

Tribunale di Alessandria
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:



contro:



N°.Gen. Rep. **196 / 2021**

data udienza ex art. 569 c.p.c.
Martedì 18 Ottobre 2022 ore 10,30

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotto 1

Unità immobiliare urbana destinata a magazzino

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 C.G. Abba c.n. 17

Lotto 1: Unità immobiliare urbana destinata a magazzino

Corpo: unità immobiliare urbana destinata a magazzino sviluppata su tre livelli

[REDACTED]

[REDACTED]

NCEU:

Categoria: Magazzini e/o locali di deposito [C2]

Foglio 32, particella 119, sub 16

Categoria C/2, classe 2, piano S1 – T – 1, consistenza mq. 139,00;

Sup. cat. Totale: mq. 181,00

R.C.: €. 244,08

Conformità' catastale: SI

2. Stato di possesso

Bene: - Comune di Novi Ligure (AL) 15067 – Via C.G. Abba c.n. 17

Lotto 1: Unità immobiliare urbana destinata a magazzino

Corpo: unità immobiliare urbana destinata magazzino sviluppata su tre livelli

Attualmente utilizzato dalla ditta esecutata – libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: - Comune di Novi Ligure (AL) 15067 – Via C.G. Abba c.n. 17

Lotto 1: Unità immobiliare urbana destinata a magazzino

Corpo: unità immobiliare urbana destinata magazzino sviluppata su tre livelli

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: - Comune di Novi Ligure (AL) 15067 – Via C.G. Abba c.n. 17

Lotto 1: Unità immobiliare urbana destinata a magazzino

Corpo: unità immobiliare urbana destinata magazzino sviluppata su tre livelli

Creditori Iscritti:

[REDACTED]

5. Comproprietari

Bene: - Comune di Novi Ligure (AL) 15067 – Via C.G. Abba c.n. 17

Lotto 1: Unità immobiliare urbana destinata a magazzino

Corpo: unità immobiliare urbana destinata magazzino sviluppata su tre livelli

Nessuno

6. Misure Penali

Bene: - Comune di Novi Ligure (AL) 15067 – Via C.G. Abba c.n. 17

Lotto 1: Unità immobiliare urbana destinata a magazzino

Corpo: unità immobiliare urbana destinata magazzino sviluppata su tre livelli

Nessuna

7. Conformità catastale

Bene: - Comune di Novi Ligure (AL) 15067 – Via C.G. Abba c.n. 17

Lotto 1: Unità immobiliare urbana condominiale di civile abitazione

Corpo: unità immobiliare urbana destinata magazzino sviluppata su tre livelli

Continuità catastale: SI

8. Continuità delle trascrizioni

Bene: - Comune di Novi Ligure (AL) 15067 – Via C.G. Abba c.n. 17

Lotto 1: Unità immobiliare urbana destinata a magazzino

Corpo: unità immobiliare urbana destinata magazzino sviluppata su tre livelli

Continuità delle trascrizioni/iscrizioni: SI

9. Conformità edilizia / urbanistica

Bene: - Comune di Novi Ligure (AL) 15067 – Via C.G. Abba c.n. 17

Lotto 1: Unità immobiliare urbana destinata a magazzino

Corpo: unità immobiliare urbana destinata magazzino sviluppata su tre livelli

Conformità edilizio / urbanistica: SI

10. Prezzo

Bene: - Comune di Novi Ligure (AL) 15067 – Via C.G. Abba c.n. 17

Lotto 1: Unità immobiliare urbana destinata a magazzino

Corpo: unità immobiliare urbana destinata magazzino sviluppata su tre livelli

Valore complessivo intero: €. 68.000,00

Beni in Novi Ligure (AL)
Località/Frazione Via G.C. Abba c.n. 17

Lotto 1: Unità immobiliare urbana destinata a magazzino

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

Data di presentazione: 28/09/2021

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

Identificativo corpo:

Unità immobiliare urbana destinata magazzino sviluppata su tre livelli

Comune di Novi Ligure (AL) CAP: 15067 – Via G.C. Abba c.n. 17

Unità immobiliare urbana posta al piano seminterrato, terra e primo di originaria vecchissima costruzione ed in avanzato stato di degrado ed abbandono, inserito nel concentrico del centro storico del comune di Novi Ligure, avente accesso da androne e vano scala prospettanti su Via G.C. Abba.

