Importanti centri limitrofi:** Alessandria – Genova – Serravalle Scrivia – Basaluzzo – Ovada – Acqui Terme – Gavi Ligure.

Novi dista, misurando dai confini cittadini:

13 km dal confine con la Liguria a sud;

24 km da Alessandria, a nord ovest;

45 km da Genova, a sud;

130 km da Torino, a nord.

**Attrazioni paesaggistiche:** importante città della Repubblica di Genova, fu capoluogo dell'omonima provincia di Novi durante il Regno di Sardegna. Il suffisso "Ligure", venne aggiunto con il regio decreto dell'11 gennaio 1863, in seguito al passaggio in Piemonte avvenuto quattro anni prima a causa della Legge Rattazzi. La decisione fu presa per rimarcare il solido legame, ancora vivo oggi, con la Liguria e il suo capoluogo. Nel corso della propria storia, in ragione della strategica collocazione geografica, divenne prima oggetto di contesa da parte di antichi stati italiani medievali e in seguito maggiore centro della Repubblica di Genova nella regione storica dell'Oltregiogo, quale crocevia dei traffici commerciali e monetari tra il Genovesato e la Pianura Padana. Oggi è un'attiva realtà commerciale e industriale che basa la propria economia sulla produzione vinicola, in particolare del Cortese di Gavi DOCG, sull'industria siderurgica e su un polo dolciario che vanta importanti marchi come Novi, Elah Dufour, Pernigotti, Campari, e Saiwa.

### Attrazioni storiche:

Novi Ligure sorge nel cosiddetto "basso Piemonte", nella zona sud-orientale dell'alto Monferrato (Basso Piemonte), nella regione storica detta dell'Oltregiogo, ai margini della porzione sinistra della Valle Scrivia. L'abitato è situato sulle estreme pendici settentrionali dell'Appennino Ligure, che qui si addolcisce in colline ondulate, per la maggior parte coltivate a vite e per la restante boschive. Difatti il territorio comunale è caratterizzato dalla compresenza dei rilievi collinari, subito retrostanti il centro storico e i quartieri a questo adiacenti, e dalla piana alluvionale che digrada verso il fiume Scrivia.

**Principali collegamenti pubblici:**

La città ha un ruolo di importante nodo stradale, in quanto porta per Genova e la Liguria dell'intero Piemonte Orientale. È punto di partenza della ex Strada statale 211 della Lomellina, che la collega a Novara; la ex Strada Statale 35 bis dei Giovi, che costituisce la tangenziale nel lato est del tessuto urbano, la congiunge invece ad Alessandria e alla vicina Serravalle Scrivia, in direzione Genova. La Strada Provinciale "35 Ter", recentemente costruita, collega la parte sud est di Novi con il casello autostradale di Serravalle: la nuova strada è stata ideata come variante alla 35 Bis tra Novi e Serravalle. Sono poi numerosi i collegamenti con i comuni del Novese, attraverso strade provinciali che si dirigono verso Gavi e la Val Lemme; la SP 155 unisce la città con Ovada e Acqui Terme, con la SP 160 (che parte dalla vicina Basaluzzo) è collegato al comune di Voltaggio e al passo della Bocchetta. Nel territorio comunale passano due strade europee, la E25 e la E62. Novi è collegata alla rete autostradale attraverso il casello omonimo posto sulla bretella A26-A7; è servita anche dal casello di Serravalle sulla A7, posto a pochi chilometri a sud della città, soprattutto per chi si dirige o arriva da Genova Centro.

**3. STATO DI POSSESSO:**

I locali costituenti l'unità immobiliare sono attualmente inutilizzati, in quanto in mediocre stato di conservazione, con gravi situazioni di degrado ed abbandono, così come evidenziatosi al momento dello accesso sui luoghi.

