

**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 1**

**Unità immobiliare urbana destinata a magazzino 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 magazzino con accessori

**Corpo:** Ampio locale posto al piano terra di fabbricato urbano con accesso diretto dalla sede stradale pubblica e locali cantina in piano interrato con ingresso da androne facente parte di altra U.I.U.



NCEU:

Categoria: magazzino / Locale di deposito [C2]

**Foglio 28, particella 131 sub. 8 graffato con particella 183 sub. 1**

Categoria C/2, classe 3, piano T, Consistenza: mq. 269,00;

Sup. cat. Totale: mq. 291,00;

R.C.: €.555,71

### 2. Stato di possesso

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

**Lotto Unico:** Unità immobiliare urbana destinata a magazzino con accessori

**Corpo:** Ampio locale posto al piano terra di fabbricato urbano con accesso diretto dalla sede stradale pubblica e locali cantina in piano interrato con ingresso da androne facente parte di altra U.I.U.

***Attualmente occupato da autoveicoli di ditte terze, per i quali non vi è un contratto di locazione e/o altro negozio giuridico ritenuto valido e legittimo.***

### 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 magazzino con accessori

**Corpo:** Ampio locale posto al piano terra di fabbricato urbano con accesso diretto dalla sede stradale pubblica e locali cantina in piano interrato con ingresso da androne facente parte di altra U.I.U.

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI**

### 4. Creditori Iscritti

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

**Lotto Unico:** Unità immobiliare urbana destinata a magazzino con accessori

**Corpo:** Ampio locale posto al piano terra di fabbricato urbano con accesso diretto dalla sede stradale pubblica e locali cantina in piano interrato con ingresso da androne facente parte di altra U.I.U.

**Creditori Iscritti:**



## 5. Comproprietari

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

**Lotto Unico:** Unità immobiliare urbana destinata a magazzino con accessori

**Corpo:** Ampio locale posto al piano terra di fabbricato urbano con accesso diretto dalla sede stradale pubblica e locali cantina in piano interrato con ingresso da androne facente parte di altra U.I.U.

**Nessuno**

## 6. Misure Penali

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

**Lotto Unico:** Unità immobiliare urbana destinata a magazzino con accessori

**Corpo:** Ampio locale posto al piano terra di fabbricato urbano con accesso diretto dalla sede stradale pubblica e locali cantina in piano interrato con ingresso da androne facente parte di altra U.I.U.

**Nessuna**

## 7. Conformità catastale

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

**Lotto Unico:** Unità immobiliare urbana destinata a magazzino con accessori

**Corpo:** Ampio locale posto al piano terra di fabbricato urbano con accesso diretto dalla sede stradale pubblica e locali cantina in piano interrato con ingresso da androne facente parte di altra U.I.U.

**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 magazzino con accessori

**Corpo:** Ampio locale posto al piano terra di fabbricato urbano con accesso diretto dalla sede stradale pubblica e locali cantina in piano interrato con ingresso da androne facente parte di altra U.I.U.

**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 magazzino con accessori

**Corpo:** Ampio locale posto al piano terra di fabbricato urbano con accesso diretto dalla sede stradale pubblica e locali cantina in piano interrato con ingresso da androne facente parte di altra U.I.U.

**Conformità edilizio / urbanistica: SI**

## 10. Prezzo

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

**Lotto Unico:** Unità immobiliare urbana destinata a magazzino con accessori

**Corpo:** Ampio locale posto al piano terra di fabbricato urbano con accesso diretto dalla sede stradale pubblica e locali cantina in piano interrato con ingresso da androne facente parte di altra U.I.U.

**Valore complessivo intero: €. 120.000,00**

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

**Lotto 1: Unità immobiliare urbana destinata a magazzino 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:**

Ampio locale posto al piano terra di fabbricato urbano con accesso diretto dalla sede stradale pubblica e locali cantina in piano interrato con ingresso da androne facente parte di altra U.I.U.

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

Trattasi di unità immobiliare posta al piano terra di fabbricato urbano, destinata a magazzino / locale di deposito / autorimessa collettiva con accesso carraio costituito da ampio portone in legno automatizzato, prospettante sulla sede stradale pubblica di Via Mazzini, nonché locali accessori posti al piano interrato con ingresso da vano scala / androne facenti parte di altra U.I.U., costituente il Lotto 3 – Fg. 28 mapp. 131 sub. 9.