Quota e tipologia del diritto



Identificato al catasto Fabbricati:

NCEU - Categoria: Magazzini e/o locali di deposito [C2]

Foglio 32, particella 119, sub 16

Categoria C/2, classe 2, piano S1 – T – 1, consistenza mq. 139,00;

Sup. cat. Totale: mq. 181,00

R.C.: €. 244,08

Derivante da:

NCEU: denuncia di variazione NCEU per aggiornamento planimetrico di cui a prot. AL0146749 del 23/11/2016: Fg. 32 mappale 119 sub. 16;

NCEU: denuncia di variazione NCEU per diversa distribuzione degli spazi interni, ristrutturazione, frazionamento e fusione di cui a prot. AL0274171 del 21/06/2007 per soppressione delle originarie U.I.U. censite a Fg. 32 mappale 119 sub. 7, 8, 9, 10;

NCEU: denuncia di variazione NCEU per fusione, variazioni interne prot. 350 del 06/03/1986 per soppressione delle originarie U.I.U. censite a Fg. 32 mappale 119 sub. 1,2,3,4,5,6;

NCT: impianto meccanografico 20/06/1984: Fg. 32 mappale 119 – Ente Urbano di mq. 270,00.

Confini:

A Nord: vano scala e cortile condominiale di accesso e recesso alla Strada pubblica – Via G.C. Abba;

A Est: altra U.I.U. Fg. 32 mappale 976;

A Sud: altra U.I.U. Fg. 32 mappale 975;

A Ovest: altra U.I.U. Fg. 32 mappale 980;

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

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 costituente il 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 condominiale prospetta sulla strada pubblica (Via G.C. Abba), 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 pessimo 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> | | | | | | |
| A favore di | [REDACTED] | | | | | |
| Contro | [REDACTED] | | | | | |
| Derivante da: | Concessione a garanzia di mutuo fondiario | | | | | |
| Data rogito | 12/11/2004 | Repert. n. | 27873 | Raccolta/Serie | 8136 | |
| Notaio / Ente | Notaio DOGLIOTTI Pietro con studio in Genova (GE) | | | | | |
| Importo ipoteca | €. 400.000,00 | | Importo capitale | €. 200.000,00 | | |
| Conservatoria territoriale competente | Novi Ligure | | | | | |
| Estremi iscrizione | Reg. gen. | 5736 | Reg. part. | 1141 | Data | 15/11/2004 |
| NOTE / PRECISAZIONI | | | | | | |
| Durata: 20 anni | | | | | | |
| Immobili interessati: NCEU: Comune di Novi Ligure (AL) – Via G.C. Abba c.n. 17: Fig. 32 mappale 119 sub. 7, 8, 9, 10. | | | | | | |

| Trascrizione pregiudizievole: | | | | | | |
|---|---|-------------------|-------------------|-----------------------|-------------|------------|
| <i>Pignoramento</i> | | | | | | |
| A favore di | [REDACTED] | | | | | |
| Contro | [REDACTED] | | | | | |
| Derivante da: | Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili | | | | | |
| Data rogito | 18/08/2021 | Repert. n. | 2291 | Raccolta/Serie | 2021 | |
| Notaio / Ente | Atto giudiziario – Uff. Giud. Tribunale di Alessandria | | | | | |
| Conservatoria territoriale competente | Novi Ligure | | | | | |
| Estremi iscrizione | Reg. gen. | 4166 | Reg. part. | 3375 | Data | 08/09/2021 |
| NOTE / PRECISAZIONI | | | | | | |
| Immobili interessati: NCEU: Comune di Novi Ligure (AL) – Via G.C. Abba c.n. 17: Fig. 32 mappale 119 sub. 7, 8, 9, 10. | | | | | | |

