

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

promossa da: **OMISSIS**

contro: **OMISSIS**

N° Gen. Rep. **191/2021**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 15-03-2022 ore 10:30

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

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**

**Lotto 01 - Alloggio in condominio**

**Lotto 02 - Unità commerciale + box**

**Lotto 03 - Alloggio + box + area esterna**

**Lotto 04 - Alloggio + box + area esterna**

**Lotto 05 - Alloggio + box + area esterna**

**Lotto 06 - Alloggio + box + area esterna**

**Lotto 07 - Alloggio + box + area esterna**

**Esperto alla stima:** Arch. Cristiano Laguzzi  
**Codice fiscale:** LGZCST73P21F965G  
**Studio in:** Via Roma 68 - 15067 Novi Ligure  
**Telefono:** 0143 745887  
**Email:** cristianolaguzzi@gmail.com  
**Pec:** cristiano.laguzzi@archiworldpec.it

**14 Marzo 2022**



## SINTESI ELABORATO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** - Serravalle Scrivia (AL)

**Lotto:** 01 - Alloggio in condominio

**Corpo:** A - Appartamento

**Categoria:** Abitazione di tipo civile [A2]

OMISSIS - c.f. OMISSIS,

foglio 10, particella 434, subalterno 5, indirizzo Viale Martiri della Benedicta, 135/139, interno 3/A, piano Primo, comune Serravalle Scrivia, categoria A/2, classe 3, consistenza 7,5 vani, rendita € 561,65

**Lotto:** 02 - Unità commerciale + box

**Corpo:** Unità commerciale

**Categoria:** Negozi, botteghe [C1]

OMISSIS - c.f. OMISSIS,

foglio 10, particella 434, subalterno 1, indirizzo Viale Martiri della Benedicta, 135, piano Terra, comune Serravalle Scrivia, categoria C/1, classe 4, superficie mq. 209, rendita € 4.252,82

**Corpo:** Box

**Categoria:** Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

OMISSIS - c.f. OMISSIS,

foglio 10, particella 434, subalterno 2, indirizzo Viale Martiri della Benedicta, 135, piano Terra, comune Serravalle Scrivia, categoria C/6, classe 4, superficie mq. 35, rendita € 72,30

**Lotto:** 03 - Alloggio + box + area esterna

**Corpo:** Alloggio

**Categoria:** Abitazione di tipo civile [A2]

OMISSIS - c.f. OMISSIS,

foglio 5, particella 207, subalterno 3, indirizzo Via Monterotondo, 10, piano Terra, comune Serravalle Scrivia, categoria A/2, classe 3, consistenza 4 vani, rendita € 299,55

**Corpo:** Box

**Categoria:** Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

OMISSIS - c.f. OMISSIS,

foglio 5, particella 207, subalterno 4, indirizzo Via Monterotondo, 10, piano Terra, comune Serravalle Scrivia, categoria C/6, classe 4, superficie mq. 46, rendita € 95,03

**Corpo:** Area di pertinenza

**Categoria:** Terreno [T]

OMISSIS - c.f. OMISSIS,

foglio 5, particella 510, indirizzo Via Monterotondo, 10, interno 2, piano Terra, comune Serravalle Scrivia

**Lotto: 04 - Alloggio + box + area esterna**

**Corpo:** Alloggio

**Categoria:** Abitazione di tipo civile [A2]

OMISSIS - c.f. OMISSIS,

foglio 5, particella 207, subalterno 5, indirizzo Via Monterotondo, 10, interno 3, piano Terra, comune Serravalle Scrivia, categoria A/2, classe 3, consistenza 5 vani, rendita € 374,43

**Corpo:** Box

**Categoria:** Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

OMISSIS - c.f. OMISSIS,

foglio 5, particella 207, subalterno 6, indirizzo Via Monterotondo, 10, piano Terra, comune Serravalle Scrivia, categoria C/6, classe 4, superficie mq. 45, rendita € 92,96

**Corpo:** Area di pertinenza

**Categoria:** Terreno [T]

OMISSIS - c.f. OMISSIS,

foglio 5, particella 511, indirizzo Via Monterotondo, 10, interno 2, piano Terra, comune Serravalle Scrivia

**Lotto: 05 - Alloggio + box + area esterna**

**Corpo:** Alloggio

**Categoria:** Abitazione di tipo civile [A2]

OMISSIS - c.f. OMISSIS,

foglio 5, particella 207, subalterno 7, indirizzo Via Monterotondo, 10, interno 4, piano Terra, comune Serravalle Scrivia, categoria A/2, classe 3, consistenza 5 vani, rendita € 374,43

**Corpo:** Box

**Categoria:** Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

OMISSIS - c.f. OMISSIS,

foglio 5, particella 207, subalterno 8, indirizzo Via Monterotondo, 10, piano Terra, comune Serravalle Scrivia, categoria C/6, classe 4, superficie mq. 45, rendita € 92,96

**Corpo:** Area di pertinenza

**Categoria:** Terreno [T]

OMISSIS - c.f. OMISSIS,

foglio 5, particella 512, indirizzo Via Monterotondo, 10, piano Terra, comune Serravalle Scrivia

**Lotto: 06 - Alloggio + box + area esterna**

**Corpo:** Alloggio

**Categoria:** Abitazione di tipo civile [A2]

OMISSIS - c.f. OMISSIS,

foglio 5, particella 207, subalterno 9, indirizzo Via Monterotondo, 10, interno 5, piano Terra, comune Serravalle Scrivia, categoria A/2, classe 3, consistenza 5 vani, rendita € 374,43

**Corpo:** Box

**Categoria:** Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

OMISSIS - c.f. OMISSIS,

foglio 5, particella 207, subalterno 10, indirizzo Via Monterotondo, 10, piano Terra, comune Serravalle Scrivia, categoria C/6, classe 4, superficie mq. 45, rendita € 92,96

**Corpo:** Area di pertinenza

**Categoria:** Terreno [T]

OMISSIS - c.f. OMISSIS,

foglio 5, particella 505, indirizzo Via Monterotondo, 10, piano Terra, comune Serravalle Scrivia

**Lotto: 07 - Alloggio + box + area esterna**

**Corpo:** Alloggio

**Categoria:** Abitazione di tipo civile [A2]

OMISSIS - c.f. OMISSIS,

foglio 5, particella 207, subalterno 11, indirizzo Via Monterotondo, 10, interno 6, piano Terra, comune Serravalle Scrivia, categoria A/2, classe 3, consistenza 5 vani, rendita € 374,43

**Corpo:** Box

**Categoria:** Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

OMISSIS - c.f. OMISSIS,

foglio 5, particella 207, subalterno 12, indirizzo Via Monterotondo, 10, piano Terra, comune Serravalle Scrivia, categoria C/6, classe 4, superficie mq. 45, rendita € 92,96

**Corpo:** Area di pertinenza

**Categoria:** Terreno [T]

OMISSIS - c.f. OMISSIS,

foglio 5, particella 506, indirizzo Via Monterotondo, 10, piano Terra, comune Serravalle Scrivia

## 2. Stato di possesso

**Bene:** - Serravalle Scrivia (AL)

**Lotto: 01 - Alloggio in condominio**

**Corpo:** A - Appartamento

**Occupato** da Inquilino , con contratto di locazione stipulato in data 01/08/2021 per l'importo di euro 4.800,00 con cadenza mensile.

Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. Note: Considerati i correnti valori di mercato dei canoni di locazione, relativi ad analoghe unità immobiliare, si ritiene congruo ed in linea il prezzo riportato nel contratto di affitto.

Registrato a Novi Ligure il 12/08/2021 ai nn.TS921T001700000HH

Tipologia contratto: 4+4, scadenza 31/07/2025

**Lotto: 02 - Unità commerciale + box**

**Corpo:** Unità commerciale

**Occupato** da Inquilino , con contratto di locazione stipulato in data 30/07/2021 per l'importo di euro 7.200,00 con cadenza mensile.

Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. Note: Con-

siderati i correnti valori di mercato dei canoni di locazione, relativi ad analoghe unità immobiliare, si ritiene congruo ed in linea il prezzo riportato nel contratto di affitto..

Registrato a Novi Ligure il 30/07/2021 ai nn.TS921T001601000HH

Tipologia contratto: 6+6, scadenza 31/08/2027

**Corpo:** Box

**Occupato** da Inquilino , con contratto di locazione stipulato in data 30/07/2021 per l'importo di euro 7.200,00 con cadenza mensile.

Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. Note: Considerati i correnti valori di mercato dei canoni di locazione, relativi ad analoghe unità immobiliare, si ritiene congruo ed in linea il prezzo riportato nel contratto di affitto..

Registrato a Novi Ligure il 30/07/2021 ai nn.TS921T001601000HH

Tipologia contratto: 6+6, scadenza 31/08/2027

**Lotto: 03 - Alloggio + box + area esterna**

**Corpo:** Alloggio

**Occupato** da Inquilino , con contratto di locazione stipulato in data 23/08/2019 per l'importo di euro 3.000,00 con cadenza mensile.

Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. Note: Considerati i correnti valori di mercato dei canoni di locazione, relativi ad analoghe unità immobiliare, si ritiene congruo ed in linea il prezzo riportato nel contratto di affitto..

Registrato a Novi Ligure il 28/08/2019 ai nn.001863 - serie

Tipologia contratto: 4+4, scadenza 22/08/2023

Data di rilascio: 22/08/2023

**Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.**

**Corpo:** Box

**Occupato** da Inquilino , con contratto di locazione stipulato in data 23/08/2019 per l'importo di euro 600,00 con cadenza mensile.

Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. Note: Considerati i correnti valori di mercato dei canoni di locazione, relativi ad analoghe unità immobiliare, si ritiene congruo ed in linea il prezzo riportato nel contratto di affitto..

Registrato a Novi Ligure il 28/08/2019 ai nn.001863 - serie 3T

Tipologia contratto: 4+4, scadenza 22/08/2023

Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 23/02/2023

Data di rilascio: 22/08/2023

**Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.**

**Corpo:** Area di pertinenza

**Occupato** da Inquilino , con contratto di locazione con cadenza mensile

**Lotto: 04 - Alloggio + box + area esterna**

**Corpo:** Alloggio

**Occupato** da Inquilino , con contratto di locazione stipulato in data 08/08/2019 per l'importo di euro 3.000,00 con cadenza mensile.

Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. Note: Considerati i correnti valori di mercato dei canoni di locazione, relativi ad analoghe unità immobiliare, si ritiene congruo ed in linea il prezzo riportato nel contratto di affitto..

Registrato a Novi Ligure il 28/08/2019 ai nn.001866-serie 3T

Tipologia contratto: 4+4, scadenza 07/08/2023

Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 08/02/2023

Data di rilascio: 07/08/2023

**Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.**

**Corpo:** Box

**Occupato** da Inquilino , con contratto di locazione stipulato in data 08/08/2019 per l'importo di euro 600,00 con cadenza mensile.

Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. Note: Considerati i correnti valori di mercato dei canoni di locazione, relativi ad analoghe unità immobiliare, si ritiene congruo ed in linea il prezzo riportato nel contratto di affitto..

Registrato a Novi Ligure il 28/08/2019 ai nn.001866 - serie 3T

Tipologia contratto: 4+4, scadenza 07/08/2023

Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 08/02/2023

Data di rilascio: 07/08/2023

**Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.**

**Corpo:** Area di pertinenza

**Occupato** da Inquilino , con contratto di locazione con cadenza mensile

**Lotto: 05 - Alloggio + box + area esterna**

**Corpo:** Alloggio

**Occupato** da Inquilino , con contratto di locazione stipulato in data 04/03/2021 non registrato per l'importo di euro 3.600,00 con cadenza mensile.

Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. Note: Considerati i correnti valori di mercato dei canoni di locazione, relativi ad analoghe unità immobiliare, si ritiene congruo ed in linea il prezzo riportato nel contratto di affitto..

Tipologia contratto: 4+4, scadenza 03/03/2025

Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 04/09/2024

Data di rilascio: 03/03/2025

**Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.**

**Corpo:** Box

**Occupato** da Inquilino , con contratto di locazione stipulato in data 04/03/2021 non registrato per l'importo di euro 600,00 con cadenza mensile.

Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. Note: Considerati i correnti valori di mercato dei canoni di locazione, relativi ad analoghe unità immobiliare, si ritiene congruo ed in linea il prezzo riportato nel contratto di affitto..

Tipologia contratto: 4+4, scadenza 03/03/2025

Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 04/09/2024

Data di rilascio: 03/03/2025

**Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.**

**Corpo:** Area di pertinenza

**Occupato** da inquilino, con contratto di locazione con cadenza mensile

**Lotto: 06 - Alloggio + box + area esterna**

**Corpo:** Alloggio

**Occupato** da Inquilino , con contratto di locazione stipulato in data 01/04/2000 registrato per l'importo di euro 2.903,52 con cadenza mensile.

Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. Note: Considerati i correnti valori di mercato dei canoni di locazione, relativi ad analoghe unità im-

biliare, si ritiene congruo ed in linea il prezzo riportato nel contratto di affitto..

Registrato a Novi Ligure il 18/04/2000 ai nn.742

Tipologia contratto: 4+4, scadenza 31/03/2004

**Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.**

**Corpo:** Box

**Occupato** da Inquilino , con contratto di locazione stipulato in data 01/04/2000 registrato per l'importo di euro 2.903,00 con cadenza mensile.

Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. Note: Considerati i correnti valori di mercato dei canoni di locazione, relativi ad analoghe unità immobiliare, si ritiene congruo ed in linea il prezzo riportato nel contratto di affitto..

Registrato a Novi Ligure il 18/04/2000 ai nn.742

Tipologia contratto: 4+4, scadenza 31/03/2004

**Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.**

**Corpo:** Area di pertinenza

**Occupato** da Inquilino , con contratto di locazione con cadenza mensile

**Lotto: 07 - Alloggio + box + area esterna**

**Corpo:** Alloggio

**Occupato** da Inquilino , con contratto di locazione stipulato in data 02/01/2012 registrato per l'importo di euro 4.800,00 con cadenza mensile.

Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. Note: Considerati i correnti valori di mercato dei canoni di locazione, relativi ad analoghe unità immobiliare, si ritiene congruo ed in linea il prezzo riportato nel contratto di affitto..

Registrato a Novi Ligure il 10/01/2012 ai nn.00086 - serie 3

Tipologia contratto: 4+4, scadenza 30/12/2015

Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 03/07/2023

Data di rilascio: 30/12/2023

**Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.**

**Corpo:** Box

**Occupato** da Inquilino , con contratto di locazione stipulato in data 02/01/2012 registrato con cadenza mensile.

Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. Note: Considerati i correnti valori di mercato dei canoni di locazione, relativi ad analoghe unità immobiliare, si ritiene congruo ed in linea il prezzo riportato nel contratto di affitto..

Registrato a Novi Ligure il 12/01/2012 ai nn.00086 - serie 3

Tipologia contratto: 4+4, scadenza 30/12/2015

Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 03/07/2023

Data di rilascio: 30/12/2023

**Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.**

**Corpo:** Area di pertinenza

**Occupato** da Inquilino , con contratto di locazione con cadenza mensile

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

**Bene:** - Serravalle Scrivia (AL)

**Lotto:** 01 - Alloggio in condominio

**Corpo:** A - Appartamento

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

**Lotto:** 02 - Unità commerciale + box

**Corpo:** Unità commerciale - **Corpo:** Box

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

**Lotto:** 03 - Alloggio + box + area esterna

**Corpo:** Alloggio - **Corpo:** Box - **Corpo:** Area di pertinenza

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

**Lotto:** 04 - Alloggio + box + area esterna

**Corpo:** Alloggio - **Corpo:** Box - **Corpo:** Area di pertinenza

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

**Lotto:** 05 - Alloggio + box + area esterna

**Corpo:** Alloggio - **Corpo:** Box - **Corpo:** Area di pertinenza

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

**Lotto:** 06 - Alloggio + box + area esterna

**Corpo:** Alloggio - **Corpo:** Box - **Corpo:** Area di pertinenza

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

**Lotto:** 07 - Alloggio + box + area esterna

**Corpo:** Alloggio - **Corpo:** Box - **Corpo:** Area di pertinenza

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

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** - Serravalle Scrivia (AL)

**Lotto:** 01 - Alloggio in condominio

**Corpo:** A - Appartamento

**Creditori Iscritti:** OMISSIS, OMISSIS., OMISSIS, OMISSIS

**Lotto:** 02 - Unità commerciale + box

**Corpo:** Unità commerciale

**Creditori Iscritti:** OMISSIS, OMISSIS., OMISSIS, OMISSIS

**Corpo:** Box

**Creditori Iscritti:** OMISSIS, OMISSIS., OMISSIS, OMISSIS

**Lotto:** 03 - Alloggio + box + area esterna

**Corpo:** Alloggio - **Corpo:** Box - **Corpo:** Area di pertinenza



**Creditori Iscritti:** OMISSIS, OMISSIS., OMISSIS, OMISSIS

**Creditori Iscritti:** OMISSIS, OMISSIS., OMISSIS, OMISSIS

**Creditori Iscritti:** OMISSIS, OMISSIS., OMISSIS, OMISSIS

**Lotto:** 04 - Alloggio + box + area esterna

**Corpo:** Alloggio - **Corpo:** Box - **Corpo:** Area di pertinenza

**Creditori Iscritti:** OMISSIS, OMISSIS., OMISSIS, OMISSIS

**Creditori Iscritti:** OMISSIS, OMISSIS., OMISSIS, OMISSIS

**Creditori Iscritti:** OMISSIS, OMISSIS., OMISSIS, OMISSIS

**Lotto:** 05 - Alloggio + box + area esterna

**Corpo:** Alloggio - **Corpo:** Box - **Corpo:** Area di pertinenza

**Creditori Iscritti:** OMISSIS, OMISSIS., OMISSIS, OMISSIS

**Creditori Iscritti:** OMISSIS, OMISSIS., OMISSIS, OMISSIS

**Creditori Iscritti:** OMISSIS, OMISSIS., OMISSIS, OMISSIS

**Lotto:** 06 - Alloggio + box + area esterna

**Corpo:** Alloggio - **Corpo:** Box - **Corpo:** Area di pertinenza

**Creditori Iscritti:** OMISSIS, OMISSIS., OMISSIS, OMISSIS

**Creditori Iscritti:** OMISSIS, OMISSIS., OMISSIS, OMISSIS

**Creditori Iscritti:** OMISSIS, OMISSIS., OMISSIS, OMISSIS

**Lotto:** 07 - Alloggio + box + area esterna

**Corpo:** Alloggio - **Corpo:** Box - **Corpo:** Area di pertinenza

**Creditori Iscritti:** OMISSIS, OMISSIS., OMISSIS, OMISSIS

**Creditori Iscritti:** OMISSIS, OMISSIS., OMISSIS, OMISSIS

**Creditori Iscritti:** OMISSIS, OMISSIS., OMISSIS, OMISSIS

## 5. Comproprietari

**Beni:** - Serravalle Scrivia (AL)

**Lotto:** 01 - Alloggio in condominio

**Corpo:** A - Appartamento

Comproprietari: Nessuno

**Lotto:** 02 - Unità commerciale + box

**Corpo:** Unità commerciale - **Corpo:** Box

Comproprietari: Nessuno

**Lotto:** 03 - Alloggio + box + area esterna

**Corpo:** Alloggio - **Corpo:** Box - **Corpo:** Area di pertinenza

Comproprietari: Nessuno

**Lotto:** 04 - Alloggio + box + area esterna

**Corpo:** Alloggio - **Corpo:** Box - **Corpo:** Area di pertinenza

Comproprietari: Nessuno

**Lotto:** 05 - Alloggio + box + area esterna

**Corpo:** Alloggio - **Corpo:** Box - **Corpo:** Area di pertinenza

Comproprietari: Nessuno

**Lotto:** 06 - Alloggio + box + area esterna

**Corpo:** Alloggio - **Corpo:** Box - **Corpo:** Area di pertinenza

Comproprietari: Nessuno

**Lotto:** 07 - Alloggio + box + area esterna

**Corpo:** Alloggio - **Corpo:** Box - **Corpo:** Area di pertinenza

Comproprietari: Nessuno

## 6. Misure Penali

**Beni:** - Serravalle Scrivia (AL)

**Lotto:** 01 - Alloggio in condominio

**Corpo:** A - Appartamento

**Misure Penali:** NO

**Lotto:** 02 - Unità commerciale + box

**Corpo:** Unità commerciale - **Corpo:** Box

**Misure Penali:** NO

**Lotto:** 03 - Alloggio + box + area esterna

**Corpo:** Alloggio - **Corpo:** Box - **Corpo:** Area di pertinenza

**Misure Penali:** NO

**Lotto:** 04 - Alloggio + box + area esterna

**Corpo:** Alloggio - **Corpo:** Box - **Corpo:** Area di pertinenza

**Misure Penali:** NO

**Lotto:** 05 - Alloggio + box + area esterna

**Corpo:** Alloggio - **Corpo:** Box - **Corpo:** Area di pertinenza

**Misure Penali:** NO

**Lotto:** 06 - Alloggio + box + area esterna

**Corpo:** Alloggio - **Corpo:** Box - **Corpo:** Area di pertinenza

**Misure Penali:** NO

**Lotto: 07** - Alloggio + box + area esterna

**Corpo:** Alloggio - **Corpo:** Box - **Corpo:** Area di pertinenza

**Misure Penali:** NO

## 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** - Serravalle Scrivia (AL)

**Lotto: 01** - Alloggio in condominio

**Corpo:** A - Appartamento

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Lotto: 02** - Unità commerciale + box

