

Tribunale di Milano

PROCEDURA

Liquidazione Giudiziale Noviplast Trading S.a.s di Luca Sterpi e C.

N° Gen. Rep. 221/2023

Giudice Delegato:
Dott. Sergio Rossetti

Curatore Fallimentare:
Dott. Pierluigi Benigno

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotto 2
Abitazione e box

Novi Ligure – strada Villalvernia n. 83



Arch. YAEL ANATI



1. OGGETTO DI STIMA	3
1.1 Inquadramento generale	3
1.2 Ubicazione e accessibilità	3
1.3 Descrizione del territorio circostante	5
2. IDENTIFICAZIONE DEL BENE.....	6
2.1 Precedenti e attuali proprietari	7
3. FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI	13
3.1 Gravami ed oneri	13
4. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI.....	16
4.1 Stato di possesso e disponibilità	19
5. DESCRIZIONE DEL BENE.....	20
5.1 Abitazione al piano primo	22
5.2 Abitazione piano terra	26
5.3 Piano Interrato	29
5.4 Fabbricato di servizio e box	30
5.5 Area esterna e piccoli manufatti	32
6. URBANISTICA	33
7. EDILIZIA.....	35
7.1 Titoli Edilizi.....	35
7.2 Conformità edilizia e catastale	36
8. CONSISTENZA	38
8.1 Modalità di calcolo delle consistenze	38
9. VALUTAZIONE	41
9.1 Metodo di Stima – Sintetico comparativo.....	41
9.2 Andamento del mercato immobiliare.....	45
9.3 Valutazione	45
Allegati	47



PREMESSA

Con lettera del 08/05/2023 il curatore Dott. Pierluigi Benigno, ha incaricato la sottoscritta, Arch. Yael Anati, con studio in [REDACTED], iscritta all'Ordine degli Architetti P. P. C. della Provincia di Milano al n. [REDACTED] e nell'elenco dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Milano al n. 13522, per la valutazione dei beni immobili di proprietà della società in liquidazione giudiziale Noviplast Trading Sas di Luca Sterpi e C. ([REDACTED]), nonché illimitatamente responsabile, signor Luca Sterpi ([REDACTED]), con sede in Milano Via Benedetto Marcello n.34, così come pronunciato dal Tribunale di Milano, Sezione Fallimentare, con sentenza 265/2023 - R.G. n. 221/2023.

1 OGGETTO DI STIMA

1.1 Inquadramento generale

L'immobile oggetto di stima è situato nel Comune di Novi Ligure, Strada Villalvernia n.83 ed è costituito da un piccolo fabbricato che ospita due unità abitative, un piccolo fabbricato che ospita locali di servizio e il box, una piscina coperta, una tettoia e un'ampia area scoperta.

La proprietà è recintata ed è circondata da campi agricoli.

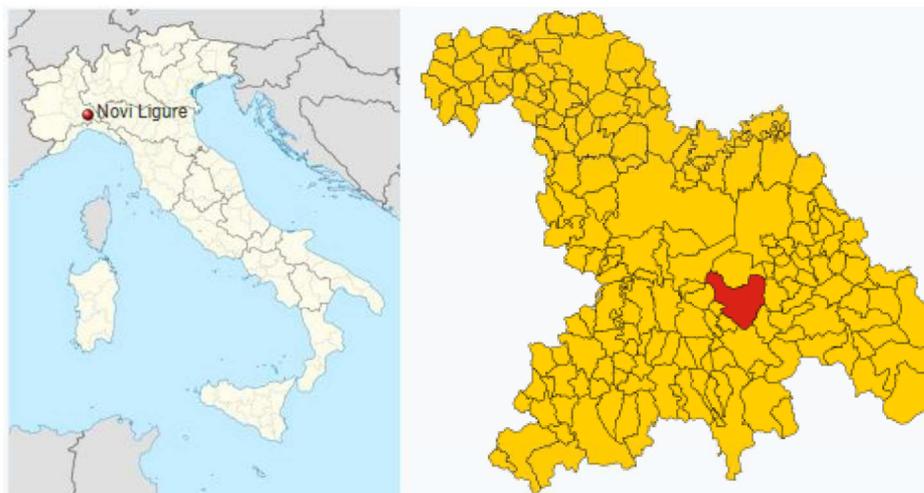


Abitazione vista da fuori

1.2 Ubicazione e accessibilità

Il comune di Novi Ligure si trova nella provincia di Alessandria, in Piemonte, a circa 13 km dal confine con la regione Liguria nel cosiddetto "basso Piemonte".





Localizzazione del Comune di Novi Ligure all'interno della provincia di Alessandria

La cittadina dista circa 60 km da Genova, 95 km da Milano e circa 120 km da Torino. Il comune è raggiungibile mediante:

Rete stradale: La città è un'importante nodo stradale, in quanto porta per Genova e la Liguria dell'intero Piemonte Orientale. È punto di partenza della ex Strada statale 211 della Lomellina, che la collega a Novara; e della ex strada statale 35 bis dei Giovi, che la congiunge invece ad Alessandria e alla vicina Serravalle Scrivia, in direzione Genova.

Nel territorio comunale passano due importanti autostrade che collegano l'Italia al resto dell'Europa: la A7 autostrada dei Giovi (E62) che collega Milano a Genova e alla Francia e la A26 (E25) che collega Genova a Gravellona Toce oltre che la bretella di collegamento tra le due suddette autostrade.

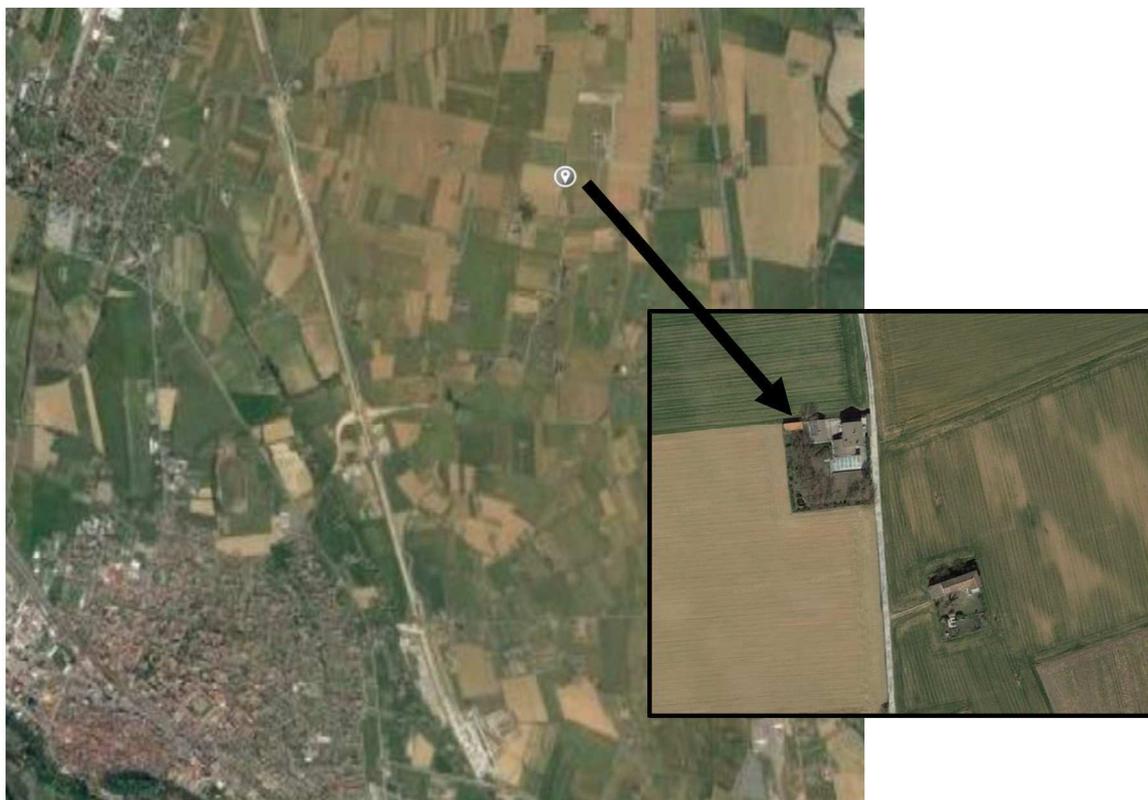
Rete ferroviaria: La stazione ferroviaria si trova in pieno centro cittadino e serve le linee Torino - Genova e Tortona - Novi Ligure. Il territorio comunale è interessato dal progetto del cosiddetto "terzo valico dei Giovi", una nuova linea prevalentemente in galleria destinata a collegare la città di Genova con la pianura padana, della quale sono in corso i lavori di costruzione.