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

| | | | | | |
|--|--------------------------------|------------------------------|-------------------|-----------------------|-------------|
| Periodo proprietà | | Dal 09/10/1997 al 12/11/2004 | | | |
| Titolare / proprietario | | | | | |
| Nominativo | [REDACTED] | | | | |
| Nato a | [REDACTED] | | | | |
| C.F.: | [REDACTED] | Diritto proprietà | Proprietà 1/2 | | |
| Titolare / proprietario | | | | | |
| Nominativo | [REDACTED] | | | | |
| Nato a | [REDACTED] | | | | |
| C.F.: | [REDACTED] | Diritto proprietà | Proprietà 1/2 | | |
| Derivante da: Denuncia di successione in morte della [REDACTED] | | | | | |
| Data rogito | 16/11/2004 | Repert. n. | 76 | Raccolta/Serie | 6662 |
| Notaio / Ente | Ufficio del Registro di Genova | | | | |
| Conservatoria territoriale competente | Novi Ligure | | | | |
| Estremi iscrizione | Reg. gen. | | Reg. part. | | Data |
| NOTE / PRECISAZIONI | | | | | |
| Data del decesso: 09/10/1997 Successione per legge: i figli Attivo ereditario Comune di Novi Ligure (AL) – Via G.C. Abba c.n. 17: NCEU: Fg. 32 mappale 119 sub. 7,8,9,10 | | | | | |
| <u>ACCETTAZIONE TACITA EREDITA': SI</u> | | | | | |
| Nota di riferimento: Atto rogito Not. DOGLIOTTI Pietro con studio in Genova (GE) in data 12/11/2004 repert. 27872 / 8135 trascritto a Novi Ligure in data 15/11/2004 al reg. gen. 5735, reg. part. 3936. | | | | | |

| | | | | | |
|--|---|---|-------------------|-----------------------|-------------|
| Periodo proprietà | | Dal 24/07/2007 – attuale ditta proprietaria | | | |
| Titolare / proprietario | | | | | |
| Nominativo | [REDACTED] | | | | |
| Nato a | [REDACTED] | | | | |
| C.F.: | [REDACTED] | Diritto proprietà | Proprietà ½ | | |
| Nominativo | [REDACTED] | | | | |
| Nato a | [REDACTED] | | | | |
| C.F.: | [REDACTED] | Diritto proprietà | Proprietà ½ | | |
| Derivante da: Atto di compravendita | | | | | |
| Data rogito | 12/11/2004 | Repert. n. | 27872 | Raccolta/Serie | 8135 |
| Notaio / Ente | Notaio DOGLIOTTI Pietro con studio in Genova (GE) | | | | |
| Conservatoria territoriale competente | Novi Ligure | | | | |
| Estremi iscrizione | Reg. gen. | 5734 | Reg. part. | 3935 | Data |
| | | | | | 15/11/2004 |
| NOTE / PRECISAZIONI | | | | | |
| [REDACTED] in regime di separazione dei beni Comune di Novi Ligure (AL) – Via G.C. Abba c.n. 17 N.C.E.U.: Fg. 32 mappale 119 sub 7, 8, 9, 10 | | | | | |

Per quanto sopra si dichiara la conformità delle trascrizioni ventennali

7. PRATICHE EDILIZIE**7.1 – Conformità edilizia****Comune di Novi Ligure (AL) 15067 – Via G.C. Abba c.n. 17**

Foglio 32, particella 119, sub 16

Categoria C/2, classe 2, piano S1 – T – 1, consistenza mq. 139,00;

Non risulta alcuna pratica edilizia depositata successivamente al 01/09/1967 a dimostrazione della modifica dello stato dei luoghi rispetto alle consistenze originarie dell'immobile.

Risulta essere stato predisposto progetto relativo a lavori di risanamento e ristrutturazione di vecchio fabbricato sito in Via G.C. Abba, di cui a pratica edilizia Denuncia di Inizio Attività Onerosa n. 455/07 prot. 45673 del 21 / 12 /2007, a cura del Tecnico Progettista: Geom. GUIDO Annamaria, con studio in Novi Ligure (AL) 15067 – Via dei Mille c.n. 46/1, per incarico da parte dei [REDACTED] al quale però non è stata data materiale esecuzione, lasciando ad oggi inalterato lo stato dei luoghi, sia in relazione alle relative consistenze, che per quanto alla originaria destinazione d'uso dei locali, così come rappresentato nella cartografia " stato attuale ".