**Corpo:** Unità commerciale - **Corpo:** Box

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Lotto: 03** - Alloggio + box + area esterna

**Corpo:** Alloggio - **Corpo:** Box - **Corpo:** Area di pertinenza

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Lotto: 04** - Alloggio + box + area esterna

**Corpo:** Alloggio - **Corpo:** Box - **Corpo:** Area di pertinenza

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Lotto: 05** - Alloggio + box + area esterna

**Corpo:** Alloggio - **Corpo:** Box - **Corpo:** Area di pertinenza

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Lotto: 06** - Alloggio + box + area esterna

**Corpo:** Alloggio - **Corpo:** Box - **Corpo:** Area di pertinenza

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Lotto: 07** - Alloggio + box + area esterna

**Corpo:** Alloggio - **Corpo:** Box - **Corpo:** Area di pertinenza

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**8. Prezzo**

**Bene:** - Serravalle Scrivia (AL)

**Lotto: 01 - Alloggio in condominio**

Valore complessivo intero: 75.477,00

**VALORE DEFINITIVO DI STIMA €. 75.400,00**

**Lotto: 02 - Unità commerciale + box**

Valore complessivo intero: 133.025,00

**VALORE DEFINITIVO DI STIMA €. 133.000,00**

**Lotto: 03 - Alloggio + box + area esterna**

Valore complessivo intero: 46.372,00

**VALORE DEFINITIVO DI STIMA €. 46.000,00**

**Lotto: 04 - Alloggio + box + area esterna**

Valore complessivo intero: 50.877,00

**VALORE DEFINITIVO DI STIMA €. 50.500,00**

**Lotto: 05 - Alloggio + box + area esterna**

Valore complessivo intero: 57.838,50

**VALORE DEFINITIVO DI STIMA €. 57.500,00**

**Lotto: 06 - Alloggio + box + area esterna**

Valore complessivo intero: 49.687,00

**VALORE DEFINITIVO DI STIMA €. 49.500,00**

**Lotto: 07 - Alloggio + box + area esterna**

Valore complessivo intero: 50.067,00

**VALORE DEFINITIVO DI STIMA €. 50.000,00**

### Premessa

A seguito di comunicazione con raccomandata RR inviata il 18/11/2021 al debitore e per conoscenza al legale del precedente, solo in data 31/01/2022, dopo svariati annullamenti e rinvii dell'appuntamento per i sopralluoghi da parte de. , ho potuto effettuare il le dovute verifiche presso i beni pignorati, alla presenza dello stesso Sig. OMISSIS. Di tutti i beni, l'unità immobiliare identificata al Fg. 5 part. 207 sub. 9, è stata visionata in data 18/02/2022, essendo concessa in affitto a persone residenti fuori regione, che solo in quella data si sono rese disponibile per dare accesso all'alloggio.

Effettuato quindi l'accesso agli immobili oggetto di pignoramento, procedeva lo scrivente CTU all'esame sia esterno che interno del bene pignorati, alla presa di fotografie, al controllo della rispondenza di quanto in loco con quanto riportato nelle planimetrie catastali mediante l'effettuazione di un rapido rilievo dei locali e delle aree.

### Beni in Serravalle Scrivia (AL)

#### Lotto: 01 - Alloggio in condominio (Int. 3A)

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

**Data di presentazione:** 29-09-2021

La documentazione dovuta ai sensi dell'ex. art. 567 del c.p.c. è sostituita dal certificato notarile del 28/09/2021, a firma del Dott. Marco Galletti in Perugia.

#### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

**Identificativo corpo: A - Appartamento.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Serravalle Scrivia (AL) CAP: 15069, Viale Martiri della Bendicta n° 139A**

##### **Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: Via Nocione, 9 - Serravalle Scrivia.

Eventuali comproprietari: Nessuno

##### **Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: OMISSIS - c.f. OMISSIS, foglio 10, particella 434, subalterno 5, indirizzo Viale Martiri della Benedicta, 135/139, interno 3/A, piano Primo, comune Serravalle Scrivia, categoria A/2, classe 3, consistenza 7,5 vani, rendita € 561,65

Millesimi di proprietà di parti comuni: 30,31/1000

Confini: Sui fronti est ed ovest l'alloggia affaccia verso l'esterno, verso nord è posto in aderenza ad altra unità immobiliare, mentre sul lato nord confina circa in parti uguali con il vano scala condominiale ed un altro appartamento. Posto al piano primo confina verso l'alto con altro alloggio e verso il piano terra con un'unità commerciale.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Minime diverse distribuzioni interne

Regolarizzabili mediante: Procedura catastale a mezzo Docfa

Descrizione delle opere da sanare: Nessun intervento da eseguire

Presentazione Docfa: € 600,00

Spese e Bolli catastali: € 150,00

Oneri Totali: **€ 750,00**

Note: La regolarizzazione catastale potrà avvenire solo a seguito di pratica edilizia in sanatoria, come meglio descritto nell'apposita sezione edilizia.

Informazioni in merito alla conformità catastale: Nella sostanza le planimetrie corrispondono allo stato dei luoghi ad eccezione di alcune minime diverse divisioni interne.

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

L'immobile oggetto di valutazione è un appartamento con annessa cantina, facente parte di un condominio di 6 piani fuori terra, risalente a circa la metà degli anni '70. L'intero quartiere di cui fa parte lo stesso è caratterizzato principalmente da fabbricati condominiali risalenti a detto periodo, con cui questa parte di città è stata edificata. La zona in questione è posta lungo la direttrice in arrivo da Novi Ligure.

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

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

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** commerciali

**Importanti centri limitrofi:** Centro commerciale Serravalle Designer Outlet.

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

## 3. STATO DI POSSESSO:

**Occupato** da Inquilino , con contratto di locazione stipulato in data 01/08/2021 per l'importo di euro 4.800,00 con cadenza mensile.

Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. Note: Considerati i correnti valori di mercato dei canoni di locazione, relativi ad analoghe unità immobiliare, si ritiene congruo ed in linea il prezzo riportato nel contratto di affitto..

Registrato a Novi Ligure il 12/08/2021 ai nn.TS921T001700000HH

Tipologia contratto: 4+4, scadenza 31/07/2025

**Opponibilità ai terzi: NO**

Il contratto di locazione risulta essere stato stipulato e registrato in date successive alla notifica pignoramento. Risulta che l'esecutato abbia ritirato la raccomandata con la trasmissione dello stesso pignoramento in data 26-07-2021.

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI****- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS. contro OMISSIS; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario; A rogito di Notaio Dott. Marco Lanzavecchia in data 16/05/2008 ai nn. 23608/6932 in data 28/05/2008 ai nn. 550; Importo ipoteca: € 1.000.000,00; Importo capitale: € 500.000,00.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di Agenzia delle Entrate Riscossioni di Roma in data 12/09/2019 ai nn. 1888/119 in data 13/09/2019 ai nn. 430; Importo ipoteca: € 126.429,50; Importo capitale: € 63.214,75.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Decreto ingiuntivo; A rogito di Pubblico Ufficiale: Giudice di Pace di Alessandria in data 19/02/2020 ai nn. 133/2020 in data 10/03/2021 ai nn. 122; Importo ipoteca: € 2.476,25; Importo capitale: € 1.748,37.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Decreto ingiuntivo; A rogito di Pubblico Ufficiale: Giudice di Pace di Alessandria in data 22/12/2017 ai nn. 24/2018 in data 10/03/2021 ai nn. 123; Importo ipoteca: € 1.273,65; Importo capitale: € 910,62.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Decreto ingiuntivo; A rogito di Pubblico Ufficiale: Tribunale di Cuneo in data 02/04/2021 ai nn. 522 in data 18/05/2021 ai nn. 265; Importo ipoteca: € 185.000,00; Importo capitale: € 174.200,22.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di Pubblico Ufficiale: Ufficiale giudiziario di Alessandria in data 26/07/2021 ai nn. 2115 iscritto/trascritto a in data 26/08/2021 ai nn. 4079/3319.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - Appartamento

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:****Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** € 300,00

**Spese condominiali scadute ed insolute negli ultimi due anni anteriori al pignoramento:** Al momento risulta un saldo precedente con scadenza al 15/09/2021 pari a circa €. 4.600,00.

**Millesimi di proprietà:** 30,31/1000 parti comuni 26,84/1000 ascensore e/o manutenzioni ordinarie 37,16/1000 quota fissa gas metano 0,7/1000 parti comuni (relativi alla cantina)

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI - L'alloggio è servito al piano da ascensore e l'ingresso presenta una minima differenza di quota di pochi centimetri per la presenza della soglia in marmo.

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Nel corso del sopralluogo non è stato possibile reperire alcun certificato energetico.

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

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

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

**Proprietario:** OMISSIS - Nuda proprietà OMISSIS - Usufruttuario **proprietario ante ventennio al 15/05/2021** . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Dott. Torello Eugenio, in data 22/07/1999, ai nn. 76716; trascritto a Agenzia del territorio - Servizio di Pubblicità immobiliare di Novi Ligure, in data 04/08/0199, ai nn. 2601.

**Proprietario:** OMISSIS dal 15/05/2011 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di Riunione di usufrutto.

Note: In ragione della morte del Sig. OMISSIS avvenuta in data 15-05-2011. Prot. n. AL0138395.

Continuità delle trascrizioni: Si

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Numero pratica: 17618/88

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Realizzazione fabbricato residenziale

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 28/07/1971

**7.1 Conformità edilizia:****Abitazione di tipo civile [A2]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Minima differente distribuzione interna

Regolarizzabili mediante: Pratica edilizia in sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: Nessuna opera materiale da eseguire

Pratica in sanatoria: € 1.200,00

Sanzioni, bolli e spese: € 1.300,00

Oneri Totali: € **2.500,00**

Informazioni in merito alla conformità edilizia: L'immobile risulta nella sostanza corrispondente a quanto descritto dalle planimetrie di progetto, salvo piccole differenze sulla distribuzione interna.

**7.2 Conformità urbanistica:****Abitazione di tipo civile [A2]**

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	Variante Parziale n. 19 (Deliberazione di C.C. n. 13 in data 20.03.2017)
Zona omogenea:	CRB7 - Comparto saturo di impianto recente (CRB7)
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità:	NO



tà?	
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Altro:	Trattandosi di una zona semicentrale della città ormai saturata, non sono da considerarsi gli indici relativi ad eventuali nuovi interventi, anche in ragione della natura del bene oggetto di procedura.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Note sulla conformità:**

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**

**Descrizione: Abitazione di tipo civile [A2] di cui al punto A - Appartamento**

L'immobile identificato al catasto urbano di Serravalle Scrivia al Fg. 10 particella 453 sub.5 è costituito da un alloggio posto al piano primo del Condominio sito nel Viale Martiri della Benedicta al civ. 139/A;

Il Condominio GINESTRA, di cui fa parte l'immobile, è formato da sei piani fuori terra.

L'accesso principale al fabbricato avviene da uno spazio condominiale adibito a parcheggio, raggiungibile dalla stesso viale su cui affaccia il fronte principale del condominio che, come l'intero quartiere, presenta caratteristiche architettoniche tipiche degli anni sessanta. Il condominio si completa con un piccolo spazio comune sul fronte opposto (lato ovest), che dà accesso alla Centrale Termica e ad alcuni locali di pertinenza.

**1. Quota e tipologia del diritto****1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: Via Nocione, 9 - Serravalle Scrivia.

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **114,00**

E' posto al piano: Primo

L'edificio è stato costruito nel: 1971

L'edificio è stato ristrutturato nel: /

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 137 int. 3/A; ha un'altezza utile interna di circa m. 3,00

L'intero fabbricato è composto da n. 7 piani complessivi di cui fuori terra n. 6 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Il Condominio è attualmente abitato nella quasi totalità e lo stato di conservazione è buono in ragione del regolare utilizzo e della probabile manutenzione regolare.

**Impianti:****Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	Corrispondente alla realizzazione del fabbricato
Note	Nel corso del sopralluogo non è stato possibile reperire alcuna dichiarazione di conformità.

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Centralizzato
Stato impianto	Continuativo - Gestito da società terza
Epoca di realizzazione/adequamento	Corrispondente alla realizzazione del fabbricato
Note	Nel corso del sopralluogo non è stato possibile reperire alcuna dichiarazione di conformità.

**Condizionamento e climatizzazione:**

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

**Ascensori montacarichi e carri ponte:**

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	SI
Note ascensori montacarichi	Nel corso del sopralluogo non è stato possibile reperire alcuna dichiarazione di conformità. In ragione dell'utilizzo continuativo si presume la regolarità dell'impianto.
Esistenza carri ponte	NO

**Scarichi:**

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

**Varie:**

L'alloggio posizionato al piano primo del Condominio Ginestra è raggiungibile dall'ingresso principale dell'androne che a sua volta è direttamente collegato ai due vani scala (A e B) che conducono agli appartamenti dei singoli piani.

Al pianerottolo del piano primo, identico a quello di tutti i piani, sono presenti gli ingressi dei tre alloggi (int. 1, 2 e 3) unitamente all'accesso dell'ascensore di servizio per tutti i piani.

Internamente l'unità è strutturata con un ingresso/corridoio centrale che distribuisce direttamente tutti gli ambienti; la cucina, il soggiorno ed uno studio sono affacciati verso est (lato Viale), mentre le due camere da letto sono rivolte verso ovest (lato cortile interno). Il bagno principale ed il secondo di servizio sono collocati centralmente e affacciano su di un piccolo cavedio interno, mentre risulta cieco il piccolo ripostiglio che completa l'alloggio. L'appartamento è infine dotato di due terrazzi verso est ed uno verso ovest.

Questa la composizione interna riscontrata, risulta leggermente difforme alle planimetrie catastali reperibili al catasto telematico, per minime diverse posizioni di alcune tramezze. Dal vano scala condominiale è possibile accedere al piano interrato, in cui è presente la piccola cantina di circa mq. 4,00.

L'intero fabbricato, in ragione del periodo di realizzazione ha presumibilmente come principale caratteristica costruttiva una struttura portante costituita da pilastri e travi in c.a, completata poi da murature di tamponamento.

Per gli altri elementi e strutture:

- gli orizzontamenti e la copertura sono realizzati con solette piane e/o inclinate in latero-cemento;

- le murature che completano l'involucro sono, sempre in ragione del periodo di costruzione, realizzate probabilmente con mattoni semipieni a cassa vuota;
- la facciata principale sul Viale è finita in parte con mattonelle a vista ed in parte con zone intonacate;
- i serramenti esterni sono ancora le originarie in legno con vetro singolo e dotate di tapparelle;
- il portoncino d'ingresso è anch'esso l'originario in legno;
- i serramenti interni sono in tamburato con finitura liscia in tinta legno scuro ed parte con specchiatura vetrata;
- i pavimenti sono in tutti gli ambienti in piastrelle di ceramica con diverse tipologie, in base alla destinazione degli ambienti;
- il servizio igienico principale è dotato dei necessari pezzi igienici;
- l'impianto di riscaldamento e di produzione dell'acqua calda sanitaria sono centralizzati ed i termosifoni sono in diversi materiali, ghisa e/o acciaio;
- l'impianto elettrico, è sottotraccia;
- le pareti in tutti gli ambienti sono intonacate e tinteggiate.

#### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Le caratteristiche dimensionali principali dell'alloggio e del locale cantina sono espresse come Superficie Utile Lorda (S.U.L.), desunta dalle misurazioni eseguite dal sottoscritto CTU in loco confrontate con quanto riportato nella planimetria catastale. Il prezzo unitario applicato tiene in considerazione lo stato in cui versa l'alloggio.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Residenziale	sup lorda di pavimento	114,00	1,00	114,00
		<b>114,00</b>		<b>114,00</b>

#### Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

#### Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1-2021

Zona: Serravalle Scrivia

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 450,00

Valore di mercato max (€/mq): 670,00

#### Pertinenze

A - Appartamento

1. Cantina Posto al piano Interrato

Svilupa una superficie complessiva di 2,50 mq

A	-	Appartamento	Valore a corpo: € 1200
2.		Terrazzo	Posto al piano Primo Sviluppa una superficie complessiva di 7,00 mq Valore a corpo: € 2500 Note: Si considerano i tre terrazzi, due lato strada ed uno lato cortile.

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

Si è provveduto ad effettuare un'indagine di mercato per accertare il prezzo mediamente convenuto nelle trattative di compravendita, concluse o in avanzata fase, per immobili assimilabili a quelli oggetto di perizia e si è tenuto conto delle indicazioni fornite dall'Osservatorio dell'Agenzia del Territorio. Si è tenuto conto inoltre del particolare momento che sta attraversando il mercato immobiliare e di tutte le particolari condizioni descritte in perizia.

### 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Serravalle Scrivia;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Novi Ligure;

Ufficio tecnico di Serravalle Scrivia;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio del mercato immobiliare - Agenzia delle Entrate;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.):  
Massimo €/mq. 670,00 e minimo €/mq. 450,00.

### 8.3 Valutazione corpi:

#### A - Appartamento. Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Cantina, con annesso Terrazzo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 88.920,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Residenziale	114,00	€ 650,00	€ 74.100,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 74.100,00
Posizione rispetto al centro aumento del 20.00%			€ 14.820,00
Valore corpo			€ 88.920,00
Valore Pertinenze			€ 3.700,00
Valore complessivo intero			€ 92.620,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 92.620,00

#### Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A - Appartamento	Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Cantina, con annesso Terrazzo	114,00	€ 92.620,00	€ 92.620,00

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15% )	€ 13.893,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 3.250,00

Giudizio di comoda divisibilità: Per sua natura, dimensioni, caratteristiche distributive e modalità di accesso, si ritiene che il lotto, composto da un alloggio posto al piano primo e cantina di pertinenza al piano interrato, sia costituito nella miglior configurazione proponibile dal punto di vista commerciale.

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 75.477,00
---	-------------

<b><u>Valore DEFINITIVO DELLA STIMA dell'immobile nello stato di fatto in cui si trova:</u></b>	<b>€ 75.400,00</b>
---	--------------------

<b>8.6 Regime fiscale della vendita</b>	Registro
---	----------

**Lotto: 02 – Unità commerciale + box**

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

**Data di presentazione:** 29-09-2021

La documentazione dovuta ai sensi dell'ex. art. 567 del c.p.c. è sostituita dal certificato notarile del 28/09/2021, a firma del Dott. Marco Galletti in Perugia.

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

**Identificativo corpo: Unità commerciale.**

**Negozi, botteghe [C1] sito in Serravalle Scrivia (AL) - 15069, Viale Martiri della Benedicta n° 137**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: Via Nocione, 9 - Serravalle Scrivia.

Eventuali comproprietari: Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: OMISSIS - c.f. OMISSIS, foglio 10, particella 434, subalterno 1, indirizzo Viale Martiri della Benedicta, 135, piano Terra, comune Serravalle Scrivia, categoria C/1, classe 4, superficie mq. 209, rendita € 4.252,82

Millesimi di proprietà di parti comuni: 50,90/1000

Confini: Posto al piano terra e sulla testata sud del fabbricato, l'immobile risulta libero su tre lati, mentre confina per la restante parte con lo spazio condominiale del vano scala. Al di sotto vi è il piano cantine, mentre al di sopra sono presenti le unità residenziali.

Informazioni in merito alla conformità catastale: Nella sostanza le planimetrie corrispondono rispetto alla sagoma del perimetro. Internamente sono in corso lavori di ristrutturazione, secondo le intenzioni della nuova attività che dovrebbe insediarsi. Essendo quindi di fatto il bene area di cantiere, è da intendere che la non corrispondenza di quanto rilevato sia derivante dall'attività in essere e che ad ultimazione sarà necessario riallineare quanto modificato con le planimetrie catastali.

**Identificativo corpo: Box.**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Serravalle Scrivia (AL) 15069, Viale Martiri della Benedicta n° 137**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: Via Nocione, 9 - Serravalle Scrivia.