**Quota e tipologia del diritto**



**Identificato al catasto Fabbricati:**

**NCEU:** - Categoria: magazzino / Locale di deposito [C2]

**Foglio 28, particella 131 sub. 8 graffato con mappale 183 sub. 19**

Categoria C/2, classe 3, piano T, Consistenza: mq. 269,00;

Sup. cat. Totale: mq. 291,00;

R.C.: €.555,71

**Derivante da:**

NCEU: rettifica d'ufficio per attribuzione subalterno con istanza IV432497 in atti dal 07/11/1997;

NCEU: denuncia di variazione per frazionamento e trasferimento diritti n. 195 del 28/06/1993 ( soppressione particelle 131 sub. 1, 2, 3 )

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

NCT: impianto meccanografico del 20/06/1984 – particella 183 – E.U. di mq. 120,00

**Confini:**

A Nord: altre U.I.U. di cui a Fg. 29 mappale 129;

A Est: altra U.I.U. Fg. 28 mappale 131 sub. 10, 11, 12, strada pubblica;

A Sud: altre U.I.U. di cui a Fg. 28 mappale 132 e 133;

A Ovest: altre U.I.U. Fg. 28 mappale 130;

**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 alla mancata rappresentazione in mappa catastale NCT di parte del mappale 131 del Fg. 28, all'attualità non "campitato", quindi risultante come area cortilizia scoperta pertinenziale.

Su interrogazione della banca dati catastale - a seguito di deposito foglio osservazione prot. 74438 del 18/10/2022 -, non risulta essere stato predisposto e depositato alcun Tipo Mappale o atto di aggiornamento equiparabile, relativo al mappale suddetto.

Necessiterà, quindi, procedere alla predisposizione e presentazione all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Alessandria – Territorio, di atto di aggiornamento NCT per ampliamento porzione edificata, relativamente al mappale Fg. 131 del Fg. 28 del Comune di Novi Ligure; nulla da eccepire per quanto alla rappresentazione in planimetria NCEU, riportante invece l'esatta consistenza dell'U.I.U.

Oneri professionali e diritti catastali quantificabili in €. 1.000,00.

## 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 e abbandono, così come evidenziatosi al momento dello accesso sui luoghi.

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Iscrizione di ipoteca:							
<b><i>Ipoteca volontaria</i></b>						<b><i>Attiva</i></b>	
<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:							
<b><i>Ipoteca giudiziale</i></b>						<b><i>Attiva</i></b>	
<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><u>Pignoramento</u></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>	[REDACTED]		
<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 nell'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. 8 graffato con particella 183 sub. 1**

Categoria C/2, classe 3, piano T, Consistenza: mq. 269,00;

<b>TIPOLOGIA PRATICA</b>	<b><u>Autorizzazione edilizia</u></b>		<b>n.° /</b>	<b>/</b>
<b>Intestazione</b>	[REDACTED]			
<b>Oggetto</b>	Interventi di manutenzione straordinaria			

Estremi presentazione	Prot.	21893	Data	07/09/1993
Estremi approvazione	Prot.	287	Data	24/09/1993
<b>NOTE / PRECISAZIONI</b>				
Interventi per:				
<ul style="list-style-type: none"> <li>- sistemazione interna ed esterna del fabbricato sul mappale 131</li> <li>- apertura di una porta verso strada per l'accesso pedonale su via Mazzini;</li> <li>- formazione di un corridoio di disimpegno al piano terra;</li> <li>- sul mappale 183 la rimozione della vecchia copertura in vetro cemento sul tetto piano e la formazione di un nuovo lucernaio;</li> <li>- realizzazione di ampio terrazzo al servizio degli alloggi al piano.</li> </ul>				
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 Si dichiara la conformità edilizia

<p><b>DESCRIZIONE STATO DEI LUOGHI ACCERTATO</b>  <b>Magazzino / Locale di deposito [C2]</b>  <b>Unità immobiliare urbana destinata a magazzino in piano terra</b>  <b>con locali accessori in piano interrato accessibili da androne facente parte di altra U.I.U.</b></p>
---

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 terra di fabbricato urbano elevato in parte a due e in parte a tre piani fuori terra, con accesso 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 pressappoco 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 vi è 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, relativamente all'ampio locale magazzino in piano terra, vi si accede attraverso vecchio portone carraio in legno massiccio e disegni a stampo del tipo antico, provvisto di sistema di automazione con radiocomando, posto in fregio alla via pubblica, localizzato sulla facciata Est del fabbricato urbano

Il suddetto locale, che presenta due zone con pavimenti su livelli leggermente diversi, ma facilmente superabili, ha un pavimento in battuto di cemento liscio e bocciardato in buono stato di conservazione e manutenzione, intonaco al civile tinteggiato su pareti e soffitti, quattro finestre a vasistas in ferro e vetro ed una in legno e vetro ricavate sul muro di confine ed un grosso lucernaio con chiusura in ferro e vetro, ricavato sul piano di calpestio del terrazzo per favorire l'aereo illuminazione

Oggi tale locale è utilizzato come garage comune, suddiviso in n°.8 posti auto, probabilmente locati senza regolare contratto ed a persone sconosciute allo scrivente.