Aeroporti: a circa 1 Km a nord dalla città si trova l'aeroporto E. Mossi realizzato negli anni 20 e utilizzato solo in ambito ludico e per scuola volo a vela e motore. L'aeroporto civile/commerciale più vicino è quello di Genova che dista circa 40 km.



attivo dal punto di vista commerciale e industriale che basa la propria economia sulla produzione vinicola, sull'industria siderurgica ed è un distretto dolciario noto.

Il bene oggetto di stima si trova nella parte Nord Est del comune a circa 6 Km dal centro città, all'interno del territorio agricolo che circonda l'area urbanizzata.



Il comune di Novi Ligure si estende su una superficie di circa 55 kmq, è diviso in 7 quartieri ed è uno dei centri con la più alta concentrazione di servizi al cittadino. Qui ha la sua sede l'ospedale San Giacomo, sono inoltre presenti nel territorio comunale: un polo scolastico superiore, un museo, un teatro, lo stadio e un ippodromo; oltre naturalmente alle normali attività commerciali e di servizio al cittadino quali negozi, ristoranti, bar, banche e uffici pubblici.

2 IDENTIFICAZIONE DEL BENE

Al fine di procedere con la stima del compendio immobiliare sono state svolte le seguenti attività:

- Accesso agli atti presso il comune di Novi Ligure in data 27/07/2023;
- Sopralluogo in data 06/07/2023;

ed è stata raccolta la seguente documentazione:

Trascrizione sentenza di apertura della L.G.

Del 18/05/2023 – Allegato 1



Certificato notarile ventennale	Del 13/09/2023 – Allegato 2
Atto di vendita rep. n. 36516/16004	Del 19/02/1990 – Allegato 3.1
Atto di compravendita del 17/01/2008 rep. 20389/9214 e nota di trascrizione	Del 04/01/2008 – Allegato 3.2
Decreto di trasferimento rep. n. 11/2018 del 18/12/2017, depositato presso la Cancelleria del Tribunale di Alessandria il 09/01/2018 e nota di trascrizione del 22/02/2018	Del 18/12/2017 - Allegato 3.3
Atto d'obbligo unilaterale rep. 41.795 del 10/09/1993 e nota di trascrizione del 27/10/1993	Del 10/09/1993 - Allegato 3.4
Ispezione ipotecaria effettuata sull'immobile Foglio 6, Particella 187, Subalterno 6	Del 28/08/2008 – Allegato 4.1
Ispezione ipotecaria effettuata sull'immobile Foglio 6, Particella 187, Subalterno 7	Del 28/08/2008 – Allegato 4.2
Visura per soggetto	Del 10/05/2023 – Allegato 5.1
Visura storica per immobile C.T. Fg. 6, Particella 187	Del 10/05/2023 – Allegato 5.2
Visura storica per immobile C.F. Fg. 6, Part.187, Sub.6	Del 10/05/2023 – Allegato 5.3
Visura storica per immobile C.F. Fg. 6, Part.187, Sub.7	Del 10/05/2023 – Allegato 5.4
Visura storica per immobile C.T. F.6, P.188, soppressa	Del 09/06/2023 – Allegato 6.1
Visura storica per immobile C.T. F.6, P.183, soppressa	Del 28/08/2023 – Allegato 6.2
Visura storica per immobile C.T. F. 6, P. 187 Sub. 1, soppressa	Del 09/06/2023 – Allegato 6.3
Visura storica per immobile C.T. F.6, P.187/188 Sub. 4, soppressa	Del 09/06/2023 – Allegato 6.4
Visura storica per immobile C.T. Foglio 6, Particella 187 Sub. 5, soppressa	Del 09/06/2023 – Allegato 6.5
Estratto di mappa Foglio 6 Particella 187	Del 10/05/2023 – Allegato 7
Scheda catastale Foglio 6 Particella 187 Sub. 6	Del 01/10/2007 – Allegato 8.1
Scheda catastale Foglio 6 Particella 187 Sub. 7	Del 01/10/2007 – Allegato 8.2
Titoli edilizi	Vedi punto 7
Certificazione/dichiarazione di conformità impianti	Non disponibile
Attestato di Prestazione Energetica (APE)	Non disponibile

2.1 Precedenti e attuali proprietari

Precedenti proprietari

La proprietà del bene oggetto di stima è pervenuta tramite i seguenti atti di compravendita:



2.1.1 Atto di vendita del 19/02/1990 rep. 36516/16004

Con atto del 19/02/1990 rep. n. 36516 e d'ordine n. 16004, in atti del dott. [REDACTED] a, notaio di Novi Ligure, i signori [REDACTED] [REDACTED] cedono e vendono alla signora [REDACTED] i seguenti immobili, così come desunto dal documento allegato:

"in Novi Ligure: casa ad uso civile abitazione in via Villalvernia 83 già Strada Comunale della Bosera civico 83, composto di ingresso tre camere, soggiorno cucina e gabinetto con bagno al primo piano, sottostante cantina e locale uso deposito attrezzi staccato, con annesso terreno uso sedime della superficie di circa quattrocento metri quadrati, costituente pertinenza del fabbricato come le parti dichiarano, il tutto censito al N.C.E.U. alla pagina 7447 foglio 6 mappale 187/3-188 Strada comunale della Basera civ. 83 piano T1.

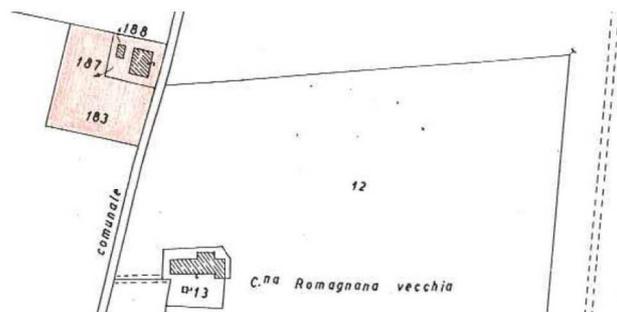
Ed annesso terreno agricolo della superficie catastale di metri quadrati millesettecentonovanta censito al N.C.T. al foglio 6 mappale 183 quale seminativo irriguo di 4° classe di are 17.90 RDL. 9845 RAL 14320, ed il tutto in un solo corpo a confini: [REDACTED]

I venditori ..., attestano, che la costruzione dei fabbricati oggetto della presente vendita risulta iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967, e che per alcune modifiche interne e dei prospetti è stata rilasciata dal Sindaco di Novi Ligure autorizzazione in sanatoria a sensi degli artt; 10 e 13 della legge 28.21985 n. 47 in data 30 gennaio 1990 n. 038.

...
I venditori dichiarano e garantiscono che quanto oggetto della presente vendita:

...
b) è di loro piena proprietà e libera disponibilità in forza della successione del rispettivo coniuge e genitore ... senza aver fatto testamento, lasciandoli unici eredi per legge (den. 2 vol. 727 e den. 28 vol. 729 di Novi Ligure)."

Allegato 3.1 – atto del 19/02/1990 rep. 36516/16004



Stralcio catastale allegato a richiesta concessione in sanatoria del 02/10/1989

Si segnala che, successivamente a seguito di variazioni e/o soppressione gli identificativi catastali sono stati modificati, per maggiori dettagli si fa riferimento a quanto riportato al successivo punto 4.