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**

Iscrizione di ipoteca:						
<i>Ipoteca volontaria</i>					<i>Attiva</i>	
<b>A favore di</b>	[REDACTED]					
<b>Contro</b>	[REDACTED]					
<b>Derivante da:</b>	Concessione a garanzia di mutuo					
<b>Data rogito</b>	09/05/2014	<b>Repert. n.</b>	82968	<b>Raccolta/Serie</b>	11832	
<b>Notaio / Ente</b>	Notaio DE PALMA Lucio con studio in Ovada (AL)					
<b>Importo ipoteca</b>	€. 200.000,00		<b>Importo capitale</b>	€. 100.000,00		
<b>Conservatoria territoriale competente</b>	Novi Ligure					
<b>Estremi iscrizione</b>	<b>Reg. gen.</b>	1864	<b>Reg. part.</b>	176	<b>Data</b>	15/05/2014
NOTE / PRECISAZIONI						
Durata: 7 anni						
Immobili interessati:						
NCEU: Comune di Novi Ligure ( AL ) 15067 – Via G. Mazzini c.n. 21:						
Fg. 28 mappale 131 sub. 8 graffato con mappale 183 sub. 1						
Fg. 28 mappale 131 sub. 9						
Fg. 28 mappale 131 sub. 10						
Fg. 28 mappale 131 sub. 11						
Fg. 28 mappale 131 sub. 12						

Iscrizione di ipoteca:						
<i>Ipoteca giudiziale</i>					<i>Attiva</i>	
<b>A favore di</b>	[REDACTED]					
<b>Contro</b>	[REDACTED]					
<b>Derivante da:</b>	Decreto ingiuntivo					
<b>Data rogito</b>	02/08/2019	<b>Repert. n.</b>	1223	<b>Raccolta/Serie</b>	/	
<b>Notaio / Ente</b>	Tribunale di Biella – C.F.: 81019670025					
<b>Importo ipoteca</b>	€. 35.000,00		<b>Importo capitale</b>	€. 13.458,24		
<b>Conservatoria territoriale competente</b>	Novi Ligure					

<b>Estremi iscrizione</b>	<b>Reg. gen.</b>	199	<b>Reg. part.</b>	13	<b>Data</b>	17/01/2020
<b>NOTE / PRECISAZIONI</b>						
Durata: /						
Immobili interessati – fra gli altri -: NCEU: Comune di Novi Ligure ( AL ) 15067 – Via G. Mazzini c.n. 21: Fg. 28 mappale 131 sub. 8 graffato con mappale 183 sub. 1 Fg. 28 mappale 131 sub. 9 Fg. 28 mappale 131 sub. 10 Fg. 28 mappale 131 sub. 11 Fg. 28 mappale 131 sub. 12 <u>dell'immobile per il finanziamento ottenuto</u>						

<b>Trascrizione pregiudizievole:</b>						
<b><i>Pignoramento</i></b>						
<b>A favore di</b>	[REDACTED]					
<b>Contro</b>	[REDACTED]					
<b>Derivante da:</b>	Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili					
<b>Data rogito</b>	29/06/2022	<b>Repert. n.</b>	2650	<b>Raccolta/Serie</b>	/	
<b>Notaio / Ente</b>	Atto giudiziario – Uff. Giud. Tribunale di Alessandria					
<b>Conservatoria territoriale competente</b>	Alessandria					
<b>Estremi iscrizione</b>	<b>Reg. gen.</b>	3512	<b>Reg. part.</b>	2757	<b>Data</b>	19/07/2022
<b>NOTE / PRECISAZIONI</b>						
Immobili interessati: NCEU: Comune di Novi Ligure ( AL ) 15067 – Via G. Mazzini c.n. 21: Fg. 28 mappale 131 sub. 8 graffato con mappale 183 sub. 1 Fg. 28 mappale 131 sub. 9 Fg. 28 mappale 131 sub. 10 Fg. 28 mappale 131 sub. 11 Fg. 28 mappale 131 sub. 12						

#### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

**Spese di gestione condominiale:** Nessuna

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna

**Millesimi di proprietà:** Non specificato

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

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

**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 specificato

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

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

<b>Periodo proprietà</b>	Dal 19/04/2010 – attuale ditta proprietaria					
<b>Titolare / proprietario</b>						
<b>Nominativo</b>	[REDACTED]					
<b>Sede</b>	Silvano D'Orba (AL)					
<b>C.F.:</b>	[REDACTED]	<b>Diritto proprietà</b>	Proprietà 1000/1000			
<b>Derivante da:</b> Decreto di trasferimento immobili						
<b>Data rogito</b>	19/04/2010	<b>Repert. n.</b>	670	<b>Raccolta/Serie</b>	/	

<b>Notaio / Ente</b>	Tribunale di Alessandria					
<b>Conservatoria territoriale competente</b>	Novi Ligure					
<b>Estremi trascrizione</b>	<b>Reg. gen.</b>	2052	<b>Reg. part.</b>	1422	<b>Data</b>	05/05/2010
<b>NOTE / PRECISAZIONI</b>						
Immobili interessati: NCEU: Comune di Novi Ligure ( AL ) 15067 – Via G. Mazzini c.n. 21: Fg. 28 mappale 131 sub. 8 graffato con mappale 183 sub. 1 Fg. 28 mappale 131 sub. 9 Fg. 28 mappale 131 sub. 10 Fg. 28 mappale 131 sub. 11 Fg. 28 mappale 131 sub. 12						

<b>Periodo proprietà</b>	Dal 29/10/1992 – al 19/04/2010					
<b>Titolare / proprietario</b>						
<b>Nominativo</b>	[REDACTED]					
<b>Nato a</b>	[REDACTED]					
<b>C.F.:</b>	[REDACTED]	<b>Diritto proprietà</b>	Proprietà 1000/1000			
<b>Derivante da:</b> Decreto di trasferimento immobili						
<b>Data rogito</b>	29/10/1992	<b>Repert. n.</b>	16833	<b>Raccolta/Serie</b>	56796	
<b>Notaio / Ente</b>	Notaio CHIAPPUZZO Carlo con studio in Novi Ligure (AL)					
<b>Conservatoria territoriale competente</b>	Novi Ligure					
<b>Estremi trascrizione</b>	<b>Reg. gen.</b>	2052	<b>Reg. part.</b>	1422	<b>Data</b>	05/05/2010
<b>NOTE / PRECISAZIONI</b>						
[REDACTED] i seguenti immobili: “ Corpo di fabbricato con unico ingresso da Via Mazzini c.n. 49, dalle fondamenta a tetto costituito da due cantine all'interrato, androne carraio con locale autorimessa e con appartamento al piano terra di vani catastali 5,50 cat. a/4 di cui tre camere affittate a terzi come ufficio e due camere in possesso dei proprietari; alloggio al piano primo sovrastante di vani catastali 8,5 – cat. A/4, al secondo piano bagni, lavanderia, tetto mansardato sopra l'appartamento di vani 8,5, vari ripostigli, un terrazzo sovrastante l'autorimessa con una stanza adibita a ripostiglio ed un secondo terrazzo situato sopra il bagno e la lavanderia “ NCEU: Comune di Novi Ligure ( AL ) 15067 – Via G. Mazzini c.n. 21: Fg. 28 mappale 131 sub. 1 – Via Mazzini c.n. 21 – Cat. A/4 cl. 3 di vani 8,50 Fg. 28 mappale 131 sub. 2 – Via Mazzini c.n. 67 – Cat. A/4 cl. 3 di vani 5,50 Fg. 28 mappale 183 – Via Mazzini c.n. 21 – Cat. C/6 cl. 5 di mq. 211,00						

**Per quanto sopra SI dichiara la conformità delle trascrizioni ventennali**

## 7. PRATICHE EDILIZIE

### 7.1 – Conformità edilizia

**Comune di Novi Ligure ( AL ) 15067 – Via Mazzini c.n. 49**

**Foglio 28, particella 131 sub. 9**

Categoria A/4, classe 3, piano T-1, Consistenza: vani 10,00

<b>TIPOLOGIA PRATICA</b>	<b>Autorizzazione edilizia</b>			<b>n.° /</b>	<b>/</b>
<b>Intestazione</b>	[REDACTED]				
<b>Oggetto</b>	Interventi di manutenzione straordinaria				
<b>Estremi presentazione</b>	<b>Prot.</b>	21893	<b>Data</b>	07/09/1993	
<b>Estremi approvazione</b>	<b>Prot.</b>	287	<b>Data</b>	24/09/1993	