Eventuali comproprietari: Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: OMISSIS - c.f. OMISSIS, foglio 10, particella 434, subalterno 2, indirizzo Viale Martiri della Benedicta, 135, piano Terra, comune Serravalle Scrivia, categoria C/6, classe 4, superficie mq. 35, rendita € 72,30

Millesimi di proprietà di parti comuni: 5,69/1000

Confini: Posto al piano terra e sul fronte ovest del fabbricato, l'immobile risulta libero verso il cortile, mentre confina per la restante parte con lo spazio condominiale del vano scala e sul lato nord con altro box. Al di sotto vi è il piano cantine, mentre al di sopra sono presenti le unità residenziali.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: Nella sostanza le planimetrie corrispondono a quanto rilevato in sede di sopralluogo.

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

Gli immobili oggetto di valutazione, che costituiscono il lotto 2, sono un'unità commerciale posta al piano terra ed un box, più facilmente utilizzabile come magazzino di retro, facenti parte di un condominio di 6 piani fuori terra, risalente a circa la metà degli anni '70.

L'intero quartiere di cui fa parte lo stesso è caratterizzato principalmente da fabbricati condominiali risalenti a detto periodo, con cui questa parte di città è stata edificata. La zona in questione è posta lungo la direttrice in arrivo da Novi Ligure.

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

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

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** commerciali

**Importanti centri limitrofi:** Centro commerciale Serravalle Designer Outlet.

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

## 3. STATO DI POSSESSO:

**Identificativo corpo:** Unità commerciale

**Negozi, botteghe [C1] sito in Serravalle Scrivia (AL), Viale Martiri della Bendicta n° 137**

**Occupato** da Inquilino , con contratto di locazione stipulato in data 30/07/2021 per l'importo di euro 7.200,00 con cadenza mensile.

Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. Note: Considerati i correnti valori di mercato dei canoni di locazione, relativi ad analoghe unità immobiliare, si ritiene congruo ed in linea il prezzo riportato nel contratto di affitto..

Registrato a Novi Ligure il 30/07/2021 ai nn.TS921T001601000HH

Tipologia contratto: 6+6, scadenza 31/08/2027

**Opponibilità ai terzi: NO**

Il contratto di locazione risulta essere stato stipulato e registrato in date successive alla notifica del pignoramento. Risulta infatti che l'esecutato abbia ritirato la raccomandata con la trasmissione dello stesso pignoramento in data 26-07-2021.

**Identificativo corpo:** Box

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Serravalle Scrivia (AL), Viale Martiri della Bendicta n° 137**

**Occupato** da Inquilino , con contratto di locazione stipulato in data 30/07/2021 per l'importo di euro 7.200,00 con cadenza mensile.

Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. Note: Considerati i correnti valori di mercato dei canoni di locazione, relativi ad analoghe unità immobiliare, si ritiene congruo ed in linea il prezzo riportato nel contratto di affitto..

Registrato a Novi Ligure il 30/07/2021 ai nn.TS921T001601000HH

Tipologia contratto: 6+6, scadenza 31/08/2027

**Opponibilità ai terzi: NO**

Il contratto di locazione risulta essere stato stipulato e registrato in date successive alla notifica del pignoramento. Risulta infatti che l'esecutato abbia ritirato la raccomandata con la trasmissione dello stesso pignoramento in data 26-07-2021.

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI****- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS. contro OMISSIS; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario; A rogito di Notaio Dott. Marco Lanzavecchia in data 16/05/2008 ai nn. 23608/6932 in data 28/05/2008 ai nn. 550; Importo ipoteca: € 1.000.000,00; Importo capitale: € 500.000,00.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di Agenzia delle Entrate Riscossioni di Roma in data 12/09/2019 ai nn. 1888/119 in data 13/09/2019 ai nn. 430; Importo ipoteca: € 126.429,50; Importo capitale: € 63.214,75.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Decreto ingiuntivo; A rogito di Pubblico Ufficiale: Giudice di Pace di Alessandria in data 19/02/2020 ai nn. 133/2020 in data 10/03/2021 ai nn. 122; Importo ipoteca: € 2.476,25; Importo capitale: € 1.748,37.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Decreto ingiuntivo; A rogito di Pubblico Ufficiale: Giudice di Pace di Alessandria in data 22/12/2017 ai nn. 24/2018 in data 10/03/2021 ai nn. 123; Importo ipoteca: € 1.273,65; Importo capitale: € 910,62.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Decreto ingiuntivo; A rogito di Pubblico Ufficiale: Tribunale di Cuneo in data 02/04/2021 ai nn. 522 in data 18/05/2021 ai nn. 265; Importo ipoteca: € 185.000,00; Importo capitale: € 174.200,22.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di Pubblico Ufficiale: Ufficiale giudiziario di Alessandria in data 26/07/2021 ai nn. 2115 iscritto/trascritto a in data 26/08/2021 ai nn. 4079/3319.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Unità commerciale

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Box

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:****Spese di gestione condominiale:**

**Identificativo corpo:** Unità commerciale

**Negozi, botteghe [C1] sito in Serravalle Scrivia (AL), Viale Martiri della Bendicta n° 137**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** € 450,00

**Spese condominiali scadute ed insolute negli ultimi due anni anteriori al pignoramento:** Al momento risulta un saldo precedente con scadenza al 15/09/2021 pari a circa €. 4.600,00.

**Millesimi di proprietà:** 50,90/1000 parti comuni 86,80/1000 quota fissa gas metano

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI - L'ingresso presenta una minima differenza di quota di pochi centimetri per la presenza della soglia in marmo.

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Nel corso del sopralluogo non è stato possibile reperire alcun certificato energetico.



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

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

**Identificativo corpo:** Box

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Serravalle Scrivia (AL), Viale Martiri della Benedicta n° 137**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** €. 100,00

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

**Millesimi di proprietà:** 5,69/1000 parti comuni

**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

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

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

**Proprietario:** OMISSIS - Nuda proprietà OMISSIS - Usufruttuario **proprietario ante ventennio al 15/05/2021** . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Dott. Torello Eugenio, in data 22/07/1999, ai nn. 76716; trascritto a Agenzia del territorio - Servizio di Pubblicità immobiliare di Novi Ligure, in data 04/08/0199, ai nn. 2601.

**Proprietario:** OMISSIS dal 15/05/2011 ad oggi (attuale proprietario) . In forza di Riunione di usufrutto.

**Note:** In ragione della morte del Sig. OMISSIS avvenuta in data 15-05-2011. Prot. n. AL0138395.

Continuità delle trascrizioni: Sì

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Unità commerciale

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Box

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

**Negozi, botteghe [C1] sito in Serravalle Scrivia (AL) CAP: 15069, Viale Martiri della Benedicta n° 137**

Numero pratica: 2021/173

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: COMUNICAZIONE INIZIO LAVORI ASSEVERATA - (art. 6-bis, d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380)

Per lavori: Manutenzione straordinaria locali per esercizio di somministrazione e vendita di alimenti e bevande

Oggetto: Ristrutturazione edilizia

Presentazione in data 20/12/2021 al n. di prot. 2021/15574

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Unità commerciale

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Box

**7.1 Conformità edilizia:****Negozi, botteghe [C1]**

Informazioni in merito alla conformità edilizia: L'immobile risulta nella sostanza corrispondente per la sola sagoma a quanto descritto dalle planimetrie di progetto. Le opere in corso stanno definendo una nuova configurazione interna, secondo le necessità dell'attività di ristorazione.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Unità commerciale

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]**

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia; note: L'immobile risulta nella sostanza corrispondente per la sola sagoma a quanto descritto dalle planimetrie di progetto.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Box

**7.2 Conformità urbanistica:****Negozi, botteghe [C1]**

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	Variante Parziale n. 19 (Deliberazione di C.C. n. 13 in data 20.03.2017)
Zona omogenea:	CRB7 - Comparto saturo di impianto recente (CRB7)
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Altro:	Trattandosi di una zona semicentrale della città ormai satura, non sono da considerarsi gli indici relativi ad eventuali nuovi interventi, anche in ragione della natura del bene oggetto di procedura.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Note sulla conformità:**

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Unità commerciale

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Box

Descrizione: **Negozi, botteghe [C1]** di cui al punto **Unità commerciale**

L'immobile identificato al catasto urbano di Serravalle Scrivia al Fg. 10 particella 453 sub. 1 è costituito da una unità immobiliare posta al piano terra del Condominio sito nel Viale Martiri della Benedicta al civ. 135; Il Condominio GINESTRA, di cui fa parte l'immobile, è formato da sei piani fuori terra.

L'accesso principale al fabbricato, così come alle unità commerciali del piano terra, avviene dalla piccola zona antistante il fabbricato adibita a parcheggio riservato.

**1. Quota e tipologia del diritto****1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: Via Nocione, 9 - Serravalle Scrivia.

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **190,00**

E' posto al piano: Terra

L'edificio è stato costruito nel: 1971

L'edificio è stato ristrutturato nel: /

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 135; ha un'altezza utile interna di circa m. 4,00

L'intero fabbricato è composto da n. 7 piani complessivi di cui fuori terra n. 6 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Il Condominio è attualmente abitato nella quasi totalità e lo stato di conservazione è buono in ragione del regolare utilizzo e della probabile manutenzione regolare.

**Impianti:****Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	Corrispondente alla realizzazione del fabbricato
Note	Nel corso del sopralluogo non è stato possibile reperire alcuna dichiarazione di conformità. In corso opere di ristrutturazione.

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Centralizzato
Stato impianto	Continuativo - Gestito da società terza
Epoca di realizzazione/adequamento	Corrispondente alla realizzazione del fabbricato
Note	Nel corso del sopralluogo non è stato possibile reperire alcuna dichiarazione di conformità. In corso opere di ristrutturazione.

**Condizionamento e climatizzazione:**

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

**Ascensori montacarichi e carri ponte:**

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

**Varie:**

L'unità commerciale posizionato al piano terra del Condominio Ginestra è raggiungibile direttamente dall'area esterna antistante il fabbricato adibita a parcheggio riservato. Internamente l'unità è ad oggi in corso di ristrutturazioni ed il progetto prevede la realizzazione di un nuovo ristorante con annessi servizi. La composizione interna riscontrata, ha permesso di rilevare tutti i principali ambienti che caratterizzano un locale adibito a ristorazione.

L'intero fabbricato, in ragione del periodo di realizzazione ha presumibilmente come principale caratteristica costruttiva una struttura portante costituita da pilastri e travi in c.a, completata poi da murature di tamponamento.

Per gli altri elementi e strutture:

- gli orizzontamenti e la copertura sono realizzati con solette piane e/o inclinate in latero-cemento;
- le murature che completano l'involucro sono, sempre in ragione del periodo di costruzione, realizzate probabilmente con mattoni semipieni a cassa vuota;
- la facciata principale sul Viale è finita in parte con mattonelle a vista ed in parte con zone intonacate;
- i serramenti esterni sono ancora le originarie in legno con vetro singolo e dotate di tapparelle;
- il portoncino d'ingresso è anch'esso l'originario in legno;
- i serramenti interni sono in tamburato con finitura liscia in tinta legno scuro ed parte con specchiatura vetrata;
- i pavimenti sono in tutti gli ambienti in piastrelle di ceramica con diverse tipologie, in base alla destinazione degli ambienti;
- il servizio igienico principale è dotato dei necessari pezzi igienici;
- l'impianto di riscaldamento e di produzione dell'acqua calda sanitaria sono centralizzati ed i termosifoni sono in diversi materiali, ghisa e/o acciaio;
- l'impianto elettrico, è sottotraccia;
- le pareti in tutti gli ambienti sono intonacate e tinteggiate.

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Le caratteristiche dimensionali principali dell'alloggio e del locale cantina sono espresse come Superficie Utile Lorda (S.U.L.), desunta dalle misurazioni eseguite dal sottoscritto CTU in loco confrontate con quanto riportato nella planimetria catastale. Il prezzo unitario applicato tiene in considerazione lo stato in cui versa l'alloggio.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Residenziale	sup lorda di pavimento	190,00	1,00	190,00
		<b>190,00</b>		<b>190,00</b>

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Commerciale

Sottocategoria: Piccolo negozio e assimilabile

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 1-2021

Zona: Serravalle Scrivia

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 580,00

Valore di mercato max (€/mq): 1.150,00

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]** di cui al punto **Box**

L'immobile identificato al catasto urbano di Serravalle Scrivia al Fg. 10 particella 453 sub.2 è costituito da un piccolo box posto al piano terra del Condominio sito nel Viale Martiri della Benedicta al civ. 135; Il Condominio GINESTRA, di cui fa parte l'immobile, è formato da sei piani fuori terra.

L'accesso principale al fabbricato, così come per i locali di servizio del piano terra, avviene dalla piccola zona retrostante il fabbricato.

**1. Quota e tipologia del diritto****1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **35,00**

E' posto al piano: Terra

L'edificio è stato costruito nel: 1971

L'edificio è stato ristrutturato nel: /

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 135; ha un'altezza utile interna di circa m. 4,00

L'intero fabbricato è composto da n. 7 piani complessivi di cui fuori terra n. 6 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Il Condominio è attualmente abitato nella quasi totalità e lo stato di conservazione è buono in ragione del regolare utilizzo e della probabile manutenzione regolare.

**Impianti:****Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	Corrispondente alla realizzazione del fabbricato
Note	Nel corso del sopralluogo non è stato possibile reperire alcuna dichiarazione di conformità. In corso opere di ristrutturazione.

**Riscaldamento:**

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

**Condizionamento e climatizzazione:**

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

**Ascensori montacarichi e carri ponte:**

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

**Varie:**

Il box posizionato al piano terra del Condominio Ginestra è direttamente raggiungibile dallo spazio esterno di retro al condominio. Seppur l'attuale destinazione sia registrata come box, si segnala che lo stretto percorso che porta alla porta di accesso non consente un agevole manovra per poter pensare di entrare con automobili anche di piccola grandezza.

In ragione di questo il sottoscritto CTU ritiene più consono un utilizzo, che senza modifica della categoria catastale, sia più vicino a quello di un magazzino e/o box per mezzi a due ruote. Il locale con altezza di ml. 4,00 è ben sistemato e recentemente ristrutturato.

L'intero fabbricato, in ragione del periodo di realizzazione ha presumibilmente come principale caratteristica costruttiva una struttura portante costituita da pilastri e travi in c.a, completata poi da murature di tamponamento. Per gli altri elementi e strutture si rimanda al corpo dell'unità commerciale.

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Le caratteristiche dimensionali principali dell'unità immobiliare sono espresse come Superficie Utile Lorda (S.U.L.), desunta dalle misurazioni eseguite dal sottoscritto CTU in loco confrontate con quanto riportato nella planimetria catastale. Il prezzo unitario applicato tiene in considerazione lo stato in cui versa l'alloggio.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Residenziale	sup lorda di pavimento	35,00	1,00	35,00
		<b>35,00</b>		<b>35,00</b>

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 1-2021

Zona: Serravalle Scrivia

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 380,00

Valore di mercato max (€/mq): 570,00

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

Si è provveduto ad effettuare un'indagine di mercato per accertare il prezzo mediamente convenuto nelle trattative di compravendita, concluse o in avanzata fase, per immobili assimilabili a quelli oggetto di perizia e si è tenuto conto delle indicazioni fornite dall'Osservatorio dell'Agenzia del Territorio. Si è tenuto conto inoltre del particolare momento che sta attraversando il mercato immobiliare e di tutte le particolari condizioni descritte in perizia.

### 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Serravalle Scrivia;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Novi Ligure;

Ufficio tecnico di Serravalle Scrivia;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio del mercato immobiliare - Agenzia delle Entrate;

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

Massimo €/mq. 1.150,00 e minimo €/mq. 580,00 per le unità commerciali.

Massimo €/mq. 570,00 e minimo €/mq. 380,00 per i box.

### 8.3 Valutazione corpi:

#### Unità commerciale. Negozi, botteghe [C1]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 142.500,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Residenziale	190,00	€ 750,00	€ 142.500,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 142.500,00
Valore corpo			€ 142.500,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 142.500,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 142.500,00

#### Box. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 14.000,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Residenziale	35,00	€ 400,00	€ 14.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 14.000,00
Valore corpo			€ 14.000,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 14.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 14.000,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Unità commerciale	Negozi, botteghe [C1]	190,00	€ 142.500,00	€ 142.500,00
Box	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	35,00	€ 14.000,00	€ 14.000,00

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15% ) € 23.475,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

Giudizio di comoda divisibilità: Per sua natura, dimensioni, caratteristiche distributive e modalità di accesso, si ritiene che il lotto, così come costituito dal sottoscritto CTU, si trovi nella miglior configurazione proponibile dal punto di vista commerciale.

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 133.025,00

**Valore DEFINITIVO DELLA STIMA dell'immobile nello stato di fatto in cui si trova** € 133.000,00

**8.6 Regime fiscale della vendita** Registro



**Lotto: 03 – Alloggio + box + area esterna**

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

**Data di presentazione:** 29-09-2021

La documentazione dovuta ai sensi dell'ex. art. 567 del c.p.c. è sostituita dal certificato notarile del 28/09/2021, a firma del Dott. Marco Galletti in Perugia.

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

**Identificativo corpo: Alloggio.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Serravalle Scrivia (AL) CAP: 15069, Via Monterotondo n° 10**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: Via Nocione, 9 - Serravalle Scrivia.

Eventuali comproprietari: Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: OMISSIS - c.f. OMISSIS, foglio 5, particella 207, subalterno 3, indirizzo Via Monterotondo, 10, piano Terra, comune Serravalle Scrivia, categoria A/2, classe 3, consistenza 4 vani, rendita € 299,55

Confini: Vesro Sud.con il sub. 1 (altra proprietà) e verso nord con il sub. 5 (altra proprietà). Sugli altri due fronti affaccia in esterno.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: Nella sostanza le planimetrie corrispondono allo stato dei luoghi rilevato nel corso del sopralluogo.

**Identificativo corpo: Box.**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Serravalle Scrivia (AL) CAP: 15069, Via Monterotondo, 10**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: Via Nocione, 9 - Serravalle Scrivia.

Eventuali comproprietari: Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: OMISSIS - c.f. OMISSIS, foglio 5, particella 207, subalterno 4, indirizzo Via Monterotondo, 10, piano Terra, comune Serravalle Scrivia, categoria C/6, classe 4, superficie mq. 46, rendita € 95,03

Confini: Posto al piano terra e sul fronte ovest del fabbricato, il box ha accesso libero verso il cortiletto privato, mentre confina lateralmente con i due box confinanti e verso il retro con un magazzino di altra proprietà. Al di sopra vi è l'alloggio facente parte del lotto.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Minima differenza grafica interna

Regolarizzabili mediante: Procedura Docfa

Descrizione delle opere da sanare: Nessuna opera materiale da eseguire

Redazione Docfa: € 600,00

Spese e bolli: € 150,00

**Oneri Totali: € 750,00**

Informazioni in merito alla conformità catastale: Nella sostanza le planimetrie corrispondono a quanto rilevato in sede di sopralluogo. È necessario regolarizzare la planimetria per la piccola differenza interna determinata dalla rampa del vano scala.

**Identificativo corpo: Area di pertinenza.**

**Terreno [T] sito in Serravalle Scrivia (AL) CAP: 15069, Via Monterotondo, 10**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: Via Nocione, 9 - Serravalle Scrivia.

Eventuali comproprietari: Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: OMISSIS - c.f. OMISSIS, foglio 5, particella 510, indirizzo Via Monterotondo, 10, interno 2, piano Terra, comune Serravalle Scrivia

Confini: Area di pertinenza in parte recintata e di uso esclusivo in parte interessata dalla viabilità di uso comune, quale accesso alle proprietà adiacenti.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Correzione catastale

Regolarizzabili mediante: Procedura Docfa

Pratica catastale : € 600,00

Spese e bolli: € 150,00

Oneri Totali: € 750,00

Informazioni in merito alla conformità catastale: La particella 510 è sul certificato notarile indicata come graffata alla particella 207 sub. 4. Diversamente al catasto telematico è censita con i medesimi dati della stessa particella 207 sub. 4, ovvero in pratica come sovrapposizione di dati. Risulta pertanto necessario rettificare la posizione catastale.

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

Gli immobili oggetto di valutazione, che costituiscono il lotto 3, sono un alloggio posta al piano primo ed un box al piano terra, facenti parte di un fabbricato condominiale di 2 piani fuori terra, risalente a circa la metà degli anni '70.

L'intero quartiere di cui fa parte lo stesso è caratterizzato principalmente da fabbricati condominiali risalenti a detto periodo, come zona di espansione denominata "Ca' del Sole". La zona in questione è nella parte alta del territorio comunale, particolarmente vicina alla zona dell'Outlet.