Allegato 5.2 – visura storiche per immobile C.T. Foglio 6, Particella 187

Allegati 6.1 e 6.2 – visure storiche per immobile C.T. Foglio 6, Particelle 188 e 183



2.1.2 Atto di compravendita del 04/01/2008 rep. 20389/9214

Con atto di compravendita rep. 20389/9214, autenticata dal Notaio [REDACTED] di Milano in data 04.01.2008, trascritta all'Ufficio Provinciale di Alessandria – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Novi Ligure il 17/01/2008 R.G. n. 266 e R.P. n. 218, la signora [REDACTED] cede e vende alla soc. [REDACTED]. quanto segue:

“... in secondo luogo

La signora [REDACTED] cede e vende alla società [REDACTED] per mezzo del suo legale rappresentante, accetta ed acquista la piena proprietà dei seguenti beni

Nominativamente

Nello stabile in Comune di **Novi Ligure Strada Villalvernia n. 83:**

casa ad uso civile abitazione, composta da cantina al piano interrato, sala soggiorno-pranzo, bagno, sottoscale, lavanderia e portico al piano terra, tre camere, due bagni e studio e camera armadi al piano primo, oltre a box ad uso autorimessa lavanderia quali pertinenza al piano terra, il tutto comunicante tramite scala interna, e con annesso terreno di pertinenza della superficie inferiore a mq. 5.000 con piscina.

Detta unità immobiliare risulta censita al Catasto Fabbricati del predetto Comune, in forza di scheda di variazione per ampliamento, diversa distribuzione degli spazi interni, frazionamento e fusione registrata in data 1° ottobre 2007 al n. 35697.1/2007 protocollo n. Al 030367562, come segue:

- **Foglio 6, mappale 187, sub. 6**, Cat. A7, Piano S1, cl 3, Cons. vani 12,5, R.C. Euro 2.098,11 (abitazione e terreno);
- **Foglio 6, mappale 187, sub. 7**, Cat. C6, Piano T, cl. 2, Cons. mq. 34, R.C. euro 77,26 (box e lavanderia).

L'area pertinenziale e su cui sorge il fabbricato è distinta al Vigente Catasto Terreni del predetto Comune al foglio 6, mappale 187 (comprende i mappali soppressi 188 e 183).

Coerenze in un sol corpo, in contorno e in senso orario:

proprietà Ferrari Paolo o aventi causa, proprietà Tallone Giacomo o aventi causa da due lati.

A miglio identificazione dei beni in contratto si allegano al presente atto sotto la lettera B le relative planimetrie catastali.

...

Dichiarazioni urbanistiche

...che la costruzione degli immobili in contratto è stata iniziata anteriormente al giorno 1° settembre 1967 e successivamente non sono state apportate modifiche o effettuate opere per le quali sarebbe stato necessario richiedere licenza, concessione o altra autorizzazione amministrativa, ad eccezione di quanto segue relativamente ai beni in secondo luogo:

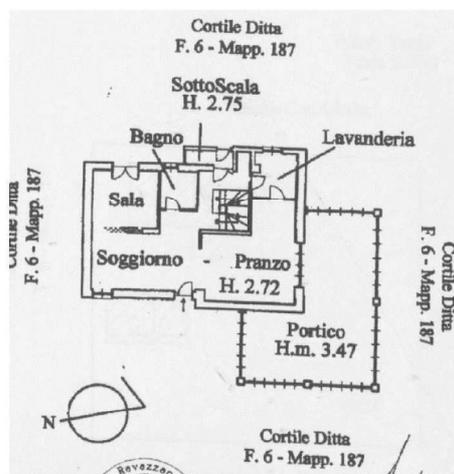
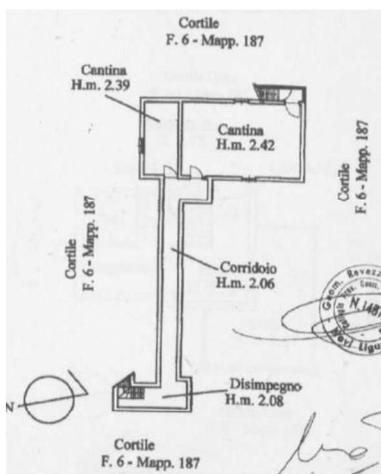
- **Autorizzazione in sanatoria rilasciata dal Comune di Novi Ligure in data 30 gennaio 1990 n. 38 per modifiche interne;**
- **Autorizzazione in sanatoria rilasciata dal Comune di Novi Ligure in data 3 ottobre 2001 Reg. Spec Concessioni n. 3, per trasformazione di locali accessori al piano seminterrato in locali ad uso residenziale;**
- **Il box è stato costruito in conformità alla concessione edilizia n. 313 rilasciata dal Comune di Novi Ligure in data 18 ottobre 1993**

...

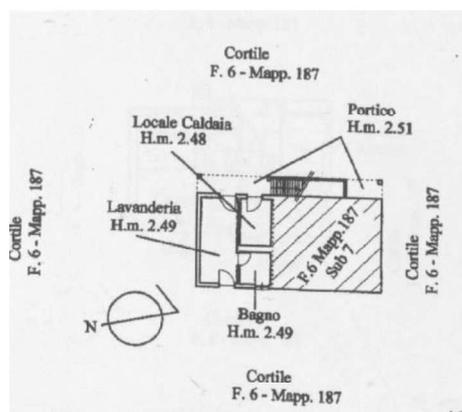
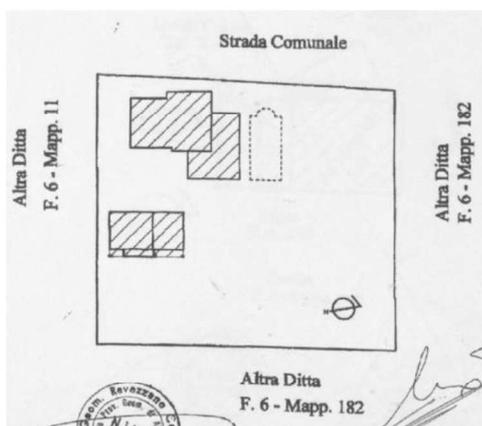
Provenienza



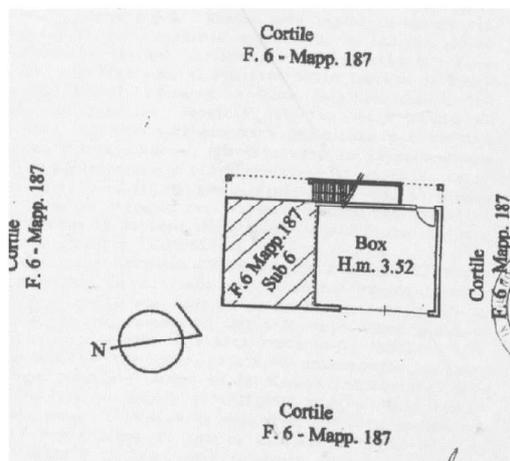
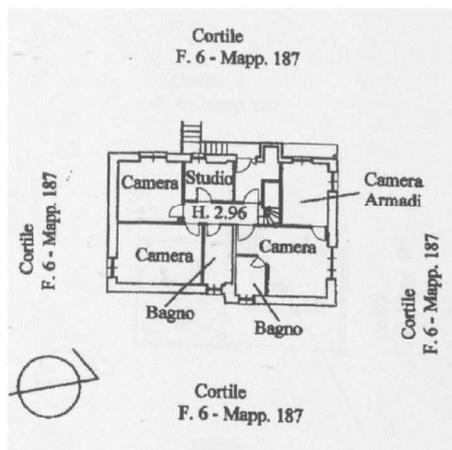
...
 Per i beni in secondo luogo: atto di compravendita a rogito notaio [redacted]
 [redacted] di Novi Ligure in data 12/02/1990 n. 36516/16004 di rep. "



Stralcio allegato B atto del 01/01/2008 Scheda Sub. 6 piano interrato e piano terra



Stralcio allegato B atto del 01/01/2008 Scheda Sub. 6 piano terra



Stralcio allegato B atto del 01/01/2008 Scheda Sub. 6 piano primo

Stralcio allegato B atto del 01/01/2008 Scheda Sub. 7 piano terra



Allegato 3.2 – atto di compravendita del 04/01/2008 rep. 20389/9214 e nota di trascrizione

2.1.3 Decreto di trasferimento del 18/12/2017 rep. n. 11/2018

Con decreto di trasferimento del 18/12/2017 rep. 11/2018, emesso dal Tribunale di Alessandria, trascritto all'Ufficio Provinciale di Alessandria – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Novi Ligure il 22/02/2018 R.G. n. 696 e R.P. n. 518, trasferiva **al sig. Luca Sterpi, [REDACTED]** di **[REDACTED]** **di [REDACTED]** **la proprietà dei beni immobili aggiudicati per la quota dell'intero** e precisamente:

"nel Comune di Novi Ligure (AL) – Strada Villalvernia n. 83.