**NOTE / PRECISAZIONI**

Interventi per:

- sistemazione interna ed esterna del fabbricato sul mappale 131
- apertura di una porta verso strada per l'accesso pedonale su via Mazzini;
- formazione di un corridoio di disimpegno al piano terra;
- sul mappale 183 la rimozione della vecchia copertura in vetro cemento sul tetto piano e la formazione di un nuovo lucernaio;
- realizzazione di ampio terrazzo al servizio degli alloggi al piano.

Lavori regolarmente eseguiti.

**Non risulta nessuna pratica edilizia depositata successivamente, a dimostrazione della modifica dello stato dei luoghi rispetto alle consistenze originarie dell'immobile.**

**7.2 – Conformità urbanistica**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Regolatore Generale Comunale
In forza della delibera:	P.R.G.C - Variante parziale approvata con D.C.C. n. 21 del 30/08/2018.
Zona omogenea:	zona CP/2 regolamentati all'art. 23 delle NTA alla lettera B), ovvero COMPLESSI CON IMPIANTO EDILIZIO DA RIORDINARE.
Norme tecniche di attuazione:	Stralcio Norme Tecniche di Attuazione allegate ad inquadramento cartografico.

**Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia**

A seguito delle verifiche effettuate sui luoghi durante il sopralluogo è stata accertata la presenza di n. 8 monolocali con piccolo servizio igienico pertinenziale, finiti in tutti i particolari architettonici e costruttivi – vedasi planimetria allegata e fascicolo fotogrammi stato attuale dei luoghi –.

Tali opere sono state eseguite senza alcun deposito di preventiva pratica edilizia finalizzati alla riqualificazione e/o quanto meno al restauro, risanamento conservative ed adeguamento igienico sanitario della U.I.U. esistente, quindi considerati totalmente abusivi e soggetti ad eventuale sanatoria

Ai fini della relativa regolarizzazione delle situazioni difformi accertate sopra elencate, ai sensi del D.P.R. 380 / 2001 T.U.E. – art. 36 e 37, è ammessa la sanatoria mediante pagamento della sanzione amministrativa minima indicata in €.1.000,00 – salvo diversa quantificazione al momento dell'effettiva presentazione della pratica edilizia – oltre a diritti di segreteria e spese di progettazione, quantificabili complessivamente in €. 3.000,00.

**DESCRIZIONE STATO DEI LUOGHI ACCERTATO****Abitazione di tipo popolare [A4]**

**Unità immobiliare urbana destinata ad abitazione con terrazza pertinenziale in piano primo ed accesso da vano scala ed androne con passaggio a favore di altre U.I.U.**

Lo scrivente ha proceduto a visitare il bene oggetto della presente Esecuzione Immobiliare, compiendo i necessari riscontri sulla corrispondenza dell'immobile, costituito da unità immobiliare residenziale posta al piano primo di fabbricato urbano elevato in parte a due, e in parte a tre piani fuori terra, con accesso da vano scala ed androne in piano terra rialzato, con portoncino pedonale posto in fregio alla facciata prospettante sulla sede stradale pubblica di Via Mazzini c. n. 49.

Sono poi state raffigurate le situazioni attuali dell'unità immobiliare, di cui all'elaborato cartografico, contenente anche la fotografia aerea e lo stralcio della mappa catastale del Foglio 28 del Comune di Novi Ligure, nei quali è stato inquadrato il fabbricato comprendente l'U.I.U. oggetto di stima.

Inoltre, sono stati rilevati i fotogrammi dell'esterno e dell'interno dell'immobile, che sono stati fascicolati.