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

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

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** commerciali

**Importanti centri limitrofi:** Centro commerciale Serravalle Designer Outlet.

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

### 3. STATO DI POSSESSO:

**Identificativo corpo: Alloggio**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Serravalle Scrivia (AL), Via Monterotondo n° 10**

**Occupato** da Inquilino , con contratto di locazione stipulato in data 23/08/2019 per l'importo di euro 3.000,00 con cadenza mensile.

Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. Note: Considerati i correnti valori di mercato dei canoni di locazione, relativi ad analoghe unità immobiliare, si ritiene congruo ed in linea il prezzo riportato nel contratto di affitto..

Registrato a Novi Ligure il 28/08/2019 ai nn.001863 - serie

Tipologia contratto: 4+4, scadenza 22/08/2023

Data di rilascio: 22/08/2023

**Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.**

**Opponibilità ai terzi: SI**

Il contratto di locazione risulta essere stato stipulato e registrato in date antecedenti il pignoramento.

**Identificativo corpo: Box**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Serravalle Scrivia (AL), Via Monterotondo, 10**

**Occupato** da Inquilino , con contratto di locazione stipulato in data 23/08/2019 per l'importo di euro 600,00 con cadenza mensile.

Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. Note: Considerati i correnti valori di mercato dei canoni di locazione, relativi ad analoghe unità immobiliare, si ritiene congruo ed in linea il prezzo riportato nel contratto di affitto..

Registrato a Novi Ligure il 28/08/2019 ai nn.001863 - serie 3T

Tipologia contratto: 4+4, scadenza 22/08/2023

Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 23/02/2023

Data di rilascio: 22/08/2023

**Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.**

**Opponibilità ai terzi: SI**

Il contratto di locazione risulta essere stato stipulato e registrato in date antecedenti il pignoramento.

**Identificativo corpo: Area di pertinenza**

**Terreno [T] sito in Serravalle Scrivia (AL), Via Monterotondo, 10**

**Occupato** da inquilino, con contratto di locazione con cadenza mensile

Note: La particella è da considerarsi graffata al mappale 207 sub. 4 dello stesso fg. 5, facente parte dello stesso lotto.

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS. contro OMISSIS; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario; A rogito di Notaio Dott. Marco Lanzavecchia in data 16/05/2008 ai nn. 23608/6932 in data 28/05/2008 ai nn. 550; Importo ipoteca: € 1.000.000,00; Importo capitale: € 500.000,00.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di Agenzia delle Entrate Riscossioni di Roma in data 12/09/2019 ai nn. 1888/119 in data 13/09/2019 ai nn. 430; Importo ipoteca: € 126.429,50; Importo capitale: € 63.214,75.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Decreto ingiuntivo; A rogito di Pubblico Ufficiale: Giudice di Pace di Alessandria in data 19/02/2020 ai nn. 133/2020 in data 10/03/2021 ai nn. 122; Importo ipoteca: € 2.476,25; Importo capitale: € 1.748,37.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Decreto ingiuntivo; A rogito di Pubblico Ufficiale: Giudice di Pace di Alessandria in data 22/12/2017 ai nn. 24/2018 in data 10/03/2021 ai nn. 123; Importo ipoteca: € 1.273,65; Importo capitale: € 910,62.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Decreto ingiuntivo; A rogito di Pubblico Ufficiale: Tribunale di Cuneo in data 02/04/2021 ai nn. 522 in data 18/05/2021 ai nn. 265; Importo ipoteca: € 185.000,00; Importo capitale: € 174.200,22.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di Pubblico Ufficiale: Ufficiale giudiziario di Alessandria in data 26/07/2021 ai nn. 2115 iscritto/trascritto a in data 26/08/2021 ai nn. 4079/3319.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Alloggio

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Box

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Area di pertinenza

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

**Spese di gestione condominiale:**

**Identificativo corpo:** Alloggio

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Serravalle Scrivia (AL), Via Monterotondo, 10**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Non ricorre il caso.

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

**Millesimi di proprietà:** Non specificato

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO - L'ingresso all'alloggio posto al piano primo è separato dal piano terra da una scala a doppia rampa.

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Nel corso del sopralluogo non è stato possibile reperire alcuna attestato energetico.

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

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

**Identificativo corpo:** Box

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Serravalle Scrivia (AL), Via Monterotondo, 10**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Non ricorre il caso

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

**Millesimi di proprietà:** Non specificato

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO - Il fatto che il box sia a piano terra,

non è possibile sostenere che il lotto così come costituito possa essere considerato nel suo insieme accessibile ai diversamente abili.

**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

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

**Identificativo corpo: Area di pertinenza**

**Terreno [T] sito in Serravalle Scrivia (AL), Via Monterotondo, 10**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Non ricorre il caso

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

**Millesimi di proprietà:** Non specificato

**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

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

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

**TProprietario:** OMISSIS - Nuda proprietà OMISSIS - Usufruttuario **proprietario ante ventennio al 15/05/2021**. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Dott. Torello Eugenio, in data 22/07/1999, ai nn. 76716; trascritto a Agenzia del territorio - Servizio di Pubblicità immobiliare di Novi Ligure, in data 04/08/0199, ai nn. 2601.

**Proprietario:** OMISSIS dal 15/05/2011 ad oggi (attuale proprietario). In forza di Riunione di usufrutto.

Note: In ragione della morte del Sig. OMISSIS avvenuta in data 15-05-2011. Prot. n. AL0138395.

Continuità delle trascrizioni: Sì

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Alloggio

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Box

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Area di pertinenza

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

### 7.1 Conformità edilizia:

**Abitazione di tipo civile [A2]**

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia; note: L'immobile risulta nella sostanza corrispondente a quanto descritto dalle planimetrie catastali. Le caratteristiche costruttive, lo stato in cui si trova l'immobile e la corrispondenza con le planimetrie catastali risalenti al 1978 fanno presumere la regolarità edilizia.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Alloggio

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Box

**Terreno [T]**

Informazioni in merito alla conformità edilizia: Non ricorre il caso

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Area di pertinenza**7.2 Conformità urbanistica:**

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	Variante Parziale n. 19 (Deliberazione di C.C. n. 13 in data 20.03.2017)
Zona omogenea:	CRB14 - Comparto di completamento
Norme tecniche di attuazione:	Art. 18
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	SI
Se sì, quali?	Si ritiene utile evidenziare le servitù di passaggio nella porzione di terreno su cui insiste di fatto la stradina che dà accesso a tutte le unità.
Altro:	Trattandosi di una zona semicentrale della città ormai satura, non sono da considerarsi gli indici relativi ad eventuali nuovi interventi, anche in ragione della natura del bene oggetto di procedura. Gli interventi possibili sono elencati all'art. 18 delle N.T.A.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Note sulla conformità:** Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**Dati precedenti relativi ai corpi:** Alloggio**Dati precedenti relativi ai corpi:** Box**Dati precedenti relativi ai corpi:** Area di pertinenzaDescrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **Alloggio**

L'immobile identificato al catasto urbano di Serravalle Scrivia al Fg. 5 particella 207 sub. 5 è costituito da una unità immobiliare posta al piano primo del Condominio "Monterotondo" sito in via Monterotondo, 10. Il fabbricato è composto da una serie di alloggi e box posti rispettivamente su due piani per un totale di 6 coppie a formare un fabbricato in linea.

L'accesso principale alle unità immobiliari che compongono il lotto avviene da una piccola strada privata (insistente su piccole particelle private) che si dirama direttamente da via Monterotondo.

**1. Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **60,00**

E' posto al piano: Primo

L'edificio è stato costruito nel: anni '70

L'edificio è stato ristrutturato nel: /

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 10 int. 2; ha un'altezza utile interna di circa m. 3,00

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: Il Condominio è attualmente abitato nella quasi totalità e lo stato di conservazione è discreto in ragione del regolare utilizzo e della probabile manutenzione regolare.

**Impianti:****Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	Corrispondente alla realizzazione del fabbricato
Note	Nel corso del sopralluogo non è stato possibile reperire alcuna dichiarazione di conformità. In corso opere di ristrutturazione.

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Autonomo
Stato impianto	Continuativo
Epoca di realizzazione/adequamento	Corrispondente alla realizzazione del fabbricato
Note	Nel corso del sopralluogo non è stato possibile reperire alcuna dichiarazione di conformità. In corso opere di ristrutturazione.

**Condizionamento e climatizzazione:**

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

**Ascensori montacarichi e carri ponte:**

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

**Varie:**

Internamente l'unità è formata da una zona giorno con cucina e soggiorno verso sud-ovest ed una zona notte, con una camera da letto verso nord- est. Nella piccola distribuzione centrale vi sono un piccolo ripostiglio ed un bagno cieco che completano l'alloggio. Esternamente sui due fronti vi sono due terrazzi coperti, come rappresentati in planimetria.

L'intero fabbricato, in ragione del periodo di realizzazione ha come principale caratteristica costruttiva una struttura portante costituita da pilastri e travi in c.a, completata poi da murature di tamponamento, realizzate nella trasformazione dell'intero fabbricato in origine con diversa destinazione ed ora residenziale.

Per gli altri elementi e strutture:

- gli orizzontamenti e la copertura sono realizzati con solette piane e/o inclinate in latero-cemento;
- le murature che completano l'involucro sono, sempre in ragione del periodo di costruzione, realizzate probabilmente con mattoni semipieni a cassa vuota;
- le principali pareti esterne sono tutte intonacate;
- i serramenti esterni sono in pvc e di recente fabbricazioni, mentre le persiane sono quelle originarie in legno;
- i serramenti interni sono in tamburato con finitura liscia in tinta legno scuro ed anch'essi sostituiti nell'ultima ristrutturazione;
- i pavimenti sono in tutti gli ambienti in piastrelle di ceramica con diverse tipologie, in base alla destinazione degli ambienti e sostituiti di recente;
- il servizio igienico principale è dotato dei necessari pezzi igienici;
- l'impianto di riscaldamento e di produzione dell'acqua calda sanitaria sono centralizzati ed i termosifoni sono in diversi materiali, ghisa e/o acciaio;
- l'impianto elettrico, è sottotraccia; - le pareti in tutti gli ambienti sono intonacate e tinteggiate.

L'alloggio è stato ristrutturato rispetto alla sua realizzazione originaria.

#### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Le caratteristiche dimensionali principali dell'alloggio sono espresse come Superficie Utile Lorda (S.U.L.), desunta dalle misurazioni eseguite dal sottoscritto CTU in loco confrontate con quanto riportato nella planimetria catastale. Il prezzo unitario applicato tiene in considerazione lo stato in cui versa l'alloggio.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Residenziale	sup lorda di pavimento	60,00	1,00	60,00
		<b>60,00</b>		<b>60,00</b>

#### Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

#### Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1-2021

Zona: Serravalle Scrivia

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda



Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 450,00

Valore di mercato max (€/mq): 670,00

#### Pertinenze

##### Alloggio

1. Terrazzo Sviluppa una superficie complessiva di 14 mq  
Valore a corpo: € 2000

##### Alloggio

2. Terrazzo Sviluppa una superficie complessiva di 3,9 mq  
Valore a corpo: € 500

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]** di cui al punto **Box**

L'immobile identificato al catasto urbano di Serravalle Scrivia al Fg. 5 particella 207 sub. 4 è costituito da un box posta al piano terra del Condominio "Monterotondo" sito in via Monterotondo, 10.

Il fabbricato è composto da una serie di alloggi e box posti rispettivamente su due piani per un totale di 6 coppie a formare un fabbricato in linea.

L'accesso principale alle unità immobiliari che compongono il lotto avviene da una piccola strada privata (insistente su piccole particelle private) che si dirama direttamente da via Monterotondo.

#### 1. Quota e tipologia del diritto

**1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **45,00**

E' posto al piano: Terra

L'edificio è stato costruito nel: anni '70

L'edificio è stato ristrutturato nel: /

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 10; ha un'altezza utile interna di circa m. 1,95

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: Il Condominio è attualmente abitato nella quasi totalità e lo stato di conservazione è buono in ragione del regolare utilizzo e della probabile manutenzione regolare.

#### Impianti:

##### Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	Corrispondente alla realizzazione del fabbricato
Note	Nel corso del sopralluogo non è stato possibile reperire alcuna dichiarazione di conformità. In corso opere di ristrutturazione.

#### Riscaldamento:

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

**Condizionamento e climatizzazione:**

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

**Ascensori montacarichi e carri ponte:**

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

**Varie:**

Il box posizionato al piano terra del Condominio Ginestra è direttamente raggiungibile dallo spazio esterno di retro al condominio. Seppur l'attuale destinazione sia registrata come box, si segnala che lo stretto percorso che porta alla porta di accesso non consente un agevole manovra per poter pensare di entrare con automobili anche di piccola grandezza. In ragione di questo il sottoscritto CTU ritiene più consono un utilizzo, che senza modifica della categoria catastale, sia più vicino a quello di un magazzino e/o box per mezzi a ruote. Il locale con altezza di ml. 1,95 è ben sistemato e recentemente ristrutturato.

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Le caratteristiche dimensionali principali dell'unità immobiliare sono espresse come Superficie Utile Lorda (S.U.L.), desunta dalle misurazioni eseguite dal sottoscritto CTU in loco confrontate con quanto riportato nella planimetria catastale. Il prezzo unitario applicato tiene in considerazione lo stato in cui versa l'alloggio.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Residenziale	sup lorda di pavimento	45,00	1,00	45,00
		<b>45,00</b>		<b>45,00</b>

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 1-2021

Zona: Serravalle Scrivia

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 380,00

Valore di mercato max (€/mq): 570,00

Descrizione: **Terreno [T]** di cui al punto **Area di pertinenza**

La particella, graffata al Sub. 4 del mapp. 207, è di fatto in parte il giardino privato dell'unità abitativa ed in parte area su cui grava la viabilità di accesso a tutte le unità immobiliari presenti.

### 1. Quota e tipologia del diritto

**1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **47,00**

E' posto al piano: regolare

L'unità immobiliare è identificata con il numero: pianeggiante;

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: L'area di piccole dimensioni, con particolare riferimento alla viabilità, è mantenuta in buono stato.

### Varie:

La particella è in parte utilizzata ed utilizzabile come cortiletto privato, mentre una porzione, di sufficienti dimensioni, è adibita a viabilità comune tra le varie unità che fanno parte del fabbricato. Le due zone sono divise da un muretto in cemento con soprastante recinzione metallica; la parte "privata" è pavimentata con luserna a spacco posata ad *opus incertum*, mentre la viabilità è asfaltata.

### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Le caratteristiche dimensionali principali dell'unità immobiliare sono espresse come Superficie Lorda (S.L.), desunta dalle misurazioni eseguite dal sottoscritto CTU in loco confrontate con quanto riportato nella planimetria catastale. Il prezzo unitario applicato tiene in considerazione lo stato e l'utilizzo dell'area, il cui valore in realtà è da considerarsi quale integrazione al valore generale del lotto di cui fa parte.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Residenziale	sup reale netta	47,00	1,00	47,00
		<b>47,00</b>		<b>47,00</b>

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

Si è provveduto ad effettuare un'indagine di mercato per accertare il prezzo mediamente convenuto nelle trattative di compravendita, concluse o in avanzata fase, per immobili assimilabili a quelli oggetto di perizia e si è tenuto conto delle indicazioni fornite dall'Osservatorio dell'Agencia del Territorio. Si è tenuto conto inoltre del particolare momento che sta attraversando il mercato immobiliare e di tutte le particolari condizioni descritte in perizia.

### 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Serravalle Scrivia;  
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Novi Ligure;  
Ufficio tecnico di Serravalle Scrivia;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio del mercato immobiliare - Agenzia delle Entrate;

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

Massimo €/mq. 670,00 e minimo €/mq. 450,00 per le unità residenziali.

Massimo €/mq. 570,00 e minimo €/mq. 380,00 per i box.

### 8.3 Valutazione corpi:

#### Alloggio. Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Terrazzo, con annesso Terrazzo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 38.400,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Residenziale	60,00	€ 640,00	€ 38.400,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 38.400,00
Valore corpo			€ 38.400,00
Valore Pertinenze			€ 2.500,00
Valore complessivo intero			€ 40.900,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 40.900,00

#### Box. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 12.600,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Residenziale	45,00	€ 400,00	€ 18.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 18.000,00
Locale con altezza molto limitata detrazione del 30.00%			€ -5.400,00
Valore corpo			€ 12.600,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 12.600,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 12.600,00

#### Area di pertinenza. Terreno [T]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 2.820,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Residenziale	47,00	€ 60,00	€ 2.820,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 2.820,00
Valore corpo			€ 2.820,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 2.820,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 2.820,00

#### Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Alloggio	Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Terrazzo, con annesso Terrazzo	60,00	€ 40.900,00	€ 40.900,00
Box	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	45,00	€ 12.600,00	€ 12.600,00
Area di pertinenza	Terreno [T]	47,00	€ 2.820,00	€ 2.820,00

### 8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15% )	€ 8.448,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 1.500,00

Giudizio di comoda divisibilità: Per sua natura, dimensioni, caratteristiche distributive e modalità di accesso, si ritiene che il lotto, così come costituito dal sottoscritto CTU, si trovi nella miglior configurazione proponibile dal punto di vista commerciale.

#### 8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 46.372,00

**Valore DEFINITIVO DELLA STIMA dell'immobile nello stato di fatto in cui si trova** € 46.000,00

8.6 Regime fiscale della vendita Registro

### Lotto: 04 – Alloggio + box + area esterna

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

Data di presentazione: 29-09-2021

La documentazione dovuta ai sensi dell'ex. art. 567 del c.p.c. è sostituita dal certificato notarile del 28/09/2021, a firma del Dott. Marco Galletti in Perugia.

#### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

**Identificativo corpo: Alloggio.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Serravalle Scrivia (AL) CAP: 15069, Via Monterotondo n° 10**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari: Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: OMISSIS - c.f. OMISSIS, foglio 5, particella 207, subalterno 5, indirizzo Via Monterotondo, 10, interno 3, piano Terra, comune Serravalle Scrivia, categoria A/2, classe 3, consistenza 5 vani, rendita € 374,43

Confini: Vesro Sud.con il sub. 3 (altra proprietà) e verso nord con il sub. 7 (altra proprietà). Sugli altri due fronti affaccia in esterno.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: Nella sostanza le planimetrie corrispondono allo stato dei luoghi rilevato nel corso del sopralluogo.

**Identificativo corpo: Box.**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Serravalle Scrivia (AL) CAP: 15069, Via Monterotondo, 10**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari: Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: OMISSIS - c.f. OMISSIS, foglio 5, particella 207, subalterno 6, indirizzo Via Monterotondo, 10, piano Terra, comune Serravalle Scrivia, categoria C/6, classe 4, superficie mq. 45, rendita € 92,96

Confini: Posto al piano terra e sul fronte ovest del fabbricato, il box ha accesso libero verso il cortiletto privato, mentre confina lateralmente con i due box confinanti e verso il retro con un magazzino di altra proprietà. Al di sopra vi è l'alloggio facente parte del lotto.

**Conformità catastale:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Minima modifica grafica interna

Regolarizzabili mediante: Procedura Docfa

Descrizione delle opere da sanare: Nessuna opera materiale da eseguire

Redazione Docfa: € 600,00

Spese e bolli: € 150,00

Oneri Totali: **€ 750,00**

Informazioni in merito alla conformità catastale: Nella sostanza le planimetrie corrispondono a quanto rilevato in sede di sopralluogo. È necessario regolarizzare la planimetria per la piccola differenza interna determinata dalla rampa del vano scala.

**Identificativo corpo: Area di pertinenza.**

**Terreno [T] sito in Serravalle Scrivia (AL) CAP: 15069, Via Monterotondo, 10**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari: Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: OMISSIS - c.f. OMISSIS, foglio 5, particella 511, indirizzo Via Monterotondo, 10, interno 2, piano Terra, comune Serravalle Scrivia

Confini: Area di pertinenza in parte recintata e di uso esclusivo in parte interessata dalla viabilità di uso comune, quale accesso alle proprietà adiacenti.

**Conformità catastale:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Correzione catastale

Regolarizzabili mediante: Procedura Docfa

Pratica catastale : € 600,00

Spese e bolli: € 150,00

Oneri Totali: **€ 750,00**

Informazioni in merito alla conformità catastale: La particella 511 è sul certificato notale indicata come graffata alla particella 207 sub. 6. Diversamente al catasto telematico è censita con i medesimi dati della stessa particella 207 sub. 6, ovvero in pratica come sovrapposizione di dati. Risulta pertanto necessario rettificare la posizione catastale.

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

Gli immobile oggetto di valutazione, che costituiscono il lotto 4, sono un alloggio posta al piano primo ed un box al piano terra, facenti parte di un fabbricato condominiale di 2 piani fuori terra, risalente a circa la metà degli anni '70. L'intero quartiere di cui fa parte lo stesso è caratterizzato

principalmente da fabbricati condominiali risalenti a detto periodo, come zona di espansione denominata "Ca' del Sole". La zona in questione è nella parte alta del territorio comunale, particolarmente vicina alla zona dell'Outlet.