Lotto Unito:

- *Fabbricato disposto su due piani fuori terra e uno interrato, con al piano terra un soggiorno, una sala da pranzo, un bagno, una cucina, una lavanderia, un porticato chiuso; al piano primo due camere singole, una camera matrimoniale con bagno privato, uno studio, un bagno, una cabina armadi, un ripostiglio; al piano interrato un corridoio con cantina e tavernetta. All'esterno dell'abitazione, piscina coperta, un'autorimessa e un fabbricato aperto adibito a locale di sgombero.*

Gli immobili sono censiti al N.C.E.U. del Comune di Novi Ligure al:

- **Foglio 6, particella 187, subalterno 6**, cat. A/7, cons. 12,5 vani, classe 3, rendita catastale € 2.098,11;
- **Foglio 6, mappale 187, subalterno 7**, cat. C/6, cons. 34 mq., classe 2, rendita catastale € 77,26;

Gli immobili sono pervenuti alla debitrice eseguita S.D.F.S s.r.l. a seguito di scrittura privata di compravendita autenticata dal Notaio [REDACTED] di Milano in data 04.01.2008 repertorio 20389/9214 trascritta a Novi Ligure il 17/01/2008 np. 218 ng 266 di cui la parte venditrice risulta la signora [REDACTED], C.F. ...;

In capo alla venditrice [REDACTED] risulta un **atto di compravendita** redatto dal Notaio [REDACTED] di Novi Ligure **del 19/02/1990 repertorio 36516/16004** trascritta a Novi Ligure il 05/03/1990 al numero 349 e trascritto a Novi Ligure in data 08/03/1990 np. 891 ng. 1112.

...

ORDINA

Al dirigente dell'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Alessandria – Ufficio Provinciale – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Novi Ligure di provvedere alle seguenti cancellazioni:

- 1) **Cancellazione del verbale di pignoramento immobili** Tribunale di Alessandria del 31 ottobre 2012, repertorio 459, trascritto a Novi Ligure il 10/12/2012 np. 3469 ng. 4462 a favore del [REDACTED]

[REDACTED] ... in relazione ai seguenti immobili censiti al N.C.E.U. di Novi Ligure:

- **Foglio 6, particella 187, subalterno 6**, cat. A/7, cons. 12,5 vani, classe 3, rendita catastale € 2.098,11;
- **Foglio 6, mappale 187, subalterno 7**, cat. C/6, cons. 34 mq., classe 2, rendita catastale € 77,26;



- 2) **Cancellazione parziale dell'ipoteca** derivante da concessione a garanzia di apertura di credito a rogito del Notaio ██████████ del 04/01/2008 repertorio 20390/9215 iscritta a Novi Ligure il 17/01/2008 np. 267 a favore di Banca ██████████ contro ██████████
..., per un capitale di € ██████████ cifra iscritta € ██████████ in relazione ai seguenti immobili, censiti al N.C.E.U. di Novi Ligure
- **Foglio 6, particella 187, subalterno 6**, cat. A/7, cons. 12,5 vani, classe 3, rendita catastale € 2.098,11;
 - **Foglio 6, mappale 187, subalterno 7**, cat. C/6, cons. 34 mq., classe 2, rendita catastale € 77,26; ...”

Allegato 3.3 – decreto di trasferimento immobili del 18/12/2017 e nota di trascrizione

Attuali proprietari

La proprietà dei beni, oggetto di stima, risultano in capo al signor Luca Sterpi, C.F. ██████████ per averi acquisiti con decreto di trasferimento del 18/12/2017 (vedi punto 2.13). Il signor Luca Sterpi, socio accomandatario della società NOVIPLAST TRADING S.a.s. di Luca Sterpi E C., codice fiscale ██████████ è stata dichiarata con sentenza n. 265/2023 del Tribunale di Milano in liquidazione giudiziale ed estesa ai soci illimitatamente responsabili.

I dati catastali riportati negli atti sopra citati non corrispondono ai dati catastali dei beni, in quanto successivamente gli identificativi catastali, sono stati modificati a seguito di variazioni e/o soppressioni.

Servitù e vincoli

Negli atti sopra citati non sono riportate servitù.

Da documentazione recuperata durante l'accesso agli atti risulta sottoscritto il seguente atto che si riporta così come desunto dal documento allegato:

Atto d'obbligo Unilaterale del 10/09/1993 rep. n. 41.795.

Il 10/09/1993, con atto rep. n. 42155, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Novi Ligure il 27/10/1993 Reg. Gen. n. 4288 e Reg. Part. Vol. 1647 n. 3442, veniva sottoscritto atto d'obbligo unilaterale dalla sig.ra ██████████
█████████ a favore del Comune di Novi Ligure, relativo al vincolo di pertinenza del box, che riporta quanto segue:

“... la signora ██████████ ..., in regime patrimoniale di separazione di beni, in qualità di proprietaria della casa di civile abitazione sita in Comune di Novi Ligure strada della Bosera civico numero 83, composta di ingresso, tre camere, soggiorno, cucina, e gabinetto con bagno al primo piano, sottostante cantina e locale uso deposito attrezzi staccato, con annesso terreno uso sedime della superficie di circa mq. 400 costituente pertinenza del detto fabbricato.



Censito al Nuovo Catasto Edilizio Urbano al Foglio 6 mappali 187 sub. 3 et 188 unificati strada comunale della Bosera 83 p. T-1.

Il tutto in un unico corpo con il terreno agricolo F. 6 mappale 183 pure di proprietà della sottoscritta ...

premessi

- che, con istanza in data 19/02/1993 prot. 4786 la sottoscritta ha presentato domanda al Sindaco di Novi Ligure al fine di ottenere l'autorizzazione per la costruzione di numero uno box auto sul mappale 188 foglio 6 al servizio della casa di sua proprietà sopra descritta, in forza dell'atto di acquisto ... del 19/02/1990 rep. 36516/16004 ...;
- **che in esecuzione della Deliberazione della Giunta Municipale n. 296 in data 6 marzo 1987** visti gli articoli 23-24-59 delle Norme di Attuazione del nuovo P.R.G. adottato dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 192 in data 22 dicembre 1986 **il Comune di Novi Ligure ha subordinato il rilascio della Autorizzazione gratuita per la realizzazione di detto box alla costituzione del presente atto;**
- ...

QUANTO SOPRA PREMESSO E CONSIDERATO

La sottoscritta signora [REDACTED] dichiara di costituire a favore del Comune di Novi Ligure ...;

ARTICOLO 1 – La **sottoscritta si impegna a mantenere il box auto** costruendo sul mappale 188 foglio 6 come da progetto presentato al Comune di Novi in data 19/02/1993 prot. 4786 **al servizio dell'immobile** di cui sopra, sito in strada comunale della Bosera civico numero 83 **censito al F.6 mappale 187/3 – 188;**

ARTICOLO 2 – **Il box** di cui al precedente articolo 1 **non può essere ceduto disgiuntamente dall'immobile** di cui costituisce pertinenza **senza la preventiva e formale autorizzazione del Comune che interverrà, a suo giudizio, all'atto di revoca del presente atto d'obbligo, e comunque previo il pagamento dei contributi di concessione;**

ARTICOLO 3 – **in caso di inosservanza** del presente atto, **il Comune, previa diffida, potrà procedere alla revoca della autorizzazione e quindi alla demolizione del box o rimessa in pristino.**

ARTICOLO 4 – Il presente atto viene trascritto nei Registri delle Proprietà Immobiliari a carico del seguente bene: F.6 mappale 188 – Novi Ligure.