Ai locali pertinenziali destinati a cantina posti in piano interrato, l'accesso viene praticato attraversando l'androne pedonale facente parte della U.I.U. censita a Fg. 28 mappale 131 sub. 9, per raggiungere il portoncino caposcala in piano terra rialzato, posto a delimitazione di ulteriore piccolo vano scala di collegamento in muratura rustica, ad uso esclusivo dei locali di cui infra; per quanto alle rifiniture interne, pavimenti e pareti perimetrali in nuda terra, senza presenza di impiantistica a corredo; unica fonte di illuminazione naturale mediante bocca di lupo posta a quota piano strada, in corrispondenza della facciata prospettante sulla via pubblica.

Gli impianti esistenti sono i seguenti:

- impianto idrico dall'acquedotto;
- impianto elettrico sottotraccia;

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 il locale in piano terra, con necessità di modesti interventi atti al mantenimento allo stato di decoro dei luoghi, in relazione all'attuale destinazione d'uso effettiva; per quanto ai locali in piano interrato, al momento sono totalmente in stato di abbandono e non occupati e/o utilizzati; per l'eventuale riattivazione si rendono assolutamente necessari importanti interventi di risanamento, nonché dotazione di impiantistica primaria ( luce / forza ).

Superficie lorda complessiva locali principali destinato a magazzino / ricovero: **mq 310,00 circa**

Superficie lorda complessiva accessori: cantine in piano interrato: **mq. 70,00 circa**

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

Nel complesso l'unità immobiliare si presente in modesto stato di conservazione, con situazioni di degrado con necessità di alcuni interventi di ripristino delle normali condizioni d'uso; per quanto ai locali in piano interrato, questi versano in gravi stato di decadimento igienico sanitario.

### **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 destinati a magazzino in piano terra	sup lorda di pavimento	310,00	1,00	310,00
Locali accessori a cantina in piano interrato	sup. lorda di pavimento	70,00	0,50	35,00
		<b>380,00</b>		<b>345,00</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.):** Periferica ( Via Mazzini ) – cod. D1

**Destinazione:** magazzino

**Tipologia prevalente:** abitazioni civili

valore unitario MAX: €/mq. 750,00

valore unitario MIN: €/mq. 550,00

Altre fonti di informazione: Agenzie immobiliari locali

Riviste di settore

Annunci di vendita immobiliari.

### 8.3 – Valutazione corpi

**Unità immobiliare urbana destinata a magazzino in piano terra con locali cantina accessori in piano primo sottostrada**

**Magazzino / Locale di Deposito [C2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) €. 162.000,00.

Descrizione	Superficie equivalente	Valore unitario	Valore complessivo
Locali destinati a magazzino in piano terra	310,00	€/mq. 500,00	€. 155.000,00
Locali accessori a cantina in piano interrato	35,00	€/mq. 200,00	€. 7.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€. 162.000,00
Valore corpo			€. 162.000,00
Valore Pertinenze			€. 0,00
Valore complessivo intero			€. 162.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€. 162.000,00

## Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Unità immobiliare urbana destinata a magazzino con accessori	Magazzino / locale di deposito [C2]	345,00	€. 162.000,00	€. 162.000,00

## 8.4 – Adempimenti e correzioni della stima:

Regolarizzazione catastale per inserimento in planimetria della terrazza pertinenziale oltre allo allineamento della mappa NCT per ampliamento area edificata graficamente rappresentata sul mappale 131 del Fg. 28 = - €. 1.000,00

Deprezzamento del valore globale dell'immobile in relazione allo stato di vetustà dell'immobile nonché di abbandono dei locali pertinentziali  
Percentuale di abbattimento: 25% = - €. 40.500,00

Arrotondamento per difetto: = - €. 500,00

**Complessivamente: €. 120.000,00**

## 8.5 – Prezzo base d'asta del lotto

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€. 120.000,00**

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

**L' Esperto alla stima:  
Arch. Fabrizio Grillo**

*Fabrizio Grillo*