Viene unito alla presente, il carteggio costituente la pratica edilizia richiamata, quale eventuale studio di fattibilità atto al recupero dello stabile con riserva di migliore verifica in relazione alle odierne prescrizioni normative.

7.2 – Conformità urbanistica

| | |
|----------------------------------|--|
| Strumento urbanistico Approvato: | Piano Regolatore Generale |
| In forza della delibera: | P.R.G. approvato ai sensi della L.R. n.56/77 e s.m.i. dalla Regione Piemonte con provvedimento di Delibera Giunta Regionale n.48/1721 in data 07/01/1991; variante n. 02p/2019 ex art. 17 – comma da 5 a 7 L.R. 56/77 e s.m.i. Regolamento edilizio approvato con D.C.C. n. 55 del 01/10/2018 – modificato con D.C.C. n. 65 del 09/12/2020 e D.C.C. 88 del 07/12/2021 |
| Zona omogenea: | Centro storico - Art. 23 N.T.A. |
| Norme tecniche di attuazione: | Stralcio Norme Tecniche di Attuazione allegate ad inquadramento cartografico. |

Per quanto sopra SI dichiara la conformità edilizia**DESCRIZIONE STATO DEI LUOGHI ACCERTATO****Magazzino e/o locale di deposito [C2]****Unità immobiliare urbana destinata magazzino sviluppata su tre livelli**

Lo scrivente ha proceduto a visitare il bene oggetto della presente Esecuzione Immobiliare, compiendo i necessari riscontri sulla corrispondenza dell'immobile, costituito da fabbricato autonomo elevato in parte ad uno ed in parte a due piani fuori terra, oltre ad un piano interrato in distacco, destinato a locali di sgombero, posto al di sotto del fabbricato condominiale principale, con accesso dal civico n. 17 di Via Giuseppe Cesare Abba, in Comune di Novi Ligure.

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 32 del Comune di Novi Ligure, nei quali è stato localizzato il fabbricato, di cui l'unità immobiliare oggetto del Procedimento ne fa parte.

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

All'unità immobiliare di cui infra si accede direttamente dal cortile condominiale identificato al NCEU a Fg.

32 mappale 119 sub. 17, nonché dall'androne pedonale / carraio condominiale posto in fregio alla Via Pubblica.

Praticato il percorso di accesso dalla Via Pubblica, come sopra identificato, si entra nel cortile condominiale, sul quale prospetta il fronte Nord e parte del fronte Ovest, in risvolto della unità oggetto di stima.

Per quanto alle caratteristiche costruttive, l'unità immobiliare risulta essere costituita da struttura verticale in murature portanti di lapideo e laterizio, con orizzontamenti in voltini mattoni e putrelle.

Per quanto ai locali in piano seminterrato, raggiungibili attraverso scala in Cls. in ascendere dallo androne carraio comune, le murature perimetrali e di separazione interna, risultano essere costituite in vecchi mattoni pieni di laterizio, come anche dicasi per quanto agli orizzontamenti costituiti da volte a botte; piano calpestio in battuto di terra; assenza di impiantistica di servizio; serramenta costituita da porta di accesso caposcala in legno e finestrini – luci – con intelaiatura di ferro con vetri e inferriate esterne.

Per quanto alla parte elevata ad un solo piano fuori terra, l'estradosso del solaio di copertura è costituito da terrazza condominiale di uso comune, con piano di calpestio in piastrelloni di graniglia e delimitazione da balaustra in muratura e correnti in legno per quanto al limite Est; muratura cieca di separazione con altra proprietà, per quanto al fronte Ovest; a tale livello si accede direttamente dallo esterno, percorrendo la prima rampa in ascendere del vano scala condominiale, attraverso serramento posto in corrispondenza del ballatoio interpiano; tale destinazione è prevista dall'attuale censimento catastale con particolare richiamo allo elaborato planimetrico per definizione della consistenza del sub. 17 – BCNC –.