Allegato 3.4 – atto unilaterale d'Obbligo del 10/09/1993

3 FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

3.1 Gravami ed oneri

Con riferimento alle ispezioni ipotecarie del 28/08/2023, effettuate sugli immobili identificati al Foglio 6, Particella 187, sub 6 e 7, risultano a carico dei beni le seguenti formalità, che si riportano come desunte dalla documentazione allegata:

“1. TRASCRIZIONE del 17/01/2008 - Registro Particolare 218 Registro Generale 266 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 20389/9214 del 04/01/2008 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

2. ISCRIZIONE del 17/01/2008 - Registro Particolare 34 Registro Generale 267 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 20390/9215 del 04/01/2008 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO Documenti successivi correlati:



1. Annotazione n. 250 del 17/04/2018 (**CANCELLAZIONE TOTALE**)

3. TRASCRIZIONE del 19/04/2010 - Registro Particolare 1206 Registro Generale 1744 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 815 del 14/04/2010 DOMANDA GIUDIZIALE - ACCERTAMENTO SIMULAZIONE ATTI

4. TRASCRIZIONE del 19/04/2010 - Registro Particolare 1207 Registro Generale 1745 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 815/1 del 14/04/2010 DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE

5. TRASCRIZIONE del 19/04/2010 - Registro Particolare 1208 Registro Generale 1746 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 815/2 del 14/04/2010 DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE

6. TRASCRIZIONE del 19/04/2010 - Registro Particolare 1209 Registro Generale 1747 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 815/3 del 14/04/2010 DOMANDA GIUDIZIALE - ACCERTAMENTO SIMULAZIONE ATTI

7. TRASCRIZIONE del 10/12/2012 - Registro Particolare 3469 Registro Generale 4462 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 459 del 31/10/2012 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 249 del 17/04/2018 (**CANCELLAZIONE**)

8. TRASCRIZIONE del 22/02/2018 - Registro Particolare 518 Registro Generale 696 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ALESSANDRIA Repertorio 11/2018 del 09/01/2018 ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI

9. ISCRIZIONE del 22/02/2018 - Registro Particolare 86 Registro Generale 697 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 43364/22341 del 30/01/2018 **IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO**

10. ISCRIZIONE del 17/02/2022 - Registro Particolare 65 Registro Generale 675 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MILANO Repertorio 1562 del 07/01/2021 **IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO**

11. ISCRIZIONE del 14/02/2023 - Registro Particolare 60 Registro Generale 689 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ALESSANDRIA Repertorio 487 del 06/05/2022 **IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO**

12. TRASCRIZIONE del 18/05/2023 - Registro Particolare 1964 Registro Generale 2343 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MILANO Repertorio 265/2023 del 24/04/2023 **ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DI APERTURA DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE**

Allegati 4.1 e 4.2 ispezioni ipotecarie del 28/08/2023

Il certificato notarile del 13/09/2023 a cura del dott. [REDACTED]

[REDACTED] riporta quanto segue:

“III) GRAVAMI

Gli immobili di cui al precedente punto I lettera A e B sono gravati dalle seguenti formalità:

1) **atto d'obbligo** trascritto a Novi Ligure in data 27 ottobre 1993 ai nn. 4288/3442, **a favore di "COMUNE DI NOVI LIGURE"**, con sede in Novi Ligure e contro [REDACTED], nata [REDACTED] di cui alla **scrittura privata** autenticata dal notaio [REDACTED] di Novi Ligure in data 10 settembre 1993 Rep. n. 41795 e in data 1° ottobre 1993 Rep. n. 42155, **in forza del quale il box al foglio 6, particella 187, subalterno n. 7 non può essere disgiuntamente dall'immobile di cui costituisce pertinenza senza la preventiva e formale autorizzazione del Comune;**

Si segnala che la formalità di cui sopra fa riferimento all'atto riportato al punto "servitù e vincoli"



2) **domanda giudiziale** - accertamento simulazione atti al fine di dichiarare la simulazione dell'atto ricevuto dal notaio [REDACTED] di Milano in data 4 gennaio 2008 Rep. n. 20389/9214, trascritta a Novi Ligure in data 19 aprile 2010 ai nn. 1744/1206, a favore di [REDACTED] sede in Bergamo e contro [REDACTED], **gravante gli immobili al foglio 6, particella 187, subalterni 6 e 7;**

3) **domanda giudiziale - revoca atti soggetti a trascrizione** al fine di dichiarare la simulazione dell'atto ricevuto dal notaio [REDACTED] di Milano in data 4 gennaio 2008 Rep. on. 20389/9214, trascritta a Novi Ligure in data 19 aprile 2010 ai nn. 1745/1207, a favore [REDACTED] con sede in Genova, **gravante gli immobili al foglio 6, particella 187, subalterni 6 e 7;**

3) **domanda giudiziale - revoca atti soggetti a trascrizione** al fine di dichiarare la simulazione dell'atto ricevuto dal notaio [REDACTED] Milano in data 4 gennaio 2008 Rep. nn. 20389/9214, trascritta a Novi Ligure in data 19 aprile 2010 ai nn. 1746/1208, a favore di "[REDACTED] SPA", con sede in Bergamo e contro [REDACTED] sede in Genova, **gravante gli immobili al foglio 6, particella 187, subalterni 6 e 7;**

4) **domanda giudiziale - accertamento simulazione atti** al fine di dichiarare la simulazione dell'atto ricevuto dal notaio [REDACTED] di Milano in data 4 gennaio 2008 Rep. n. 20389/9214, trascritta a Novi Ligure in data 19 aprile 2010 ai nn. 1747/1209, a favore di "[REDACTED]" con sede in Novara e contro "[REDACTED]", **gravante gli immobili al foglio 6, particella 187, subalterni 6 e 7;**

5) **ipoteca volontaria**, iscritta a Novi Ligure in data 22 febbraio 2018 ai nn. 697/86, per la somma complessiva di euro [REDACTED] in Asti e contro STERPI LUCA, nato a [REDACTED], **gravante gli immobili al foglio 6, particella 187, subalterni 6 e 7;**

7) **ipoteca giudiziale**, iscritta a Novi Ligure in data 17 febbraio 2022 ai nn. 675/65, per la somma complessiva di euro [REDACTED], a favore di [REDACTED] L.", con sede in Geneva e contro STERPI LUCA, [REDACTED] e "NOVIPLAST TRADING S.A.S.", con sede in Milano, **gravante gli immobili al foglio 6, particella 187, subalterni 6 e 7 nonché ...;**

8) ...;

9) **ipoteca giudiziale**, iscritta a Novi Ligure in data 14 febbraio 2023 ai nn. 689/60, per la somma complessiva di euro [REDACTED] con sede in S [REDACTED] e contro "NOVIPLAST TRADING S.A.S. DI LUCA STERPI E C.", con sede in Milano e [REDACTED], **gravante ... gli immobili al foglio 6, particella 187, subalterni 6 e 7;**

10) **sentenza di apertura della liquidazione giudiziale**, trascritta a Novi Ligure in data 18 maggio 2023 ai nn. 2343/1964, a favore della "MASSA DEI CREDITORI NOVIPLAST TRADING S.A.S. DI LUCA STERPI E C. NONCHE' DEL SOCIO ILLIMITAMENTE RESPONSABILE LUCA STERPI" e contro "NOVIPLAST TRADING S.A.S. Di LUCA STERPI E C., con sede in Milano e STERPI LUCA, [REDACTED], **gravante ... nonché gli immobili al foglio 6, particella 187, subalterni 6 e 7.**

IV) OSSERVAZIONI

Si precisa quanto segue:

- in Catasto:

* l'immobile al foglio 6, particella 187, subalterno 6 è riportato erroneamente solo al piano S1;"



Si segnala che i gravami della relazione notarile riportati sopra (dal n. 2 al n. 10) sono riportati anche nelle ispezioni ipotecarie del 28/08/2023 (dalla n. 2 alla 6 e dalla 9 alla 12 al precedente punto 3.1)

Allegato 2 – certificato notarile del 13/09/2023

4 IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI

Il compendio immobiliare, ubicato a Novi Ligure, Strada Villalvernia n. 83 è identificato al Catasto Terreni come segue:

Foglio	Part.	Qualità	Classe	Sup. (mq)	Red. Dominicale	Red. Agrario
6	187	Ente Urbano		2.320		
Coerenza da Nord in senso orario: Particella 11, strada della Villalvernia, e su due lati con la particella 182						