Per quanto alle caratteristiche costruttive, il fabbricato nel complesso risulta essere di vecchia costruzione, risalente approssimativamente ai primi anni del dopoguerra, con murature portanti in laterizio e lapideo, orizzontamenti in latero cemento con volte a padiglione, tetto costituito da orditura in legno in avanzato stato di degrado, e manto di copertura in tegole piane, per quanto alla porzione elevata a tre p.f.t.; non è stata ravvisata alcuna presenza di isolamento termo/acustico, né tanto meno di impermeabilizzazione.

La porzione elevata a due piani fuori terra, si presenta con struttura muraria verticale perimetrale di verosimile consistenza, nonché pilastrata centrale con travatura ribassata in C.A.; la copertura di tale porzione è costituita da solaio piano, con estradosso costituente il piano calpestio del terrazzo pertinenziale a servizio della U.I.U. oggetto di valutazione.

All'unità immobiliare di cui infra si accede attraverso portoncino in ferro e vetri, a delimitazione di androne comune, posto al piano terra rialzato ed a seguire attraverso scala di comunicazione interna; sia l'androne che il vano scala sono gravati di servitù di passaggio a favore sia di altre U.I.U., poste in piano terra rialzato, che di altre, poste in piano secondo -sottotetto, queste ultime di proprietà di Terzi, estranei alla procedura esecutiva richiamata.

Al piano primo i vani di abitazione sono così sviluppati: n° 8 unità immobiliari autonome, con servizio igienico annesso, con accesso da corridoio disimpegno, ampio salone dal quale si ha accesso al terrazzo pertinenziale, nonché piccolo locale latrina dismesso posto a quota interpiano, tra primo e secondo sottotetto, al quale si ha accesso percorrendo in proseguo la scala di comunicazione interna al fabbricato.

Le finiture interne dell'alloggio sono discrete:

- i pavimenti per quanto ai locali camere, soggiorno / ingresso, zona cottura, disimpegno, sono costituiti da piastrelle in similcotto, mentre quelli della cucina e del bagno sono in piastrelle di grès; per questi locali sono presenti anche i rivestimenti in piastrelle alle pareti;
- le pareti verticali non rivestite sono intonacate al civile e tinteggiate; l'intradosso del solaio soprastante a tutti i locali costituenti l'U.I.U., è composto da struttura in legno a vista, di recente realizzazione, come puntualizzato in precedenza;
- i serramenti esterni per finestre e porte finestre sono in legno con vetri semplici, tutti dotati di persiane in legno;
- per quanto ai locali wc, rivestimento alle pareti per una altezza di mt. 2,00 circa e predisposizione per installazione apparecchiature igienico sanitarie, fatta eccezione per il piatto doccia presente in ogni locale.

Gli impianti esistenti sono i seguenti:

- impianto idrico dall'acquedotto;
- collettore di scarico collegato alla fognatura pubblica;
- impianto elettrico sottotraccia;
- impianto del gas-metano per gli usi domestici;
- predisposizione impianto di riscaldamento con presenza di alcune batterie di termosifoni in ghisa, nonché predisposizione per installazione di termoarredo allo interno dei locali bagno; non vi è presenza di alcun generatore sia centralizzato che autonomo.

Sarà comunque opportuno un controllo generale di tutti gli apparati impiantistici, da parte di tecnici competenti, che ne accertino e dichiarino la conformità degli stessi alle normative vigenti.

Nel complesso le facciate esterne del fabbricato appaiono in precarie condizioni di conservazione, con presenza di alcune situazioni di ammaloramento e distacco delle tinte, dovute a fenomeni di risalita di umidità dal piano cortile.

Pertanto, in conclusione si può affermare che la situazione generale dell'immobile, oggetto della Procedura Esecutiva Immobiliare, si presenta in modesto stato di conservazione; per quanto riguarda i vani principali di abitazione, la situazione all'interno dell'alloggio è mediocre, con necessità di interventi edilizi finalizzati a restauro e risanamento conservativo degli ambienti, specie per quanto ai minimi requisiti igienico sanitari,

anche in relazione alla presenza di fenomeni di avvenuto stillicidio sulle superfici murarie, nonché muffe e distacchi dei rivestimenti per intonaci e tinte.