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

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

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** commerciali

**Importanti centri limitrofi:** Centro commerciale Serravalle Designer Outlet.

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

### 3. STATO DI POSSESSO:

**Identificativo corpo: Alloggio**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Serravalle Scrivia (AL), Via Monterotondo n° 10**

**Occupato** da Inquilino , con contratto di locazione stipulato in data 08/08/2019 per l'importo di euro 3.000,00 con cadenza mensile.

Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. Note: Considerati i correnti valori di mercato dei canoni di locazione, relativi ad analoghe unità immobiliare, si ritiene congruo ed in linea il prezzo riportato nel contratto di affitto..

Registrato a Novi Ligure il 28/08/2019 ai nn.001866-serie 3T

Tipologia contratto: 4+4, scadenza 07/08/2023

Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 08/02/2023

Data di rilascio: 07/08/2023

**Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.**

**Opponibilità ai terzi: SI**

Il contratto di locazione risulta essere stato stipulato e registrato in date antecedenti il pignoramento.

**Identificativo corpo: Box**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Serravalle Scrivia (AL), Via Monterotondo, 10**

**Occupato** da Inquilino , con contratto di locazione stipulato in data 08/08/2019 per l'importo di euro 600,00 con cadenza mensile.

Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. Note: Considerati i correnti valori di mercato dei canoni di locazione, relativi ad analoghe unità immobiliare, si ritiene congruo ed in linea il prezzo riportato nel contratto di affitto..

Registrato a Novi Ligure il 28/08/2019 ai nn.001866 - serie 3T

Tipologia contratto: 4+4, scadenza 07/08/2023

Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 08/02/2023

Data di rilascio: 07/08/2023

**Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.**

**Opponibilità ai terzi: SI**

Il contratto di locazione risulta essere stato stipulato e registrato in date antecedenti il pignoramento.

**Identificativo corpo: Area di pertinenza**

**Terreno [T] sito in Serravalle Scrivia (AL), Via Monterotondo, 10**

**Occupato** da inquilino, con contratto di locazione con cadenza mensile

Note: La particella è da considerarsi graffata al mappale 207 sub. 6 dello stesso fg. 5, facente parte dello stesso lotto.

#### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS. contro OMISSIS; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario; A rogito di Notaio Dott. Marco Lanzavecchia in data 16/05/2008 ai nn. 23608/6932 in data 28/05/2008 ai nn. 550; Importo ipoteca: € 1.000.000,00; Importo capitale: € 500.000,00.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di Agenzia delle Entrate Riscossioni di Roma in data 12/09/2019 ai nn. 1888/119 in data 13/09/2019 ai nn. 430; Importo ipoteca: € 126.429,50; Importo capitale: € 63.214,75.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Decreto ingiuntivo; A rogito di Pubblico Ufficiale: Giudice di Pace di Alessandria in data 19/02/2020 ai nn. 133/2020 in data 10/03/2021 ai nn. 122; Importo ipoteca: € 2.476,25; Importo capitale: € 1.748,37.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Decreto ingiuntivo; A rogito di Pubblico Ufficiale: Giudice di Pace di Alessandria in data 22/12/2017 ai nn. 24/2018 in data 10/03/2021 ai nn. 123; Importo ipoteca: € 1.273,65; Importo capitale: € 910,62.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Decreto ingiuntivo; A rogito di Pubblico Ufficiale: Tribunale di Cuneo in data 02/04/2021 ai nn. 522 in data 18/05/2021 ai nn. 265; Importo ipoteca: € 185.000,00; Importo capitale: € 174.200,22.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di Pubblico Ufficiale: Ufficiale giudiziario di Alessandria in data 26/07/2021 ai nn. 2115 iscritto/trascritto a in data 26/08/2021 ai nn. 4079/3319.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Alloggio

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Box

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Area di pertinenza

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

**Spese di gestione condominiale:**

**Identificativo corpo:** Alloggio

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Serravalle Scrivia (AL), Via Monterotondo, 10**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Non ricorre il caso.

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

**Millesimi di proprietà:** Non specificato

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO - L'ingresso all'alloggio posto al piano primo è separato dal piano terra da una scala a doppia rampa.



**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Nel corso del sopralluogo non è stato possibile reperire alcuna attestato energetico.

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

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

**Identificativo corpo: Box**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Serravalle Scrivia (AL), Via Monterotondo, 10**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Non ricorre il caso

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

**Millesimi di proprietà:** Non specificato

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO - Il fatto che il box sia a piano terra, non è possibile sostenere che il lotto cosiccome costituito possa essere considerato nel suo insieme accessibile ai diversamente abili.

**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

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

**Identificativo corpo: Area di pertinenza**

**Terreno [T] sito in Serravalle Scrivia (AL), Via Monterotondo, 10**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Non ricorre il caso

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

**Millesimi di proprietà:** Non specificato

**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

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

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

**Proprietario:** OMISSIS - Nuda proprietà OMISSIS - Usufruttuario **proprietario ante ventennio al 15/05/2021** . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Dott. Torello Eugenio, in data 22/07/1999, ai nn. 76716; trascritto a Agenzia del territorio - Servizio di Pubblicità immobiliare di Novi Ligure, in data 04/08/0199, ai nn. 2601.

**Proprietario:** OMISSIS dal 15/05/2011 ad oggi (attuale proprietario) . In forza di Riunione di usufrutto.

**Note:** In ragione della morte del Sig. OMISSIS avvenuta in data 15-05-2011. Prot. n. AL0138395.

Continuità delle trascrizioni: Si

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Alloggio

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Box

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Area di pertinenza

**7. PRATICHE EDILIZIE:****7.1 Conformità edilizia:****Abitazione di tipo civile [A2]**

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia; note: L'immobile risulta nella sostanza corrispondente a quanto descritto dalle planimetrie catastali. Le caratteristiche costruttive, lo stato in cui si trova l'immobile e la corrispondenza con le planimetrie catastali risalenti al 1978 fanno presumere la regolarità edilizia.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Alloggio

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]**

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia; note: L'immobile risulta nella sostanza corrispondente a quanto descritto dalle planimetrie catastali. Le caratteristiche costruttive, lo stato in cui si trova l'immobile e la corrispondenza con le planimetrie catastali risalenti al maggio 1978 fanno presumere la regolarità edilizia.

**Terreno [T]**

Informazioni in merito alla conformità edilizia: Non ricorre il caso

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Area di pertinenza

**7.2 Conformità urbanistica:**

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	Variante Parziale n. 19 (Deliberazione di C.C. n. 13 in data 20.03.2017)
Zona omogenea:	CRB14 - Comparto di completamento
Norme tecniche di attuazione:	Art. 18
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	SI
Se si, quali?	Si ritiene utile evidenziare le servitù di passaggio nella porzione di terreno su cui insiste di fatto la stradina che da accesso a tutte le unità.
Altro:	Trattandosi di una zona semicentrale della città ormai satura, non sono da considerarsi gli indici relativi ad eventuali nuovi interventi, anche in ragione della natura del bene oggetto di procedura.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Note sulla conformità: Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**

**Dati precedenti relativi ai corpi: Alloggio**

**Dati precedenti relativi ai corpi: Box**

**Dati precedenti relativi ai corpi: Area di pertinenza**

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **Alloggio**

L'immobile identificato al catasto urbano di Serravalle Scrivia al Fg. 5 particella 207 sub.5 è costituito da una unità immobiliare posta al piano primo del Condominio "Monterotondo" sito in via Monterotondo, 10. Il fabbricato è composto da una serie di alloggi e box posti rispettivamente su due piani per un totale di 6 coppie a formare un fabbricato in linea.

L'accesso principale alle unità immobiliari che compongono il lotto avviene da una piccola strada privata (insistente su piccole particelle private) che si dirama direttamente da via Monterotondo.

### 1. Quota e tipologia del diritto

**1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **70,00**

E' posto al piano: Primo

L'edificio è stato costruito nel: anni '70

L'edificio è stato ristrutturato nel: /

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 10 int. 3; ha un'altezza utile interna di circa m. 3,00

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: Il Condominio è attualmente abitato nella quasi totalità e lo stato di conservazione è discreto in ragione del regolare utilizzo e della probabile manutenzione regolare.

### Impianti:

#### Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	Corrispondente alla realizzazione del fabbricato
Note	Nel corso del sopralluogo non è stato possibile reperire alcuna dichiarazione di conformità. In corso opere di ristrutturazione.

#### Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Autonomo
Stato impianto	Continuativo
Epoca di realizzazione/adequamento	Corrispondente alla realizzazione del fabbricato

Note	Nel corso del sopralluogo non è stato possibile reperire alcuna dichiarazione di conformità. In corso opere di ristrutturazione.
------	--

**Condizionamento e climatizzazione:**

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

**Ascensori montacarichi e carri ponte:**

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

**Varie:**

L'alloggio posizionato al piano primo del Condominio Monterotondo è raggiungibile direttamente dall'area esterna antistante il fabbricato adibita a cortile privato. Internamente l'unità è formata da una zona giorno con cucina e soggiorno verso sud-ovest ed una zona notte, con due camere da letto verso nord-est. Nella piccola distribuzione centrale vi sono un piccolo ripostiglio ed un bagno cieco che completano l'alloggio. Esternamente sui due fronti vi sono due terrazzi coperti, come rappresentati in planimetria.

L'intero fabbricato, in ragione del periodo di realizzazione ha come principale caratteristica costruttiva una struttura portante costituita da pilastri e travi in c.a, completata poi da murature di tamponamento, realizzate nella trasformazione dell'intero fabbricato in origine con diversa destinazione ed ora residenziale.

Per gli altri elementi e strutture:

- gli orizzontamenti e la copertura sono realizzati con solette piane e/o inclinate in latero-cemento;
- le murature che completano l'involucro sono, sempre in ragione del periodo di costruzione, realizzate probabilmente con mattoni semipieni a cassa vuota;
- le principali pareti esterne sono tutte intonacate;
- i serramenti esterni sono in legno vetro singolo, originari della costruzione, così come le persiane anch'esse in legno;
- i serramenti interni sono in tamburato con finitura liscia in tinta legno scuro ed anch'essi originari;
- i pavimenti sono in tutti gli ambienti in piastrelle di ceramica con diverse tipologie, in base alla destinazione degli ambienti;
- il servizio igienico principale è dotato dei necessari pezzi igienici;
- l'impianto di riscaldamento e di produzione dell'acqua calda sanitaria sono centralizzati ed i termosifoni sono in diversi materiali, ghisa e/o acciaio;
- l'impianto elettrico, è sottotraccia;
- le pareti in tutti gli ambienti sono intonacate e tinteggiate.

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Le caratteristiche dimensionali principali dell'alloggio sono espresse come Superficie Utile Lorda (S.U.L.), desunta dalle misurazioni eseguite dal sottoscritto CTU in loco confrontate con quanto riportato nella planimetria catastale. Il prezzo unitario applicato tiene in considerazione lo stato in cui versa l'alloggio.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
--------------	-----------	-----------------------------	--------	------------------------

Residenziale	sup lorda di pavimento	70,00	1,00	70,00
		<b>70,00</b>		<b>70,00</b>

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 1-2021

Zona: Serravalle Scrivia

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 450,00

Valore di mercato max (€/mq): 670,00

**Pertinenze**

Alloggio

1. Terrazzo

Sviluppa una superficie complessiva di 14 mq

Valore a corpo: **€ 2000**

Alloggio

2. Terrazzo

Sviluppa una superficie complessiva di 6,5 mq

Valore a corpo: **€ 800**Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]** di cui al punto **Box**

L'immobile identificato al catasto urbano di Serravalle Scrivia al Fg. 5 particella 207 sub. 6 è costituito da un box posta al piano terra del Condominio "Monterotondo" sito in via Monterotondo, 10. Il fabbricato è composto da una serie di alloggi e box posti rispettivamente su due piani per un totale di 6 coppie a formare un fabbricato in linea.

L'accesso principale alle unità immobiliari che compongono il lotto avviene da una piccola strada privata (insistente su piccole particelle private) che si dirama direttamente da via Monterotondo.

**1. Quota e tipologia del diritto****1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **45,00**

E' posto al piano: Terra

L'edificio è stato costruito nel: anni '70

L'edificio è stato ristrutturato nel: /

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 10; ha un'altezza utile interna di circa m. 1,95

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: Il Condominio è attualmente abitato nella quasi totalità e lo stato di conservazione è buono in ragione del regolare utilizzo e della probabile manutenzione regolare.

### Impianti:

#### Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	Corrispondente alla realizzazione del fabbricato
Note	Nel corso del sopralluogo non è stato possibile reperire alcuna dichiarazione di conformità. In corso opere di ristrutturazione.

#### Riscaldamento:

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

#### Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

#### Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

#### Varie:

Il box posizionato al piano terra del Condominio Ginestra è direttamente raggiungibile dallo spazio esterno di retro al condominio. Seppur l'attuale destinazione sia registrata come box, si segnala che lo stretto percorso che porta alla porta di accesso non consente un agevole manovra per poter pensare di entrare con automobili anche di piccola grandezza. In ragione di questo il sottoscritto CTU ritiene più consono un utilizzo, che senza modifica della categoria catastale, sia più vicino a quello di un magazzino e/o box per mezzi a de ruote. Il locale con altezza di ml. 1,95 è ben sistemato e recentemente ristrutturato. L'intero fabbricato, in ragione del periodo di realizzazione ha presumibilmente come principale caratteristica costruttiva una struttura portante costituita da pilastri e travi in c.a, completata poi da murature di tamponamento. Per gli altri elementi e strutture si rimanda al corpo dell'unità commerciale.

#### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Le caratteristiche dimensionali principali dell'unità immobiliare sono espresse come Superficie Utile Lorda (S.U.L.), desunta dalle misurazioni eseguite dal sottoscritto CTU in loco confrontate con quanto riportato nella planimetria catastale. Il prezzo unitario applicato tiene in considerazione lo stato in cui versa l'alloggio.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Residenziale	sup lorda di pavimento	45,00	1,00	45,00
		<b>45,00</b>		<b>45,00</b>

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 1-2021

Zona: Serravalle Scrivia

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 380,00

Valore di mercato max (€/mq): 570,00

Descrizione: **Terreno [T]** di cui al punto **Area di pertinenza**

La particella, graffata al Sub. 6 del mapp. 207, è di fatto in parte il giardino privato dell'unità abitativa ed in parte area su cui grava la viabilità di accesso a tutte le unità immobiliari presenti.

**1. Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **47,00**

E' posto al piano: regolare

L'unità immobiliare è identificata con il numero: pianeggiante;

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: L'area di piccole dimensioni, con particolare riferimento alla viabilità, è mantenuta in buono stato.

**Varie:**

La particella è in parte utilizzata ed utilizzabile come cortiletto privato, mentre una porzione, di sufficienti dimensioni, è adibita a viabilità comune tra le varie unità che fanno parte del fabbricato. Le due zone sono divise da un muretto in cemento con soprastante recinzione metallica; la parte "privata" è pavimentata con luserna a spacco posata ad *opus incertum*, mentre la viabilità è asfaltata.

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Le caratteristiche dimensionali principali dell'unità immobiliare sono espresse come Superficie Lorda (S.L.), desunta dalle misurazioni eseguite dal sottoscritto CTU in loco confrontate con quanto riportato nella planimetria catastale. Il prezzo unitario applicato tiene in considerazione lo stato e l'utilizzo dell'area, il cui valore in realtà è da considerarsi quale integrazione al valore generale del lotto di cui fa parte.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Residenziale	sup reale netta	47,00	1,00	47,00
		<b>47,00</b>		<b>47,00</b>

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

Si è provveduto ad effettuare un'indagine di mercato per accertare il prezzo mediamente convenuto nelle trattative di compravendita, concluse o in avanzata fase, per immobili assimilabili a quelli oggetto di perizia e si è tenuto conto delle indicazioni fornite dall'Osservatorio dell'Agencia del Territorio. Si è tenuto conto inoltre del particolare momento che sta attraversando il mercato immobiliare e di tutte le particolari condizioni descritte in perizia.

### 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Serravalle Scrivia;  
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di Novi Ligure;  
 Ufficio tecnico di Serravalle Scrivia;  
 Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio del mercato immobiliare - Agenzia delle Entrate;  
 Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.):  
 Massimo €/mq. 670,00 e minimo €/mq. 450,00 per le unità residenziali.  
 Massimo €/mq. 570,00 e minimo €/mq. 380,00 per i box.

### 8.3 Valutazione corpi:

#### Alloggio. Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Terrazzo, con annesso Terrazzo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 43.400,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Residenziale	70,00	€ 620,00	€ 43.400,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 43.400,00
Valore corpo			€ 43.400,00
Valore Pertinenze			€ 2.800,00
Valore complessivo intero			€ 46.200,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 46.200,00

#### Box. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 12.600,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Residenziale	45,00	€ 400,00	€ 18.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 18.000,00
Locale con altezza molto limitata detrazione del 30.00%			€ -5.400,00
Valore corpo			€ 12.600,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 12.600,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 12.600,00

#### Area di pertinenza. Terreno [T]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 2.820,00.



<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Residenziale	47,00	€ 60,00	€ 2.820,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 2.820,00
Valore corpo			€ 2.820,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 2.820,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 2.820,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Alloggio	Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Terrazzo, con annesso Terrazzo	70,00	€ 46.200,00	€ 46.200,00
Box	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	45,00	€ 12.600,00	€ 12.600,00
Area di pertinenza	Terreno [T]	47,00	€ 2.820,00	€ 2.820,00

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15% ) € 9.243,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 1.500,00

Giudizio di comoda divisibilità: Per sua natura, dimensioni, caratteristiche distributive e modalità di accesso, si ritiene che il lotto, così come costituito dal sottoscritto CTU, si trovi nella miglior configurazione proponibile dal punto di vista commerciale.

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 50.877,00

**Valore DEFINITIVO DELLA STIMA dell'immobile nello stato di fatto in cui si trova** € 50.500,00

**8.6 Regime fiscale della vendita**

Registro

**Lotto: 05 – Alloggio + box + area esterna**

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

**Data di presentazione:** 29-09-2021

La documentazione dovuta ai sensi dell'ex art. 567 del c.p.c. è sostituita dal certificato notarile del 28/09/2021, a firma del Dott. Marco Galletti in Perugia.

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

**Identificativo corpo: Alloggio.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Serravalle Scrivia (AL) CAP: 15069, Via Monterotondo n° 10**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari: Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: OMISSIS - c.f. OMISSIS, foglio 5, particella 207, subalterno 7, indirizzo Via Monterotondo, 10, interno 4, piano Terra, comune Serravalle Scrivia, categoria A/2, classe 3, consistenza 5 vani, rendita € 374,43

Confini: Vesro Sud con il sub. 5 (altra proprietà) e verso nord con il sub. 9 (altra proprietà). Sugli altri due fronti affaccia in esterno.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: Nella sostanza le planimetrie corrispondono allo stato dei luoghi rilevato nel corso del sopralluogo.

**Identificativo corpo: Box.**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Serravalle Scrivia (AL) CAP: 15069, Via Monterotondo, 10**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari: Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: OMISSIS - c.f. OMISSIS, foglio 5, particella 207, subalterno 8, indirizzo Via Monterotondo, 10, piano Terra, comune Serravalle Scrivia, categoria C/6, classe 4, superficie mq. 45, rendita € 92,96

Confini: Posto al piano terra e sul fronte ovest del fabbricato, il box ha accesso libero verso il cortiletto privato, mentre confina lateralmente con i due box confinanti e verso il retro con un magazzino di altra proprietà. Al di sopra vi è l'alloggio facente parte del lotto.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Minima differenza grafica interna

Regolarizzabili mediante: Procedura Docfa

Descrizione delle opere da sanare: Nessuna opera materiale da eseguire.

Redazione Docfa: € 600,00

Spese e bolli: € 150,00

**Oneri Totali: € 750,00**

Informazioni in merito alla conformità catastale: Nella sostanza le planimetrie corrispondono a

quanto rilevato in sede di sopralluogo. È necessario regolarizzare la planimetria per la piccola differenza interna determinata dalla rampa del vano scala.

**Identificativo corpo: Area di pertinenza.**

**Terreno [T] sito in Serravalle Scrivia (AL) CAP: 15069, Via Monterotondo, 10**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari: Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: OMISSIS - c.f. OMISSIS, foglio 5, particella 512, indirizzo Via Monterotondo, 10, piano Terra, comune Serravalle Scrivia

Confini: Area di pertinenza in parte recintata e di uso esclusivo in parte interessata dalla viabilità di uso comune, quale accesso alle proprietà adiacenti.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Correzione catastale

Regolarizzabili mediante: Procedura Docfa

Pratica catastale : € 600,00

Spese e bolli: € 150,00

Oneri Totali: € 750,00

Informazioni in merito alla conformità catastale: La particella 512 è sul certificato notarile indicata come graffiata alla particella 207 sub. 8. Diversamente al catasto telematico è censita con i medesimi dati della stessa particella 207 sub. 8, ovvero in pratica come sovrapposizione di dati. Risulta pertanto necessario rettificare la posizione catastale.