Stralcio estratto di mappa Foglio 6, Particella 187

Allegato 5.1 – Visura per soggetto

Allegato 5.2 - Visura storica C.T. Foglio 6, Particella 187

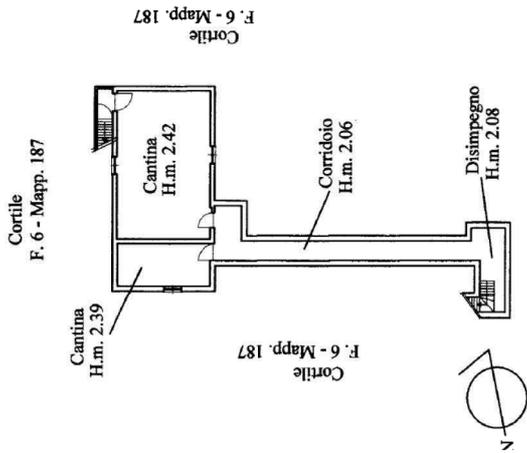
Allegato 7 – Estratto di mappa Foglio 6, Particella 187

ed è identificato al Catasto Fabbricati come segue:

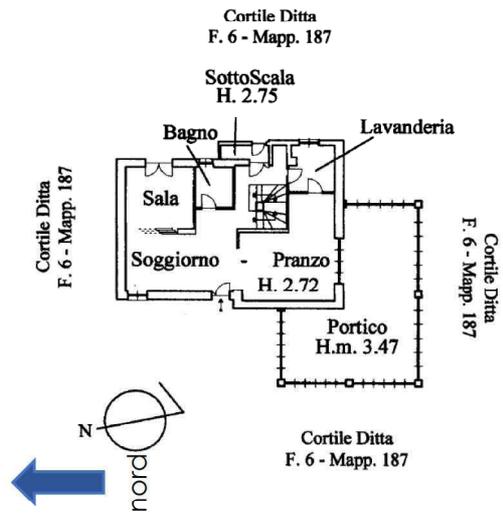
Abitazione con cantina e locale lavanderia.

Foglio	Part.	Sub	Cat.	Classe	Consist.	Sup. catastale	Rendita
6	187	6	A/7	3	12,5 vani	Totale: 333 m ² Totale escluse aree scoperte 316 m ²	€ 4.493,17
Strada Villalvernia n. 83 – Piano S1							

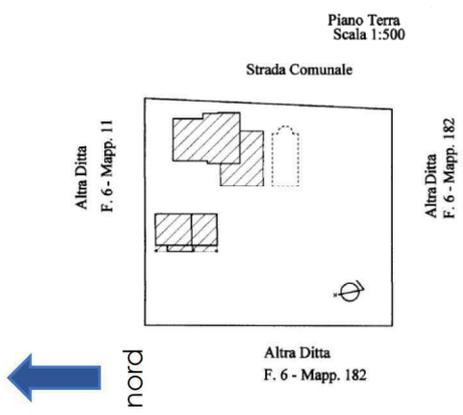




Sub. 6/Scheda 1 – piano interrato



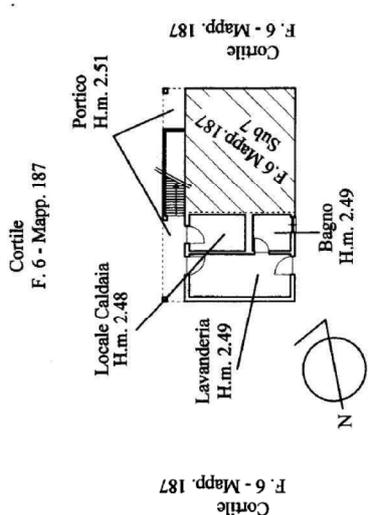
Sub.6/Scheda 2 - piano terra



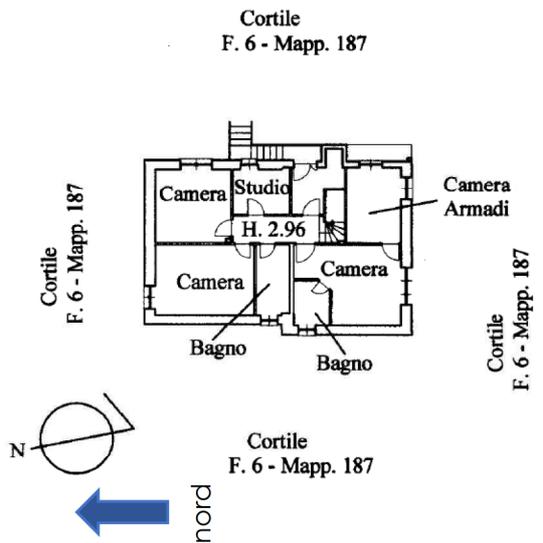
Sub.6/Scheda 3 – piano terra – area scoperta



Stralcio estratto di mappa orientato a nord



Sub.6/scheda 4 - piano terra



Sub.6/scheda 5 - piano primo

Stralcio scheda catastale Foglio 6 Particella 187 Subalterno 6



Si segnala che il simbolo dell'orientamento a Nord non risulta corrispondere all'estratto di mappa catastale (è indicato in blu sugli stralci riportati sopra)

Allegato 5.3 – Visura storica per immobile Foglio 6 Particella 187 Subalterno 6

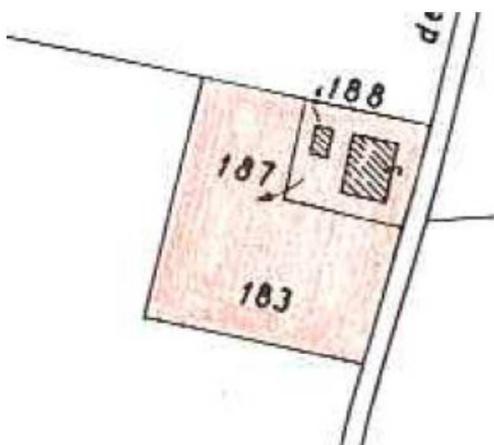
Allegato 8.1 – scheda catastale Foglio 6 Particella 187 Subalterno 6

Si segnala che:

- La visura catastale storica per immobile del Sub. 6 riporta solo il piano interrato, mentre nella scheda catastale l'immobile è disposto su tre livelli: piano interrato, terra e primo;

Con riferimento agli atti di provenienza e alla documentazione catastale recuperata, gli immobili risultavano precedentemente identificati come segue:

- I subalterni 1, 2, 3, 4 e 5 sono stati soppressi, a seguito dei quali sono stati generati e/o modificati i subalterni 6 (fabbricato) e 7 (box) della particella 187;
- **Catasto terreni:** Le particelle 188 e 183 sono state soppresse nel 2007 ed accorpate alla particella 187, la quale ha variato la sua superficie da mq. 510 a mq. 2.320.



Stralcio estratto catastale del 1989



Stralcio estratto mappa del 2023

Allegato 5.2 visura storica per immobile C.T. Foglio 6 Particella 187

Allegato 6.1 e 6.2 visura storica per immobile C.T. Foglio 6 Particella 188 e 183

Si segnala che nella banca dati del Catasto Fabbricati non sono disponibili le visure storiche per le unità soppresse identificate con Sub. 2 e 3.



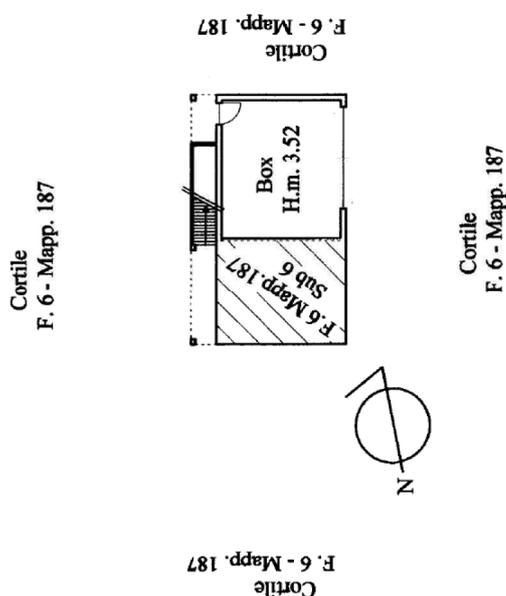
Allegato 6.3 - visura storica per immobile C.F. Foglio 6 Particella 187 Sub. 1

Allegato 6.4 - visura storica per immobile C.F. Foglio 6 Particella 188/187 Sub. 4

Allegato 6.4 - visura storica per immobile C.F. Foglio 6 Particella 187 Sub. 5

Box

Foglio	Part.	Sub	Cat.	Classe	Consist.	Sup. catastale	Rendita
6	187	7	C/6	2	34 m ²	Totale: 42 m ²	€ 77,26
Strada di Boscomarengo n. snc – Piano Terra							



Stralcio scheda catastale Foglio 6, Particella 187, Subalterno 7

Allegato 5.4 – Visura storica per immobile Foglio 6 Particella 187 Subalterno 7

Allegato 8.2 – scheda catastale Foglio 6 Particella 187 Subalterno 7

4.1 Stato di possesso e disponibilità

Con riferimento a quanto sopra riportato i beni sono di proprietà del signor Luca Sterpi, C. [REDACTED], socio accomandatario della soc. Noviplast Trading sas di Luca Sterpi e C, in liquidazione giudiziale, come sopra riportato, a seguito di sentenza n. 265/2023 del Tribunale di Milano.