Per quanto alla porzione elevata a due piani fuori terra, la copertura è costituita da tetto ad unica falda con orditura in vecchie travature di legno uso fiume e manto in coppi di laterizio; lattoneria a corredo in elementi di lamierino.

Internamente il piano di calpestio dei locali in piano terra è costituito in gran parte da battuto di terra, relativamente alla porzione elevata ad un solo piano fuori terra, mentre per quanto alla restante porzione di unità, in battuto di Cls. al grezzo; le murature sia interne che esterne, risultano essere intonacate con presenza di distacchi dai sottostanti supporti murari ed ammaloramenti, dovuti ad umidità ed infiltrazioni.

La serramenta in dotazione, sia esterna che interna (intelaiatura in legno e vetri / metallo) versa in condizioni di assoluto degrado, necessitando di sostituzione.

Non risultano esserci impianti tecnologici funzionanti, a corredo dei locali visionati.

Pertanto, in conclusione si può affermare che la situazione generale dell'immobile, oggetto della presente Procedura Esecutiva Immobiliare, si presenta in avanzato stato di degrado e conservazione, con necessità di attuare urgenti interventi di recupero, quanto meno finalizzati al minimo mantenimento delle attuali consistenze dell'immobile.

Superficie lorda complessiva locali destinati a magazzino: **mq 181,00 circa**

Condizioni generali dell'immobile:

Nel complesso l'unità abitativa si presenta in precarie condizioni di conservazione, fermo restando la possibilità di procedere all'integrale recupero della volumetria attuale.

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 / deposito | sup lorda di pavimento | 181,00 | 1,00 | 181,00 |
| | | 181,00 | | 181,00 |

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 Novi Ligure;
Ufficio tecnico di Novi Ligure;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Valori OMI
Semestre II - 2021
Provincia di Alessandria
Comune di Novi Ligure;

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

Destinazione: magazzino

Tipologia prevalente: magazzino

valore unitario MAX: €/mq. 860,00

valore unitario MIN: €/mq. 760,00

Altre fonti di informazione: Agenzie immobiliari locali
Riviste di settore
Annunci di vendita immobiliari.

8.3 – Valutazione corpi

**Unità immobiliare urbana destinata magazzino sviluppata su tre livelli
Magazzino e/o locale di deposito [C2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) €. 137.560,00.

| Descrizione | Superficie equivalente | Valore unitario | Valore complessivo |
|---|------------------------|-----------------|--------------------|
| Locali destinati a magazzino / deposito | 181,00 | €/mq. 760,00 | €. 137.560,00 |
| | | | |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo | | | €. 137.560,00 |
| Valore corpo | | | €. 137.560,00 |
| Valore Pertinenze | | | €. 0,00 |
| Valore complessivo intero | | | €. 137.560,00 |
| Valore complessivo diritto e quota | | | €. 137.560,00 |

Riepilogo:

| ID | Immobile | Superficie Lorda | Valore intero medio ponderale | Valore diritto e quota |
|--|----------------------------------|------------------|-------------------------------|------------------------|
| Unità immobiliare urbana destinata a magazzino | Magazzino / locale deposito [C2] | 181,00 | €. 137.560,00 | € 137.560,00 |

8.4 – Adempimenti e correzioni della stima:

| | | | |
|--|-----|-----|---------------------|
| Deprezzamento del valore globale dell'immobile in relazione allo avanzato stato di degrado e abbandono accertato all'attualità | | | |
| Percentuale di abbattimento: | 50% | - = | €. 68.780,00 |
| Arrotondamento per eccesso | | - = | €. 780,00 |
| Complessivamente: | | | €. 68.000,00 |

8.5 – Prezzo base d'asta del lotto

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€. 68.000,00**

Acqui Terme, li 11/07/2022

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



The image shows a handwritten signature in black ink that reads "Fabrizio Grillo". To the right of the signature is a circular blue stamp. The stamp contains the text "ALBO ARCHITETTI, PAESAGGISTI, CONSERVATORI" around the perimeter, "Det. A" at the top, "Architetto" in the center, "FABRIZIO GRILLO" in the center, and "N° 418" at the bottom with a small star symbol.