Superficie lorda complessiva locali principali di abitazione: **mq 220,00 circa**

Superficie lorda complessiva accessori: terrazzo pertinenziale: **mq. 180,00 circa**

### **Condizioni generali dell'immobile:**

Nel complesso l'unità immobiliare di cui infra, si presenta in pessimo stato di conservazione, con situazioni di degrado e abbandono, nonché gravi condizioni di decadimento igienico sanitario, per l'invasione all'interno dei locali di piccioni e roditori.

### **Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Le misure sono state dedotte dalle tavole progettuali acquisite nella fase di istruttoria tecnica, previa verifica sul sito circa la loro esatta conformità con la situazione dello stato dei luoghi, e quindi considerate valide ai fini della quantificazione della relativa consistenza in termini di superficie utile lorda.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Locali abitativi in piano primo	sup lorda di pavimento	220,00	1,00	220,00
Terrazza pertinenziale	sup. lorda di pavimento	180,00	0,30	60,00
		<b>400,00</b>		<b>280,00</b>

## **8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO**

### **8.1 - Criterio di stima:**

La stima è espressa secondo il metodo comparativo sulla scorta di dati acquisiti con indagini di mercato per immobili aventi caratteristiche simili nonché sulla scorta degli orientamenti di valori unitari forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare corrente sulla piazza del Comune di Novi Ligure.

### **8.2 – Fonti di informazione**

Catasto di Alessandria;  
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di Novi Ligure;  
 Uffici del registro di Alessandria;  
 Ufficio tecnico di Novi Ligure;  
 Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Valori OMI  
 Semestre I - 2022  
 Provincia di Alessandria  
 Comune di Novi Ligure;

**Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.):** Zona Periferica ( Via Mazzini ) – cod. D1

**Destinazione:** residenziale

**Tipologia prevalente:** abitazione civile

valore unitario MAX: €/mq. 880,00

valore unitario MIN: €/mq. 590,00

Altre fonti di informazione: Agenzie immobiliari locali

Riviste di settore

Annunci di vendita immobiliari.

### **8.3 – Valutazione corpi**

**Unità immobiliare urbana destinata a civile abitazione con terrazza pertinenziale**

**Abitazione di tipo popolare [A4]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) €. 125.000,00.

Descrizione	Superficie equivalente	Valore unitario	Valore complessivo
Locali destinati ad abitazione principale	220,00	€/mq. 500,00	€. 110.000,00
Terrazza pertinenziale	60,00	€/mq. 250,00	€. 15.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€. 125.000,00
Valore corpo			€. 125.000,00
Valore Pertinenze			€. 0,00
Valore complessivo intero			€. 125.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€. 125.000,00

**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota	
	Unità immobiliare urbana destinata a civile abitazione con accessori	Abitazione di tipo popolare [A4]	280,00	€. 125.000,00	€. 125.000,00

**8.4 – Adempimenti e correzioni della stima:**

Regolarizzazione catastale per inserimento in planimetria  
Della terrazza pertinenziale oltre all'allineamento della mappa  
NCT per ampliamento area edificata graficamente rappresentata  
sul mappale 131 del Fg. 28 = - €. 2.000,00

Regolarizzazione urbanistico/edilizia, ai sensi del  
D.P.R. 380/2001 T.U.E. – art. 36 e 37, per diversa  
distribuzione spazi interni relativamente alla creazione  
dei monolocali con annesso servizio igienico pertinenziale = - €. 3.000,00

Deprezzamento del valore globale dell'immobile in relazione allo  
avanzato stato di poca cura ed abbandono accertato all'attualità,  
oltre al diritto di passaggio sulla scala per accesso al piano superiore  
( secondo – sottotetto ) a favore di terzi:  
Percentuale di abbattimento: 25 % = - €. 31.250,00

Arrotondamento in difetto: = - €. 750,00

**Complessivamente: €. 88.000,00**

**8.5 – Prezzo base d'asta del lotto**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€. 88.000,00**

**Acqui Terme, li 21/11/2022**

L' Esperto alla stima:  
Arch. Fabrizio Grillo

*Fabrizio Grillo*  