Alla data del sopralluogo tenutosi il 06/07/2023, gli immobili risultavano arredati ed occupati senza titolo.



5 DESCRIZIONE DEL BENE

Il bene oggetto della presente relazione è costituito da:

- Una villetta che ospita due abitazioni;
- Un piccolo fabbricato che ospita locali di servizio e box;
- Una piscina coperta, una tettoia, posti auto coperti, un ampio giardino e un pollaio;

I beni si trovano lungo la strada Villalvernia al n.83



La villetta è di due piani fuori terra e uno interrato, nel quale si trova il corridoio di collegamento con il secondo fabbricato che ospita locali di servizio e box.





Villetta



Box e zona di servizio



Piscina coperta



Tettoia

Sono presenti tre accessi di cui due carrabili e uno pedonale.



Ingresso carraio e pedonale



2° ingresso carraio

L'ampia area scoperta di pertinenza, in parte pavimentata e in parte lasciata a verde; ospita due tettoie, un pollaio e un laghetto.





Area esterna



Area esterna



Area esterna



Area esterna

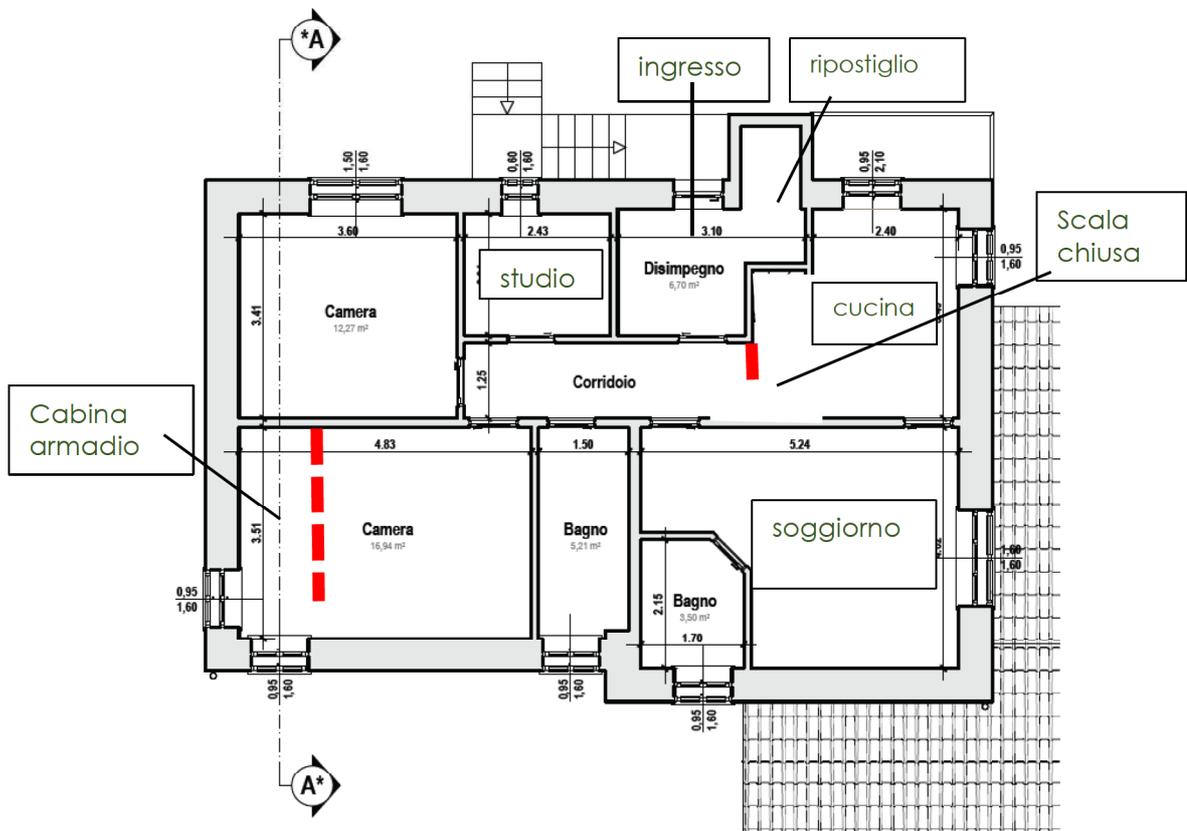
5.1 Abitazione al primo piano

L'abitazione al piano primo è costituita da una cucina, un soggiorno, due bagni due camere da letto, uno studio/soggiorno.

Dall'ingresso si accede ad un corrido a "L" su cui si affacciano i vari locali: un piccolo ripostiglio, la cucina, due camere, un bagno un terzo locale adibito a soggiorno con all'interno un secondo bagno.

Si segnala che lo schema grafico riportato è stato aggiornato per rappresentare lo stato dell'immobile come visionato durante il sopralluogo.





Stralcio planimetria piano primo - stato di progetto – SCIA 2019



Ingresso/corridoio



Ripostiglio





Cucina



Balcone

Di fronte all'ingresso si trova un locale destinato a camera ad uso soggiorno, al cui interno è stato realizzato un piccolo bagno, mentre lungo il corridoio si trova un altro bagno e le due camere da letto e lo studio. In una delle due camere da letto è stata realizzata una parete divisoria per la realizzazione di una cabina armadio. Una parte dell'attuale cucina e del corridoio sono stati realizzati sopra la scala di collegamento interna con il piano terra, che è stata chiusa con una struttura in legno sotto il pavimento del piano primo. La cucina affaccia su un balcone rivolto verso la strada.



Soggiorno



Bagno





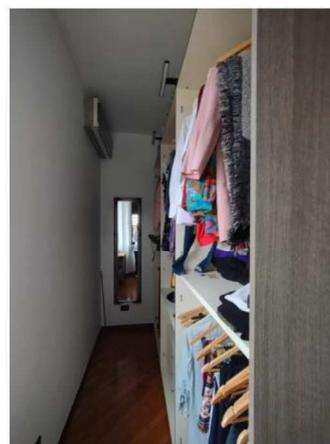
Camera



Studio



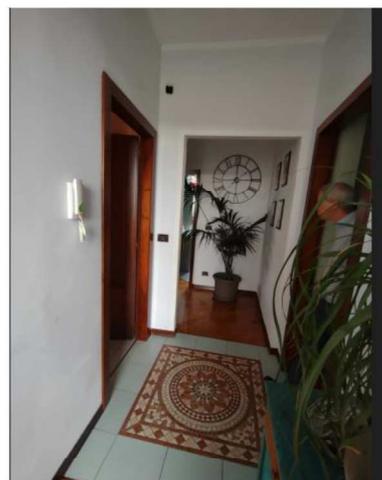
Camera



Cabina armadio



Bagno



Corridoio

Le camere da letto, il soggiorno, lo studio e parte del corridoio hanno pavimento in doghe di legno posate diagonalmente, mentre la cucina ha il pavimento in