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

Gli immobili oggetto di valutazione, che costituiscono il lotto 5, sono un alloggio posta al piano primo ed un box al piano terra, facenti parte di un fabbricato condominiale di 2 piani fuori terra, risalente a circa la metà degli anni '70. L'intero quartiere di cui fa parte lo stesso è caratterizzato principalmente da fabbricati condominiali risalenti a detto periodo, come zona di espansione denominata "Ca' del Sole". La zona in questione è nella parte alta del territorio comunale, particolarmente vicina alla zona dell'Outlet.

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

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

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** commerciali

**Importanti centri limitrofi:** Centro commerciale Serravalle Designer Outlet.

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

## **3. STATO DI POSSESSO:**

**Identificativo corpo: Alloggio**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Serravalle Scrivia (AL), Via Monterotondo n° 10**

**Occupato da Inquilino , con contratto di locazione stipulato in data 04/03/2021 non registrato per**

l'importo di euro 3.600,00 con cadenza mensile.

Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. Note: Considerati i correnti valori di mercato dei canoni di locazione, relativi ad analoghe unità immobiliare, si ritiene congruo ed in linea il prezzo riportato nel contratto di affitto..

Tipologia contratto: 4+4, scadenza 03/03/2025

Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 04/09/2024

Data di rilascio: 03/03/2025

**Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.**

**Opponibilità ai terzi: ALTRO**

Il contratto di locazione risulta essere stato stipulato in data antecedente il pignoramento. Non è stata fornita alcuna registrazione dell'esecutato.

**Identificativo corpo: Box**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Serravalle Scrivia (AL), Via Monterotondo, 10**

**Occupato** da Inquilino , con contratto di locazione stipulato in data 04/03/2021 non registrato per l'importo di euro 600,00 con cadenza mensile.

Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. Note: Considerati i correnti valori di mercato dei canoni di locazione, relativi ad analoghe unità immobiliare, si ritiene congruo ed in linea il prezzo riportato nel contratto di affitto..

Tipologia contratto: 4+4, scadenza 03/03/2025

Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 04/09/2024

Data di rilascio: 03/03/2025

**Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.**

**Opponibilità ai terzi: ALTRO**

Il contratto di locazione risulta essere stato stipulato in data antecedente il pignoramento. Non è stata fornita alcuna registrazione dell'esecutato.

**Identificativo corpo: Area di pertinenza**

**Terreno [T] sito in Serravalle Scrivia (AL), Via Monterotondo, 10**

**Occupato** da inquilino , con contratto di locazione con cadenza mensile

Note: La particella è da considerarsi graffata al mappale 207 sub. 8 dello stesso fg. 5, facente parte dello stesso lotto.

#### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS. contro OMISSIS; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario; A rogito di Notaio Dott. Marco Lanzavecchia in data 16/05/2008 ai nn. 23608/6932 in data 28/05/2008 ai nn. 550; Importo ipoteca: € 1.000.000,00; Importo capitale: € 500.000,00.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di Agenzia delle Entrate Riscossioni di Roma in data 12/09/2019 ai nn. 1888/119 in data 13/09/2019 ai nn. 430; Importo ipoteca: € 126.429,50; Importo capitale: € 63.214,75.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Decreto ingiuntivo; A rogito di Pubblico Ufficiale: Giudice di Pace di Alessandria in data 19/02/2020 ai nn. 133/2020 in data 10/03/2021 ai nn. 122; Importo ipoteca: € 2.476,25; Importo capitale: € 1.748,37.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Decreto ingiuntivo; A rogito di Pubblico Ufficiale: Giudice di Pace di Alessandria in data 22/12/2017 ai nn. 24/2018 in data 10/03/2021 ai nn. 123; Importo ipoteca: € 1.273,65; Importo capitale: € 910,62.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Decreto ingiuntivo; A rogito di Pubblico Ufficiale: Tribunale di Cuneo in data 02/04/2021 ai nn. 522 in data 18/05/2021 ai nn. 265; Importo ipoteca: € 185.000,00; Importo capitale: € 174.200,22.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di Pubblico Ufficiale: Ufficiale giudiziario di Alessandria in data 26/07/2021 ai nn. 2115 iscritto/trascritto a in data 26/08/2021 ai nn. 4079/3319.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Alloggio

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Box

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Area di pertinenza

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

**Spese di gestione condominiale:**

**Identificativo corpo:** Alloggio

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Serravalle Scrivia (AL), Via Monterotondo, 10**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Non ricorre il caso.

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

**Millesimi di proprietà:** Non specificato

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO - L'ingresso all'alloggio posto al piano primo è separato dal piano terra da una scala a doppia rampa.

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Nel corso del sopralluogo non è stato possibile reperire alcuna attestato energetico.

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

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

**Identificativo corpo:** Box

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Serravalle Scrivia (AL), Via Monterotondo, 10**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Non ricorre il caso

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

**Millesimi di proprietà:** Non specificato

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO - Il fatto che il box sia a piano terra, non è possibile sostenere che il lotto cosiccome costituito possa essere considerato nel suo insieme accessibile ai diversamente abili.

**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  
**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

**Identificativo corpo:** Area di pertinenza  
**Terreno [T] sito in Serravalle Scrivia (AL), Via Monterotondo, 10**  
**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Non ricorre il caso  
**Spese condominiali scadute ed insolute negli ultimi due anni anteriori al pignoramento:**  
**Millesimi di proprietà:** Non specificato  
**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  
**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

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

**Proprietario:** OMISSIS - Nuda proprietà OMISSIS - Usufruttuario **proprietario ante ventennio al 15/05/2021** . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Dott. Torello Eugenio, in data 22/07/1999, ai nn. 76716; trascritto a Agenzia del territorio - Servizio di Pubblicità immobiliare di Novi Ligure, in data 04/08/0199, ai nn. 2601.

**Proprietario:** OMISSIS dal 15/05/2011 ad oggi (attuale proprietario). In forza di Riunione di usufrutto.

Note: In ragione della morte del Sig. OMISSIS avvenuta in data 15-05-2011. Prot. n. AL0138395.

Continuità delle trascrizioni: Si

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Alloggio

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Box

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Area di pertinenza

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

### 7.1 Conformità edilizia:

#### **Abitazione di tipo civile [A2]**

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia; note: L'immobile risulta nella sostanza corrispondente a quanto descritto dalle planimetrie catastali. Le caratteristiche costruttive, lo stato in cui si trova l'immobile e la corrispondenza con le planimetrie catastali risalenti al 1978 fanno presumere la regolarità edilizia.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Alloggio

#### **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]**

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia; note: L'immobile risulta nella sostanza corrispondente a quanto descritto dalle planimetrie catastali. Le caratteristiche costruttive, lo stato in cui si trova

l'immobile e la corrispondenza con le planimetrie catastali risalenti al maggio 1978 fanno presumere la regolarità edilizia.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Box

**Terreno [T]**

Informazioni in merito alla conformità edilizia: Non ricorre il caso

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Area di pertinenza

## 7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	Variante Parziale n. 19 (Deliberazione di C.C. n. 13 in data 20.03.2017)
Zona omogenea:	CRB14 - Comparto di completamento
Norme tecniche di attuazione:	Art. 18
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	SI
Se sì, quali?	Si ritiene utile evidenziare le servitù di passaggio nella porzione di terreno su cui insiste di fatto la stradina che da accesso a tutte le unità.
Altro:	Trattandosi di una zona semicentrale della città ormai satura, non sono da considerarsi gli indici relativi ad eventuali nuovi interventi, anche in ragione della natura del bene oggetto di procedura. Gli interventi possibili sono elencati all'art. 18 delle N.T.A.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Note sulla conformità:** Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Alloggio

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Box

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Area di pertinenza

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **Alloggio**

L'immobile identificato al catasto urbano di Serravalle Scrivia al Fg. 5 particella 207 sub.7 è costituito da una unità immobiliare posta al piano primo del Condominio "Monterotondo" sito in via Monterotondo, 10. Il fabbricato è composto da una serie di alloggi e box posti rispettivamente su due piani per un totale di 6

coppie a formare un fabbricato in linea.

L'accesso principale alle unità immobiliari che compongono il lotto avviene da una piccola strada privata (insistente su piccole particelle private) che si dirama direttamente da via Monterotondo.

### 1. Quota e tipologia del diritto

**1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **70,00**

E' posto al piano: Primo

L'edificio è stato costruito nel: anni '70

L'edificio è stato ristrutturato nel: /

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 10 int. 4; ha un'altezza utile interna di circa m. 3,00

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Il Condominio è attualmente abitato nella quasi totalità e lo stato di conservazione è discreto in ragione del regolare utilizzo e della probabile manutenzione regolare.

### Impianti:

#### Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	Corrispondente alla realizzazione del fabbricato
Note	Nel corso del sopralluogo non è stato possibile reperire alcuna dichiarazione di conformità. In corso opere di ristrutturazione.

#### Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Autonomo
Stato impianto	Continuativo
Epoca di realizzazione/adequamento	Corrispondente alla realizzazione del fabbricato
Note	Nel corso del sopralluogo non è stato possibile reperire alcuna dichiarazione di conformità. In corso opere di ristrutturazione.

#### Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

#### Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO



**Varie:**

L'alloggio posizionato al piano primo del Condominio Monterotondo è raggiungibile direttamente dall'area esterna antistante il fabbricato adibita a cortile privato. Internamente l'unità è formata da una zona giorno con cucina e soggiorno verso sud-ovest ed una zona notte, con due camere da letto verso nord- est. Nella piccola distribuzione centrale vi sono un piccolo ripostiglio ed un bagno cieco che completano l'alloggio.

Esternamente sui due fronti vi sono due terrazzi coperti, come rappresentati in planimetria.

L'intero fabbricato, in ragione del periodo di realizzazione ha come principale caratteristica costruttiva una struttura portante costituita da pilastri e travi in c.a, completata poi da murature di tamponamento, realizzate nella trasformazione dell'intero fabbricato in origine con diversa destinazione ed ora residenziale.

Per gli altri elementi e strutture:

- gli orizzontamenti e la copertura sono realizzati con solette piane e/o inclinate in latero-cemento;
- le murature che completano l'involucro sono, sempre in ragione del periodo di costruzione, realizzate probabilmente con mattoni semipieni a cassa vuota;
- le principali pareti esterne sono tutte intonacate;
- i serramenti esterni sono in pvc e di recente fabbricazioni, mentre le persiane sono quelle originarie in legno;
- i serramenti interni sono in tamburato con finitura liscia in tinta legno scuro ed anch'essi sostituiti nell'ultima ristrutturazione;
- i pavimenti sono in tutti gli ambienti in piastrelle di ceramica con diverse tipologie, in base alla destinazione degli ambienti e sostituiti di recente;
- il servizio igienico principale è dotato dei necessari pezzi igienici;
- l'impianto di riscaldamento e di produzione dell'acqua calda sanitaria sono centralizzati ed i termosifoni sono in diversi materiali, ghisa e/o acciaio;
- l'impianto elettrico, è sottotraccia; - le pareti in tutti gli ambienti sono intonacate e tinteggiate.

L'alloggio è stato completamente rivisitato pochi anni fa in occasione dell'ingresso dei recenti inquilini.

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Le caratteristiche dimensionali principali dell'alloggio sono espresse come Superficie Utile Lorda (S.U.L.), desunta dalle misurazioni eseguite dal sottoscritto CTU in loco confrontate con quanto riportato nella planimetria catastale. Il prezzo unitario applicato tiene in considerazione lo stato in cui versa l'alloggio.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Residenziale	sup lorda di pavimento	70,00	1,00	70,00
		<b>70,00</b>		<b>70,00</b>

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 1-2021

Zona: Serravalle Scrivia

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 450,00

Valore di mercato max (€/mq): 670,00

#### Pertinenze

Alloggio

1. Terrazzo

Sviluppa una superficie complessiva di 14 mq

Valore a corpo: € 2000

Alloggio

2. Terrazzo

Sviluppa una superficie complessiva di 6,5 mq

Valore a corpo: € 800

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]** di cui al punto **Box**

L'immobile identificato al catasto urbano di Serravalle Scrivia al Fg. 5 particella 207 sub. 8 è costituito da un box posta al piano terra del Condominio "Monterotondo" sito in via Monterotondo, 10. Il fabbricato è composto da una serie di alloggi e box posti rispettivamente su due piani per un totale di 6 coppie a formare un fabbricato in linea.

L'accesso principale alle unità immobiliari che compongono il lotto avviene da una piccola strada privata (insistente su piccole particelle private) che si dirama direttamente da via Monterotondo.

#### 1. Quota e tipologia del diritto

**1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **45,00**

E' posto al piano: Terra

L'edificio è stato costruito nel: anni '70

L'edificio è stato ristrutturato nel: /

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 10; ha un'altezza utile interna di circa m. 1,95

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: Il Condominio è attualmente abitato nella quasi totalità e lo stato di conservazione è buono in ragione del regolare utilizzo e della probabile manutenzione regolare.

#### Impianti:

##### Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	Corrispondente alla realizzazione del fabbricato
Note	Nel corso del sopralluogo non è stato possibile reperire alcuna dichiarazione di conformità. In corso ope-

	re di ristrutturazione.
--	-------------------------

**Riscaldamento:**

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

**Condizionamento e climatizzazione:**

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

**Ascensori montacarichi e carri ponte:**

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

**Varie:**

Il box posizionato al piano terra del Condominio Ginestra è direttamente raggiungibile dallo spazio esterno di retro al condominio. Seppur l'attuale destinazione sia registrata come box, si segnala che lo stretto percorso che porta alla porta di accesso non consente un agevole manovra per poter pensare di entrare con automobili anche di piccola grandezza. In ragione di questo il sottoscritto CTU ritiene più consono un utilizzo, che senza modifica della categoria catastale, sia più vicino a quello di un magazzino e/o box per mezzi a ruote. Il locale con altezza di ml. 1,95 è ben sistemato e recentemente ristrutturato.

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Le caratteristiche dimensionali principali dell'unità immobiliare sono espresse come Superficie Utile Lorda (S.U.L.), desunta dalle misurazioni eseguite dal sottoscritto CTU in loco confrontate con quanto riportato nella planimetria catastale. Il prezzo unitario applicato tiene in considerazione lo stato in cui versa l'alloggio.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Residenziale	sup lorda di pavimento	45,00	1,00	45,00
		<b>45,00</b>		<b>45,00</b>

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 1-2021

Zona: Serravalle Scrivia

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 380,00

Valore di mercato max (€/mq): 570,00

Descrizione: **Terreno [T]** di cui al punto **Area di pertinenza**

La particella, graffata al Sub. 8 del mapp. 207, è di fatto in parte il giardino privato dell'unità abitativa ed in parte area su cui grava la viabilità di accesso a tutte le unità immobiliari presenti.

### 1. Quota e tipologia del diritto

**1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **47,00**

E' posto al piano: regolare

L'unità immobiliare è identificata con il numero: pianeggiante;

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: L'area di piccole dimensioni, con particolare riferimento alla viabilità, è mantenuta in buono stato.

### Varie:

La particella è in parte utilizzata ed utilizzabile come cortiletto privato, mentre una porzione, di sufficienti dimensioni, è adibita a viabilità comune tra le varie unità che fanno parte del fabbricato. Le due zone sono divise da un muretto in cemento con soprastante recinzione metallica; la parte "privata" è pavimentata con luserna a spacco posata ad *opus incertum*, mentre la viabilità è asfaltata.

### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Le caratteristiche dimensionali principali dell'unità immobiliare sono espresse come Superficie Lorda (S.L.), desunta dalle misurazioni eseguite dal sottoscritto CTU in loco confrontate con quanto riportato nella planimetria catastale. Il prezzo unitario applicato tiene in considerazione lo stato e l'utilizzo dell'area, il cui valore in realtà è da considerarsi quale integrazione al valore generale del lotto di cui fa parte.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Residenziale	sup reale netta	47,00	1,00	47,00
		<b>47,00</b>		<b>47,00</b>

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

Si è provveduto ad effettuare un'indagine di mercato per accertare il prezzo mediamente convenuto nelle trattative di compravendita, concluse o in avanzata fase, per immobili assimilabili a

quelli oggetto di perizia e si è tenuto conto delle indicazioni fornite dall'Osservatorio dell'Agenzia del Territorio. Si è tenuto conto inoltre del particolare momento che sta attraversando il mercato immobiliare e di tutte le particolari condizioni descritte in perizia.

### 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Serravalle Scrivia;  
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di Novi Ligure;  
 Ufficio tecnico di Serravalle Scrivia;  
 Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio del mercato immobiliare - Agenzia delle Entrate;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.):  
 Massimo €/mq. 670,00 e minimo €/mq. 450,00 per le unità residenziali.  
 Massimo €/mq. 570,00 e minimo €/mq. 380,00 per i box.

### 8.3 Valutazione corpi:

#### Alloggio. Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Terrazzo, con annesso Terrazzo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 51.590,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Residenziale	70,00	€ 670,00	€ 46.900,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 46.900,00
Buone finiture utilizzate nell'ultimo intervento interno aumento del 10.00%			€ 4.690,00
Valore corpo			€ 51.590,00
Valore Pertinenze			€ 2.800,00
Valore complessivo intero			€ 54.390,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 54.390,00

#### Box. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 12.600,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Residenziale	45,00	€ 400,00	€ 18.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 18.000,00
Locale con altezza molto limitata detrazione del 30.00%			€ -5.400,00
Valore corpo			€ 12.600,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 12.600,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 12.600,00

#### Area di pertinenza. Terreno [T]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 2.820,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Residenziale	47,00	€ 60,00	€ 2.820,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 2.820,00
Valore corpo			€ 2.820,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 2.820,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 2.820,00

### Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Alloggio	Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Terrazzo, con annesso Terrazzo	70,00	€ 54.390,00	€ 54.390,00
Box	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	45,00	€ 12.600,00	€ 12.600,00
Area di pertinenza	Terreno [T]	47,00	€ 2.820,00	€ 2.820,00

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15% )	€ 10.471,50
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 1.500,00

Giudizio di comoda divisibilità: Per sua natura, dimensioni, caratteristiche distributive e modalità di accesso, si ritiene che il lotto, così come costituito dal sottoscritto CTU, si trovi nella miglior configurazione proponibile dal punto di vista commerciale.

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 57.838,50
---	-------------

**Valore DEFINITIVO DELLA STIMA dell'immobile nello stato di fatto in cui si trova**

**€ 57.500,00**

**8.6 Regime fiscale della vendita**

Registro

**Lotto: 06 – Alloggio + box + area esterna**

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

**Data di presentazione:** 29-09-2021

La documentazione dovuta ai sensi dell'ex. art. 567 del c.p.c. è sostituita dal certificato notarile del 28/09/2021, a firma del Dott. Marco Galletti in Perugia.

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

**Identificativo corpo: Alloggio.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Serravalle Scrivia (AL) CAP: 15069, Via Monterotondo n° 10**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari: Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: OMISSIS - c.f. OMISSIS, foglio 5, particella 207, subalterno 9, indirizzo Via Monterotondo, 10, interno 5, piano Terra, comune Serravalle Scrivia, categoria A/2, classe 3, consistenza 5 vani, rendita € 374,43

Confini: Verso Sud con il sub. 7 (altra proprietà) e verso nord con il sub. 11 (altra proprietà). Sugli altri due fronti affaccia in esterno.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: Nella sostanza le planimetrie corrispondono allo stato dei luoghi rilevato nel corso del sopralluogo.

**Identificativo corpo: Box.**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Serravalle Scrivia (AL) CAP: 15069, Via Monterotondo, 10**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari: Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: OMISSIS - c.f. OMISSIS, foglio 5, particella 207, subalterno 10, indirizzo Via Monterotondo, 10, piano Terra, comune Serravalle Scrivia, categoria C/6, classe 4, superficie mq. 45, rendita € 92,96

Confini: Posto al piano terra e sul fronte ovest del fabbricato, il box ha accesso libero verso il cortiletto privato, mentre confina lateralmente con i due box confinanti e verso il retro con un magazzino di altra proprietà. Al di sopra vi è l'alloggio facente parte del lotto.

**Conformità catastale:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Minima differenza grafica interna

Regolarizzabili mediante: Procedura Docfa

Descrizione delle opere da sanare: Nessuna opera materiale da eseguire.

Redazione Docfa: € 600,00

Spese e bolli: € 150,00

**Oneri Totali: € 750,00**

Informazioni in merito alla conformità catastale: Nella sostanza le planimetrie corrispondono a

quanto rilevato in sede di sopralluogo. È necessario regolarizzare la planimetria per la piccola differenza interna determinata dalla rampa del vano scala.

**Identificativo corpo: Area di pertinenza.**

**Terreno [T] sito in Serravalle Scrivia (AL) CAP: 15069, Via Monterotondo, 10**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari: Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: OMISSIS - c.f. OMISSIS, foglio 5, particella 505, indirizzo Via Monterotondo, 10, piano Terra, comune Serravalle Scrivia

Confini: Area di pertinenza in parte recintata e di uso esclusivo in parte interessata dalla viabilità di uso comune, quale accesso alle proprietà adiacenti.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Correzione catastale

Regolarizzabili mediante: Procedura Docfa

Pratica catastale : € 600,00

Spese e bolli: € 150,00

Oneri Totali: **€ 750,00**

Informazioni in merito alla conformità catastale: La particella 505 è sul certificato notarile indicata come graffata alla particella 207 sub. 10. Diversamente al catasto telematico è censita con i medesimi dati della stessa particella 207 sub. 10, ovvero in pratica come sovrapposizione di dati. Risulta pertanto necessario rettificare la posizione catastale.

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

Gli immobili oggetto di valutazione, che costituiscono il lotto 6, sono un alloggio posta al piano primo ed un box al piano terra, facenti parte di un fabbricato condominiale di 2 piani fuori terra, risalente a circa la metà degli anni '70. L'intero quartiere di cui fa parte lo stesso è caratterizzato principalmente da fabbricati condominiali risalenti a detto periodo, come zona di espansione denominata "Ca' del Sole". La zona in questione è nella parte alta del territorio comunale, particolarmente vicina alla zona dell'Outlet.

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

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

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** commerciali

**Importanti centri limitrofi:** Centro commerciale Serravalle Designer Outlet.

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

## **3. STATO DI POSSESSO:**

**Identificativo corpo: Alloggio**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Serravalle Scrivia (AL), Via Monterotondo n° 10**

**Occupato** da Inquilino , con contratto di locazione stipulato in data 01/04/2000 registrato per



l'importo di euro 2.903,52 con cadenza mensile.

Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. Note: Considerati i correnti valori di mercato dei canoni di locazione, relativi ad analoghe unità immobiliare, si ritiene congruo ed in linea il prezzo riportato nel contratto di affitto..

Registrato a Novi Ligure il 18/04/2000 ai nn.742

Tipologia contratto: 4+4, scadenza 31/03/2004

**Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.**

**Opponibilità ai terzi: ALTRO**

Il contratto di locazione risulta essere stato stipulato in data antecedente il pignoramento. Non risulta però alcuna voltura dal padre all'esecutato così come alcun rinnovo alla data di scadenza indicata.

**Identificativo corpo: Box**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Serravalle Scrivia (AL), Via Monterotondo, 10**

**Occupato** da Inquilino , con contratto di locazione stipulato in data 01/04/2000 registrato per l'importo di euro 2.903,00 con cadenza mensile.

Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. Note: Considerati i correnti valori di mercato dei canoni di locazione, relativi ad analoghe unità immobiliare, si ritiene congruo ed in linea il prezzo riportato nel contratto di affitto..

Registrato a Novi Ligure il 18/04/2000 ai nn.742

Tipologia contratto: 4+4, scadenza 31/03/2004

**Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.**

**Opponibilità ai terzi: ALTRO**

Il contratto di locazione risulta essere stato stipulato in data antecedente il pignoramento. Non risulta però alcuna voltura dal padre all'esecutato così come alcun rinnovo alla data di scadenza indicata.

**Identificativo corpo: Area di pertinenza**

**Terreno [T] sito in Serravalle Scrivia (AL), Via Monterotondo, 10**

**Occupato** da inquilino , con contratto di locazione con cadenza mensile

Note: La particella è da considerarsi graffata al mappale 207 sub. 10 dello stesso fg. 5, facente parte dello stesso lotto.

#### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS. contro OMISSIS; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario; A rogito di Notaio Dott. Marco Lanzavecchia in data 16/05/2008 ai nn. 23608/6932 in data 28/05/2008 ai nn. 550; Importo ipoteca: € 1.000.000,00; Importo capitale: € 500.000,00.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di Agenzia delle Entrate Riscossioni di Roma in data 12/09/2019 ai nn. 1888/119 in data 13/09/2019 ai nn. 430; Importo ipoteca: € 126.429,50; Importo capitale: € 63.214,75.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Decreto ingiuntivo; A rogito di Pubblico Ufficiale: Giudice di Pace di Alessandria in data 19/02/2020 ai nn. 133/2020 in data 10/03/2021 ai nn. 122; Importo ipoteca: € 2.476,25; Importo capitale: € 1.748,37.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Decreto ingiuntivo; A rogito di Pubblico Ufficiale: Giudice di Pace di Alessandria in data 22/12/2017 ai nn. 24/2018 in data 10/03/2021 ai nn. 123; Importo ipoteca: € 1.273,65; Importo capitale: € 910,62.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Decreto ingiuntivo; A rogito di Pubblico Ufficiale: Tribunale di Cuneo in data 02/04/2021 ai nn. 522 in data 18/05/2021 ai nn. 265; Importo ipoteca: € 185.000,00; Importo capitale: € 174.200,22.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di Ufficiale: Ufficiale giudiziario di Alessandria in data 26/07/2021 ai nn. 2115 iscritto/trascritto a in data 26/08/2021 ai nn. 4079/3319.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Alloggio

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Box

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Area di pertinenza

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

**Spese di gestione condominiale:**

**Identificativo corpo:** Alloggio

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Serravalle Scrivia (AL), Via Monterotondo, 10**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Non ricorre il caso.

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

**Millesimi di proprietà:** Non specificato

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO - L'ingresso all'alloggio posto al piano primo è separato dal piano terra da una scala a doppia rampa.

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Nel corso del sopralluogo non è stato possibile reperire alcuna attestato energetico.

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

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

**Identificativo corpo:** Box

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Serravalle Scrivia (AL), Via Monterotondo, 10**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Non ricorre il caso

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

**Millesimi di proprietà:** Non specificato

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO - Il fatto che il box sia a piano terra, non è possibile sostenere che il lotto così come costituito possa essere considerato nel suo insieme accessibile ai diversamente abili.

**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  
**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

**Identificativo corpo: Area di pertinenza**  
**Terreno [T] sito in Serravalle Scrivia (AL), Via Monterotondo, 10**  
**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Non ricorre il caso  
**Spese condominiali scadute ed insolute negli ultimi due anni anteriori al pignoramento:**  
**Millesimi di proprietà:** Non specificato  
**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  
**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

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

**Proprietario:** OMISSIS - Nuda proprietà OMISSIS - Usufruttuario **proprietario ante ventennio al 15/05/2021** . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Dott. Torello Eugenio, in data 22/07/1999, ai nn. 76716; trascritto a Agenzia del territorio - Servizio di Pubblicità immobiliare di Novi Ligure, in data 04/08/0199, ai nn. 2601.

**Proprietario:** OMISSIS dal 15/05/2011 ad oggi (attuale proprietario). In forza di Riunione di usufrutto.

Note: In ragione della morte del Sig. OMISSIS avvenuta in data 15-05-2011. Prot. n. AL0138395.

Continuità delle trascrizioni: Si

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Alloggio  
**Dati precedenti relativi ai corpi:** Box  
**Dati precedenti relativi ai corpi:** Area di pertinenza

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

### 7.1 Conformità edilizia:

#### **Abitazione di tipo civile [A2]**

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia; note: L'immobile risulta nella sostanza corrispondente a quanto descritto dalle planimetrie catastali. Le caratteristiche costruttive, lo stato in cui si trova l'immobile e la corrispondenza con le planimetrie catastali risalenti al 1978 fanno presumere la regolarità edilizia.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Alloggio

#### **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]**

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia; note: L'immobile risulta nella sostanza corrispondente

te a quanto descritto dalle planimetrie catastali. Le caratteristiche costruttive, lo stato in cui si trova l'immobile e la corrispondenza con le planimetrie catastali risalenti al maggio 1978 fanno presumere la regolarità edilizia.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Box

**Terreno [T]**

Informazioni in merito alla conformità edilizia: Non ricorre il caso

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Area di pertinenza

**7.2 Conformità urbanistica:**

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	Variante Parziale n. 19 (Deliberazione di C.C. n. 13 in data 20.03.2017)
Zona omogenea:	CRB14 - Comparto di completamento
Norme tecniche di attuazione:	Art. 18
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	SI
Se sì, quali?	Si ritiene utile evidenziare le servitù di passaggio nella porzione di terreno su cui insiste di fatto la stradina che da accesso a tutte le unità.
Altro:	Trattandosi di una zona semicentrale della città ormai satura, non sono da considerarsi gli indici relativi ad eventuali nuovi interventi, anche in ragione della natura del bene oggetto di procedura. Gli interventi possibili sono elencati all'art. 18 delle N.T.A.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Note sulla conformità:**

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Alloggio

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Box

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Area di pertinenza

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **Alloggio**

L'immobile identificato al catasto urbano di Serravalle Scrivia al Fg. 5 particella 207 sub. 9 è costituito da

una unità immobiliare posta al piano primo del Condominio "Monterotondo" sito in via Monterotondo, 10. Il fabbricato è composto da una serie di alloggi e box posti rispettivamente su due piani per un totale di 6 coppie a formare un fabbricato in linea.

L'accesso principale alle unità immobiliari che compongono il lotto avviene da una piccola strada privata (insistente su piccole particelle private) che si dirama direttamente da via Monterotondo.

### 1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **70,00**

E' posto al piano: Primo

L'edificio è stato costruito nel: anni '70

L'edificio è stato ristrutturato nel: /

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 10 int. 5; ha un'altezza utile interna di circa m. 3,00

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: Il Condominio è attualmente abitato nella quasi totalità e lo stato di conservazione è discreto in ragione del regolare utilizzo e della probabile manutenzione regolare.

### Impianti:

#### Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	Corrispondente alla realizzazione del fabbricato
Note	Nel corso del sopralluogo non è stato possibile reperire alcuna dichiarazione di conformità. In corso opere di ristrutturazione.

#### Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Autonomo
Stato impianto	Continuativo
Epoca di realizzazione/adeguamento	Corrispondente alla realizzazione del fabbricato
Note	Nel corso del sopralluogo non è stato possibile reperire alcuna dichiarazione di conformità. In corso opere di ristrutturazione.

#### Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

#### Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
--	----

Esistenza carri ponte	NO
-----------------------	----

**Varie:**

L'alloggio posizionato al piano primo del Condominio Monterotondo è raggiungibile direttamente dall'area esterna antistante il fabbricato adibita a cortile privato. Internamente l'unità è formata da una zona giorno con cucina e soggiorno verso sud-ovest ed una zona notte, con due camere da letto verso nord- est. Nella piccola distribuzione centrale vi sono un piccolo ripostiglio ed un bagno cieco che completano l'alloggio. Esternamente sui due fronti vi sono due terrazzi coperti, come rappresentati in planimetria.

L'intero fabbricato, in ragione del periodo di realizzazione ha come principale caratteristica costruttiva una struttura portante costituita da pilastri e travi in c.a, completata poi da murature di tamponamento, realizzate nella trasformazione dell'intero fabbricato in origine con diversa destinazione ed ora residenziale.

Per gli altri elementi e strutture:

- gli orizzontamenti e la copertura sono realizzati con solette piane e/o inclinate in latero-cemento;
- le murature che completano l'involucro sono, sempre in ragione del periodo di costruzione, realizzate probabilmente con mattoni semipieni a cassa vuota;
- le principali pareti esterne sono tutte intonacate;
- i serramenti esterni sono in legno vetro singolo, originari della costruzione, così come le persiane anch'esse in legno;
- i serramenti interni sono in tamburato con finitura liscia in tinta legno scuro ed anch'essi originari;
- i pavimenti sono in tutti gli ambienti in piastrelle di ceramica con diverse tipologie, in base alla destinazione degli ambienti;
- il servizio igienico principale è dotato dei necessari pezzi igienici;
- l'impianto di riscaldamento e di produzione dell'acqua calda sanitaria sono centralizzati ed i termosifoni sono in diversi materiali, ghisa e/o acciaio;
- l'impianto elettrico, è sottotraccia;
- le pareti in tutti gli ambienti sono intonacate e tinteggiate.

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Le caratteristiche dimensionali principali dell'alloggio sono espresse come Superficie Utile Lorda (S.U.L.), desunta dalle misurazioni eseguite dal sottoscritto CTU in loco confrontate con quanto riportato nella planimetria catastale. Il prezzo unitario applicato tiene in considerazione lo stato in cui versa l'alloggio.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Residenziale	sup lorda di pavimento	70,00	1,00	70,00
		<b>70,00</b>		<b>70,00</b>

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 1-2021

Zona: Serravalle Scrivia

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 450,00

Valore di mercato max (€/mq): 670,00

#### Pertinenze

Alloggio

1. Terrazzo

Sviluppa una superficie complessiva di 14 mq

Valore a corpo: **€ 2000**

Alloggio

2. Terrazzo

Sviluppa una superficie complessiva di 6,5 mq

Valore a corpo: **€ 800**

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]** di cui al punto **Box**

L'immobile identificato al catasto urbano di Serravalle Scrivia al Fg. 5 particella 207 sub. 10 è costituito da un box posta al piano terra del Condominio "Monterotondo" sito in via Monterotondo, 10. Il fabbricato è composto da una serie di alloggi e box posti rispettivamente su due piani per un totale di 6 coppie a formare un fabbricato in linea.

L'accesso principale alle unità immobiliari che compongono il lotto avviene da una piccola strada privata (insistente su piccole particelle private) che si dirama direttamente da via Monterotondo.

#### 1. Quota e tipologia del diritto

**1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **45,00**

È posto al piano: Terra

L'edificio è stato costruito nel: anni '70

L'edificio è stato ristrutturato nel: /

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 10; ha un'altezza utile interna di circa m. 1,95

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: Il Condominio è attualmente abitato nella quasi totalità e lo stato di conservazione è buono in ragione del regolare utilizzo e della probabile manutenzione regolare.

#### Impianti:

##### Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	Corrispondente alla realizzazione del fabbricato
Note	Nel corso del sopralluogo non è stato possibile reperire alcuna dichiarazione di conformità. In corso ope-

	re di ristrutturazione.
--	-------------------------

**Riscaldamento:**

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

**Condizionamento e climatizzazione:**

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

**Ascensori montacarichi e carri ponte:**

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

**Varie:**

Il box posizionato al piano terra del Condominio Ginestra è direttamente raggiungibile dallo spazio esterno di retro al condominio. Seppur l'attuale destinazione sia registrata come box, si segnala che lo stretto percorso che porta alla porta di accesso non consente un agevole manovra per poter pensare di entrare con automobili anche di piccola grandezza.

In ragione di questo il sottoscritto CTU ritiene più consono un utilizzo, che senza modifica della categoria catastale, sia più vicino a quello di un magazzino e/o box per mezzi a de ruote. Il locale con altezza di ml. 1,95 è ben sistemato e recentemente ristrutturato.

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Le caratteristiche dimensionali principali dell'unità immobiliare sono espresse come Superficie Utile Lorda (S.U.L.), desunta dalle misurazioni eseguite dal sottoscritto CTU in loco confrontate con quanto riportato nella planimetria catastale. Il prezzo unitario applicato tiene in considerazione lo stato in cui versa l'alloggio.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Residenziale	sup lorda di pavimento	45,00	1,00	45,00
		<b>45,00</b>		<b>45,00</b>

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 1-2021

Zona: Serravalle Scrivia

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda



Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 380,00

Valore di mercato max (€/mq): 570,00

Descrizione: **Terreno [T]** di cui al punto **Area di pertinenza**

La particella, graffata al Sub. 10 del mapp. 207, è di fatto in parte il giardino privato dell'unità abitativa ed in parte area su cui grava la viabilità di accesso a tutte le unità immobiliari presenti.

### 1. Quota e tipologia del diritto

**1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **47,00**

E' posto al piano: regolare

L'unità immobiliare è identificata con il numero: pianeggiante;

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: L'area di piccole dimensioni, con particolare riferimento alla viabilità, è mantenuta in buono stato.

### Varie:

La particella è in parte utilizzata ed utilizzabile come cortiletto privato, mentre una porzione, di sufficienti dimensioni, è adibita a viabilità comune tra le varie unità che fanno parte del fabbricato. Le due zone sono divise da un muretto in cemento con soprastante recinzione metallica; la parte "privata" è pavimentata con luserna a spacco posata ad *opus incertum*, mentre la viabilità è asfaltata.

### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Le caratteristiche dimensionali principali dell'unità immobiliare sono espresse come Superficie Lorda (S.L.), desunta dalle misurazioni eseguite dal sottoscritto CTU in loco confrontate con quanto riportato nella planimetria catastale. Il prezzo unitario applicato tiene in considerazione lo stato e l'utilizzo dell'area, il cui valore in realtà è da considerarsi quale integrazione al valore generale del lotto di cui fa parte.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Residenziale	sup reale netta	47,00	1,00	47,00
		<b>47,00</b>		<b>47,00</b>

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1 Criterio di stima:**

Si è provveduto ad effettuare un'indagine di mercato per accertare il prezzo mediamente convenuto nelle trattative di compravendita, concluse o in avanzata fase, per immobili assimilabili a quelli oggetto di perizia e si è tenuto conto delle indicazioni fornite dall'Osservatorio dell'Agenzia del Territorio. Si è tenuto conto inoltre del particolare momento che sta attraversando il mercato immobiliare e di tutte le particolari condizioni descritte in perizia.

**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Serravalle Scrivia;  
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di Novi Ligure;  
 Ufficio tecnico di Serravalle Scrivia;  
 Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio del mercato immobiliare - Agenzia delle Entrate;  
 Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.):  
 Massimo €/mq. 670,00 e minimo €/mq. 450,00 per le unità residenziali.  
 Massimo €/mq. 570,00 e minimo €/mq. 380,00 per i box.

**8.3 Valutazione corpi:****Alloggio. Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Terrazzo, con annesso Terrazzo**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 42.000,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Residenziale	70,00	€ 600,00	€ 42.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 42.000,00
Valore corpo			€ 42.000,00
Valore Pertinenze			€ 2.800,00
Valore complessivo intero			€ 44.800,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 44.800,00

**Box. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 12.600,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Residenziale	45,00	€ 400,00	€ 18.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 18.000,00
Locale con altezza molto limitata detrazione del 30.00%			€ -5.400,00
Valore corpo			€ 12.600,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 12.600,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 12.600,00

**Area di pertinenza. Terreno [T]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 2.820,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Residenziale	47,00	€ 60,00	€ 2.820,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 2.820,00
Valore corpo			€ 2.820,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 2.820,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 2.820,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Alloggio	Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Terrazzo, con annesso Terrazzo	70,00	€ 44.800,00	€ 44.800,00
Box	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	45,00	€ 12.600,00	€ 12.600,00
Area di pertinenza	Terreno [T]	47,00	€ 2.820,00	€ 2.820,00

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15% ) € 9.033,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 1.500,00

Giudizio di comoda divisibilità: Per sua natura, dimensioni, caratteristiche distributive e modalità di accesso, si ritiene che il lotto, così come costituito dal sottoscritto CTU, si trovi nella miglior configurazione proponibile dal punto di vista commerciale.

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 49.687,00

**Valore DEFINITIVO DELLA STIMA dell'immobile nello stato di fatto in cui si trova** € 49.500,00

**8.6 Regime fiscale della vendita** Registro

**Lotto: 07 – Alloggio + box + area esterna**

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

**Data di presentazione:** 29-09-2021

La documentazione dovuta ai sensi dell'ex. art. 567 del c.p.c. è sostituita dal certificato notarile del 28/09/2021, a firma del Dott. Marco Galletti in Perugia.

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

**Identificativo corpo: Alloggio.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Serravalle Scrivia (AL) CAP: 15069, Via Monterotondo n° 10**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari: Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: OMISSIS - c.f. OMISSIS, foglio 5, particella 207, subalterno 11, indirizzo Via Monterotondo, 10, interno 6, piano Terra, comune Serravalle Scrivia, categoria A/2, classe 3, consistenza 5 vani, rendita € 374,43

Confini: Verso Sud con il sub. 9 (altra proprietà). Sugli altri tre fronti affaccia in esterno.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: Nella sostanza le planimetrie corrispondono allo stato dei luoghi rilevato nel corso del sopralluogo.

**Identificativo corpo: Box.**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Serravalle Scrivia (AL) CAP: 15069, Via Monterotondo, 10**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari: Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: OMISSIS - c.f. OMISSIS, foglio 5, particella 207, subalterno 12, indirizzo Via Monterotondo, 10, piano Terra, comune Serravalle Scrivia, categoria C/6, classe 4, superficie mq. 45, rendita € 92,96

Confini: Posto al piano terra e sul fronte ovest del fabbricato, il box ha accesso libero verso il cortiletto privato, mentre confina lateralmente con il box confinante e verso il retro con un magazzino di altra proprietà. Al di sopra vi è l'alloggio facente parte del lotto.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Piccolo locale caldaia non registrato

Regolarizzabili mediante: Procedura Docfa

Descrizione delle opere da sanare: Nessuna opere materiale da eseguire.

Redazione Docfa: € 600,00

Spese e bolli: € 150,00

**Oneri Totali: € 750,00**

Informazioni in merito alla conformità catastale: Nella sostanza le planimetrie corrispondono a

quanto rilevato in sede di sopralluogo. È necessario regolarizzare la planimetria per la presenza di un piccolo locale caldaia non censito e della piccola differenza interna determinata dalla rampa del vano scala.

**Identificativo corpo: Area di pertinenza.**

**Terreno [T] sito in Serravalle Scrivia (AL) CAP: 15069, Via Monterotondo, 10**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari: Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: OMISSIS - c.f. OMISSIS, foglio 5, particella 506, indirizzo Via Monterotondo, 10, piano Terra, comune Serravalle Scrivia

Confini: Area di pertinenza in parte recintata e di uso esclusivo in parte interessata dalla viabilità di uso comune, quale accesso alle proprietà adiacenti.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Correzione catastale

Regolarizzabili mediante: Procedura Docfa

Pratica catastale : € 600,00

Spese e bolli: € 150,00

Oneri Totali: **€ 750,00**

Informazioni in merito alla conformità catastale: La particella 506 è sul certificato notarile indicata come graffata alla particella 207 sub. 12. Diversamente al catasto telematico è censita con i medesimi dati della stessa particella 207 sub. 12, ovvero in pratica come sovrapposizione di dati. Risulta pertanto necessario rettificare la posizione catastale.

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

Gli immobili oggetto di valutazione, che costituiscono il lotto 7, sono un alloggio posta al piano primo ed un box al piano terra, facenti parte di un fabbricato condominiale di 2 piani fuori terra, risalente a circa la metà degli anni '70. L'intero quartiere di cui fa parte lo stesso è caratterizzato principalmente da fabbricati condominiali risalenti a detto periodo, come zona di espansione denominata "Ca' del Sole". La zona in questione è nella parte alta del territorio comunale, particolarmente vicina alla zona dell'Outlet.

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

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

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** commerciali

**Importanti centri limitrofi:** Centro commerciale Serravalle Designer Outlet.

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

## **3. STATO DI POSSESSO:**

**Identificativo corpo: Alloggio**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Serravalle Scrivia (AL), Via Monterotondo n° 10**

**Occupato** da Inquilino , con contratto di locazione stipulato in data 02/01/2012 registrato per l'importo di euro 4.800,00 con cadenza mensile.

Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. Note: Considerati i correnti valori di mercato dei canoni di locazione, relativi ad analoghe unità immobiliare, si ritiene congruo ed in linea il prezzo riportato nel contratto di affitto..

Registrato a Novi Ligure il 10/01/2012 ai nn.00086 - serie 3

Tipologia contratto: 4+4, scadenza 30/12/2015

Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 03/07/2023

Data di rilascio: 30/12/2023

**Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.**

**Opponibilità ai terzi: SI**

Il contratto di locazione risulta essere stato stipulato e registrato in data antecedente il pignoramento.

Note: Si segnala che tra la documentazione fiscale non sono stati reperiti alcuni documenti di rinnovo e pagamento imposta di registro, che andrebbero da sostenere per regolarizzare il rapporto.

**Identificativo corpo: Box**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Serravalle Scrivia (AL), Via Monterotondo, 10**

**Occupato** da Inquilino , con contratto di locazione stipulato in data 02/01/2012 registrato con cadenza mensile.

Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. Note: Considerati i correnti valori di mercato dei canoni di locazione, relativi ad analoghe unità immobiliare, si ritiene congruo ed in linea il prezzo riportato nel contratto di affitto..

Registrato a Novi Ligure il 12/01/2012 ai nn.00086 - serie 3

Tipologia contratto: 4+4, scadenza 30/12/2015

Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 03/07/2023

Data di rilascio: 30/12/2023

**Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.**

**Opponibilità ai terzi: SI**

Il contratto di locazione risulta essere stato stipulato in data antecedente il pignoramento.

Note: Si segnala che tra la documentazione fiscale non sono stati reperiti alcuni documenti di rinnovo e pagamento imposta di registro, che andrebbero da sostenere per regolarizzare il rapporto.

**Identificativo corpo: Area di pertinenza**

**Terreno [T] sito in Serravalle Scrivia (AL), Via Monterotondo, 10**

**Occupato** da inquilino, con contratto di locazione con cadenza mensile

Note: La particella è da considerarsi graffata al mappale 207 sub. 12 dello stesso fg. 5, facente parte dello stesso lotto.

#### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS. contro OMISSIS; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario; A rogito di Notaio Dott. Marco Lanzavecchia in data 16/05/2008 ai nn. 23608/6932 in data 28/05/2008 ai nn. 550; Importo ipoteca: € 1.000.000,00; Importo capitale: € 500.000,00.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di Agenzia delle Entrate Riscossioni di Roma in data 12/09/2019 ai nn. 1888/119 in data 13/09/2019 ai nn. 430; Importo ipoteca: € 126.429,50; Importo capitale: € 63.214,75.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Decreto ingiuntivo; A rogito di Pubblico Ufficiale: Giudice di Pace di Alessandria in data 19/02/2020 ai nn. 133/2020 in data 10/03/2021 ai nn. 122; Importo ipoteca: € 2.476,25; Importo capitale: € 1.748,37.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Decreto ingiuntivo; A rogito di Pubblico Ufficiale: Giudice di Pace di Alessandria in data 22/12/2017 ai nn. 24/2018 in data 10/03/2021 ai nn. 123; Importo ipoteca: € 1.273,65; Importo capitale: € 910,62.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Decreto ingiuntivo; A rogito di Pubblico Ufficiale: Tribunale di Cuneo in data 02/04/2021 ai nn. 522 in data 18/05/2021 ai nn. 265; Importo ipoteca: € 185.000,00; Importo capitale: € 174.200,22.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di Pubblico Ufficiale: Ufficiale giudiziario di Alessandria in data 26/07/2021 ai nn. 2115 iscritto/trascritto a in data 26/08/2021 ai nn. 4079/3319.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Alloggio

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Box

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Area di pertinenza

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

**Spese di gestione condominiale:**

**Identificativo corpo:** Alloggio

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Serravalle Scrivia (AL), Via Monterotondo, 10**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Non ricorre il caso.

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

**Millesimi di proprietà:** Non specificato

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO - L'ingresso all'alloggio posto al piano primo è separato dal piano terra da una scala a doppia rampa.

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Nel corso del sopralluogo non è stato possibile reperire alcuna attestato energetico.

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

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

**Identificativo corpo:** Box

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Serravalle Scrivia (AL), Via Monterotondo, 10**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Non ricorre il caso

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

**Millesimi di proprietà:** Non specificato

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO - Il fatto che il box sia a piano terra, non è possibile sostenere che il lotto così come costituito possa essere considerato nel suo insie-

me accessibile ai diversamente abili.

**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

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

**Identificativo corpo: Area di pertinenza**

**Terreno [T] sito in Serravalle Scrivia (AL), Via Monterotondo, 10**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Non ricorre il caso

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

**Millesimi di proprietà:** Non specificato

**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

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

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

**Proprietario:** OMISSIS - Nuda proprietà OMISSIS - Usufruttuario **proprietario ante ventennio al 15/05/2021** . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Dott. Torello Eugenio, in data 22/07/1999, ai nn. 76716; trascritto a Agenzia del territorio - Servizio di Pubblicità immobiliare di Novi Ligure, in data 04/08/0199, ai nn. 2601.

**Proprietario:** OMISSIS dal 15/05/2011 ad oggi (attuale proprietario) . In forza di Riunione di usufrutto.

Note: In ragione della morte del Sig. OMISSIS avvenuta in data 15-05-2011. Prot. n. AL0138395.

Continuità delle trascrizioni: Si

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Alloggio

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Box

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Area di pertinenza

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

### 7.1 Conformità edilizia:

#### **Abitazione di tipo civile [A2]**

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia; note: L'immobile risulta nella sostanza corrispondente a quanto descritto dalle planimetrie catastali. Le caratteristiche costruttive, lo stato in cui si trova l'immobile e la corrispondenza con le planimetrie catastali risalenti al 1978 fanno presumere la regolarità edilizia.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Alloggio

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Presenza del locale caldaia

Regolarizzabili mediante: Pratica edilizia in sanatoria



Descrizione delle opere da sanare: Nessuna opera materiale da eseguire.

Pratica in sanatoria: € 800,00

Sanzioni e diritti comunali: € 1.200,00

Oneri Totali: € 2.000,00

Informazioni in merito alla conformità edilizia: L'immobile risulta nella sostanza corrispondente a quanto descritto dalle planimetrie catastali. Non è però regolarizzata il piccolo locale che ospita la caldaia, per cui è necessario procedere con pratica di sanatoria.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Box

#### Terreno [T]

Informazioni in merito alla conformità edilizia: Non ricorre il caso

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Area di pertinenza

### 7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	Variante Parziale n. 19 (Deliberazione di C.C. n. 13 in data 20.03.2017)
Zona omogenea:	CRB14 - Comparto di completamento
Norme tecniche di attuazione:	Art. 18
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	SI
Se sì, quali?	Si ritiene utile evidenziare le servitù di passaggio nella porzione di terreno su cui insiste di fatto la stradina che da accesso a tutte le unità.
Altro:	Trattandosi di una zona semicentrale della città ormai satura, non sono da considerarsi gli indici relativi ad eventuali nuovi interventi, anche in ragione della natura del bene oggetto di procedura. Gli interventi possibili sono elencanti all'art. 18 delle N.T.A.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Note sulla conformità: Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Alloggio

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Box

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Area di pertinenza

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **Alloggio**

L'immobile identificato al catasto urbano di Serravalle Scrivia al Fg. 5 particella 207 sub. 11 è costituito da

una unità immobiliare posta al piano primo del Condominio "Monterotondo" sito in via Monterotondo, 10. Il fabbricato è composto da una serie di alloggi e box posti rispettivamente su due piani per un totale di 6 coppie a formare un fabbricato in linea.

L'accesso principale alle unità immobiliari che compongono il lotto avviene da una piccola strada privata (insistente su piccole particelle private) che si dirama direttamente da via Monterotondo.

### 1. Quota e tipologia del diritto

**1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **70,00**

E' posto al piano: Primo

L'edificio è stato costruito nel: anni '70

L'edificio è stato ristrutturato nel: /

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 10 int. 6; ha un'altezza utile interna di circa m. 3,00

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: Il Condominio è attualmente abitato nella quasi totalità e lo stato di conservazione è discreto in ragione del regolare utilizzo e della probabile manutenzione regolare.

### Impianti:

#### Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	Corrispondente alla realizzazione del fabbricato
Note	Nel corso del sopralluogo non è stato possibile reperire alcuna dichiarazione di conformità. In corso opere di ristrutturazione.

#### Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Autonomo
Stato impianto	Continuativo
Epoca di realizzazione/adeguamento	Corrispondente alla realizzazione del fabbricato
Note	Nel corso del sopralluogo non è stato possibile reperire alcuna dichiarazione di conformità. In corso opere di ristrutturazione.

#### Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

#### Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

**Varie:**

L'alloggio posizionato al piano primo del Condominio Monterotondo è raggiungibile direttamente dall'area esterna antistante il fabbricato adibita a cortile privato. Internamente l'unità è formata da una zona giorno con cucina e soggiorno verso sud-ovest ed una zona notte, con due camere da letto verso nord- est. Nella piccola distribuzione centrale vi sono un piccolo ripostiglio ed un bagno cieco che completano l'alloggio. Esternamente sui due fronti vi sono due terrazzi coperti, come rappresentati in planimetria.

L'intero fabbricato, in ragione del periodo di realizzazione ha come principale caratteristica costruttiva una struttura portante costituita da pilastri e travi in c.a, completata poi da murature di tamponamento, realizzate nella trasformazione dell'intero fabbricato in origine con diversa destinazione ed ora residenziale.

Per gli altri elementi e strutture:

- gli orizzontamenti e la copertura sono realizzati con solette piane e/o inclinate in latero-cemento;
- le murature che completano l'involucro sono, sempre in ragione del periodo di costruzione, realizzate probabilmente con mattoni semipieni a cassa vuota;
- le principali pareti esterne sono tutte intonacate;
- i serramenti esterni sono in pvc vetro doppio, mentre le persiane sono quelle originarie in legno;
- i serramenti interni sono in tamburato con finitura liscia in tinta legno scuro;
- i pavimenti sono in tutti gli ambienti in piastrelle di ceramica con diverse tipologie, in base alla destinazione degli ambienti;
- il servizio igienico principale è dotato dei necessari pezzi igienici;
- l'impianto di riscaldamento e di produzione dell'acqua calda sanitaria sono centralizzati ed i termosifoni sono in diversi materiali, ghisa e/o acciaio;
- l'impianto elettrico, è sottotraccia;
- le pareti in tutti gli ambienti sono intonacate e tinteggiate di recente.

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Le caratteristiche dimensionali principali dell'alloggio sono espresse come Superficie Utile Lorda (S.U.L.), desunta dalle misurazioni eseguite dal sottoscritto CTU in loco confrontate con quanto riportato nella planimetria catastale. Il prezzo unitario applicato tiene in considerazione lo stato in cui versa l'alloggio.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Residenziale	sup lorda di pavimento	70,00	1,00	70,00
		<b>70,00</b>		<b>70,00</b>

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 1-2021

Zona: Serravalle Scrivia

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 450,00

Valore di mercato max (€/mq): 670,00

#### Pertinenze

##### Alloggio

1. Terrazzo

Sviluppa una superficie complessiva di 14 mq

Valore a corpo: € 2000

##### Alloggio

2. Terrazzo

Sviluppa una superficie complessiva di 6,5 mq

Valore a corpo: € 800

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]** di cui al punto **Box**

L'immobile identificato al catasto urbano di Serravalle Scrivia al Fg. 5 particella 207 sub. 12 è costituito da un box posta al piano terra del Condominio "Monterotondo" sito in via Monterotondo, 10. Il fabbricato è composto da una serie di alloggi e box posti rispettivamente su due piani per un totale di 6 coppie a formare un fabbricato in linea.

L'accesso principale alle unità immobiliari che compongono il lotto avviene da una piccola strada privata (insistente su piccole particelle private) che si dirama direttamente da via Monterotondo.

#### 1. Quota e tipologia del diritto

**1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **45,00**

E' posto al piano: Terra

L'edificio è stato costruito nel: anni '70

L'edificio è stato ristrutturato nel: /

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 10; ha un'altezza utile interna di circa m. 1,95

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: Il Condominio è attualmente abitato nella quasi totalità e lo stato di conservazione è buono in ragione del regolare utilizzo e della probabile manutenzione regolare.

#### Impianti:

##### Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	Corrispondente alla realizzazione del fabbricato
Note	Nel corso del sopralluogo non è stato possibile reperire alcuna dichiarazione di conformità. In corso opere di ristrutturazione.

**Riscaldamento:**

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

**Condizionamento e climatizzazione:**

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

**Ascensori montacarichi e carri ponte:**

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

**Varie:**

Il box posizionato al piano terra del Condominio Ginestra è direttamente raggiungibile dallo spazio esterno di retro al condominio. Seppur l'attuale destinazione sia registrata come box, si segnala che lo stretto percorso che porta alla porta di accesso non consente un agevole manovra per poter pensare di entrare con automobili anche di piccola grandezza. In ragione di questo il sottoscritto CTU ritiene più consono un utilizzo, che senza modifica della categoria catastale, sia più vicino a quello di un magazzino e/o box per mezzi a de ruote. Il locale con altezza di ml. 1,95 è ben sistemato e recentemente ristrutturato.

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Le caratteristiche dimensionali principali dell'unità immobiliare sono espresse come Superficie Utile Lorda (S.U.L.), desunta dalle misurazioni eseguite dal sottoscritto CTU in loco confrontate con quanto riportato nella planimetria catastale. Il prezzo unitario applicato tiene in considerazione lo stato in cui versa l'alloggio.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Residenziale	sup lorda di pavimento	45,00	1,00	45,00
		<b>45,00</b>		<b>45,00</b>

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 1-2021

Zona: Serravalle Scrivia

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 380,00

Valore di mercato max (€/mq): 570,00

Descrizione: **Terreno [T]** di cui al punto **Area di pertinenza**

La particella, graffata al Sub. 12 del mapp. 207, è di fatto in parte il giardino privato dell'unità abitativa ed in parte area su cui grava la viabilità di accesso a tutte le unità immobiliari presenti.

### 1. Quota e tipologia del diritto

**1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **47,00**

E' posto al piano: regolare

L'unità immobiliare è identificata con il numero: pianeggiante;

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: L'area di piccole dimensioni, con particolare riferimento alla viabilità, è mantenuta in buono stato.

### Varie:

La particella è in parte utilizzata ed utilizzabile come cortiletto privato, mentre una porzione, di sufficienti dimensioni, è adibita a viabilità comune tra le varie unità che fanno parte del fabbricato. Le due zone sono divise da un muretto in cemento con soprastante recinzione metallica; la parte "privata" è pavimentata con luserna a spacco posata ad *opus incertum*, mentre la viabilità è asfaltata.

### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Le caratteristiche dimensionali principali dell'unità immobiliare sono espresse come Superficie Lorda (S.L.), desunta dalle misurazioni eseguite dal sottoscritto CTU in loco confrontate con quanto riportato nella planimetria catastale. Il prezzo unitario applicato tiene in considerazione lo stato e l'utilizzo dell'area, il cui valore in realtà è da considerarsi quale integrazione al valore generale del lotto di cui fa parte.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Residenziale	sup reale netta	47,00	1,00	47,00
		<b>47,00</b>		<b>47,00</b>

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

Si è provveduto ad effettuare un'indagine di mercato per accertare il prezzo mediamente convenuto nelle trattative di compravendita, concluse o in avanzata fase, per immobili assimilabili a quelli oggetto di perizia e si è tenuto conto delle indicazioni fornite dall'Osservatorio dell'Agazia del Territorio. Si è tenuto conto inoltre del particolare momento che sta attraversando il mercato immobiliare e di tutte le particolari condizioni descritte in perizia.

### 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Serravalle Scrivia;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Novi Ligure;

Ufficio tecnico di Serravalle Scrivia;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio del mercato immobiliare - Agenzia delle Entrate;

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

Massimo €/mq. 670,00 e minimo €/mq. 450,00 per le unità residenziali.

Massimo €/mq. 570,00 e minimo €/mq. 380,00 per i box..

### 8.3 Valutazione corpi:

#### Alloggio. Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Terrazzo, con annesso Terrazzo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 44.800,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Residenziale	70,00	€ 640,00	€ 44.800,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 44.800,00
Valore corpo	€ 44.800,00
Valore Pertinenze	€ 2.800,00
Valore complessivo intero	€ 47.600,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 47.600,00

#### Box. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 12.600,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Residenziale	45,00	€ 400,00	€ 18.000,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 18.000,00
Locale con altezza molto limitata detrazione del 30.00%	€ -5.400,00
Valore corpo	€ 12.600,00
Valore Pertinenze	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 12.600,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 12.600,00

#### Area di pertinenza. Terreno [T]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 2.820,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Residenziale	47,00	€ 60,00	€ 2.820,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 2.820,00
Valore corpo	€ 2.820,00
Valore Pertinenze	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 2.820,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 2.820,00

#### Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Alloggio	Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Terrazzo, con annesso Terrazzo	70,00	€ 47.600,00	€ 47.600,00
Box	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	45,00	€ 12.600,00	€ 12.600,00

Area di pertinenza	Terreno [T]	47,00	€ 2.820,00	€ 2.820,00
--------------------	-------------	-------	------------	------------

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% )	€ 9.453,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 3.500,00

Giudizio di comoda divisibilità: Per sua natura, dimensioni, caratteristiche distributive e modalità di accesso, si ritiene che il lotto, così come costituito dal sottoscritto CTU, si trovi nella miglior configurazione proponibile dal punto di vista commerciale.

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 50.067,00
---	-------------

**Valore DEFINITIVO DELLA STIMA dell'immobile nello stato di fatto in cui si trova**

**€ 50.000,00**

**8.6 Regime fiscale della vendita**

Registro

Novi Ligure (AL), 14-03-2022

L'Esperto alla stima

**Arch. Cristiano Laguzzi**