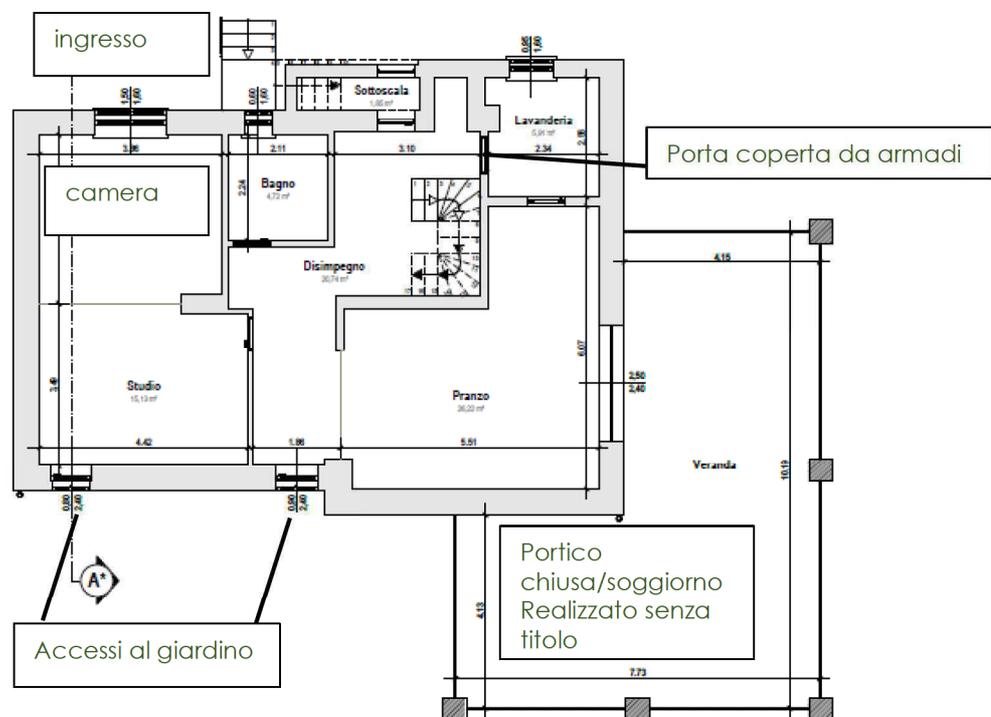
piastrelle di gres porcellanato di colore chiaro e i due bagni hanno pavimento in gres porcellanato di colore grigio/azzurro; in tutta la casa è posato uno zoccolino in legno dello stesso colore del pavimento in legno.

Pareti e soffitti sono tinteggiati, e le pareti dei bagni hanno rivestimento in gres porcellanato simile al pavimento. I serramenti interni sono in legno colore noce, mentre quelli esterni sono in PVC bianco e alcuni vetri sono decorati. L'impianto elettrico ed illuminazione è esistente e funzionante, il riscaldamento avviene tramite termosifoni ed è presente anche una stufa a pellets. In soggiorno e nella camera matrimoniale sono presenti split per l'aria condizionata.

L'abitazione si trova in buono stato di manutenzione.

5.2 Abitazione piano terra

L'abitazione al piano terra è costituita da una zona di ingresso, nella quale si trova la scala di collegamento interna al piano superiore, successivamente chiusa, un bagno, una camera da letto con antistante zona armadi, una lavanderia, una zona pranzo con cucina a vista e una zona soggiorno molto ampia realizzata sotto il portico esterno che è stato chiuso con vetrate. Dalla zona soggiorno si può accedere direttamente alla zona piscina e all'area esterna.

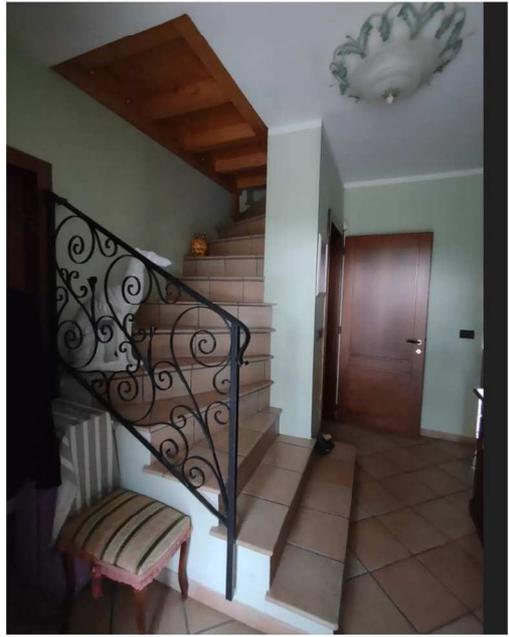


Stralcio planimetria piano terra - stato di progetto - SCIA 2019





Ingresso



Scala di collegamento chiusa



cucina e zona pranzo



veranda chiusa



camera



studio

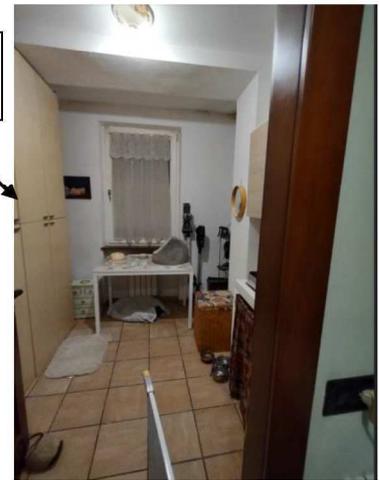


All'abitazione ha tre ingressi: uno verso strada e due sul lato opposto del fabbricato verso il giardino.



Porta ingresso lavanderia da disimpegno

Porta coperta dagli armadi



Lavanderia – ingresso da cucina

Il pavimento nell'abitazione è in piastrelle di gres porcellanata. Le porte sono in legno scuro.



Bagno



Cucina a vista

La veranda è stata chiusa su tutti i lati con serramenti in PVC di colore bianco ed affaccia direttamente sulla piscina coperta.



Il pavimento è in piastrelle di gres porcellanata e il soffitto, a due falde, in legno con la struttura a vista.

Nell'ambiente si trova una stufa pellet per il riscaldamento.



Veranda chiusa vista dalla piscina



Veranda chiusa

La piscina, non essendo in funzione da qualche anno necessita di lavori di pulizia e manutenzione agli impianti.

La copertura è stata realizzata con lastre di policarbonato trasparente apribile.



Abitazione al piano terra, veranda e portico si trovano ad una quota leggermente più bassa della porzione di giardino a est.

5.3 Piano Interrato

Dal piano terra si accede al piano interrato mediante la scala interna. Sotto l'abitazione si trova un piccolo spazio uso deposito e l'accesso al corridoio interrato che porta al secondo fabbricato che ospita spazi di servizio e box.





Ingresso scala interno al piano interrato



Corridoio interrato di collegamento

Il corridoio non si trova in buone condizioni di manutenzione, da colloqui con gli occupanti risulta che lo spazio è stato allagato qualche anno fa durante un periodo di piogge di forte intensità.

Il corridoio e gli spazi interrati risultavano pavimentati e riscaldati.

5.4 **Fabbricato di servizio e box**

Il fabbricato di servizio, di due piani di cui uno entro terra, si trova dietro l'abitazione. Tra i due fabbricati si trova un'ampia area pavimentata.

Il fabbricato di servizio è costituito da un box doppio, una lavanderia, un bagno e il locale caldaia al piano terra e due ampi locali ad uso cantina e un bagno al piano interrato.

I due livelli comunicano con una scala esterna coperta, posta sul retro, sotto un portico.



Fabbricato di servizio



Fabbricato di servizio





Box



Bagno e lavanderia



Locale caldaia



lavanderia

Nel box, doppio, è stato installato un portone basculante con telecomando, il pavimento è in piastrelle di gres porcellanato di tipo industriale, e il soffitto a due falde con la struttura in legno a vista. Al piano interrato del fabbricato si trovano due locali di cui uno molto ampio e un bagno.





Porta di accesso - scala esterna di collegamento posta sul retro



fabbricato di servizio - locale al piano interrato



fabbricato di servizio - locale al piano interrato



fabbricato di servizio - locale al piano interrato

I locali si trovano in buono stato di manutenzione, in alcuni punti sono visibili alcune macchie di umidità di risalita.

5.5 Area esterna e piccoli manufatti

Nel giardino si trovano inoltre:

- Una tettoia con cucina esterna
- Posti auto coperti



- Un laghetto
- Un pollaio



tettoia con cucina esterna



Posti auto coperti



laghetto



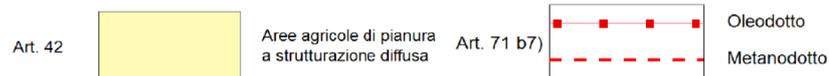
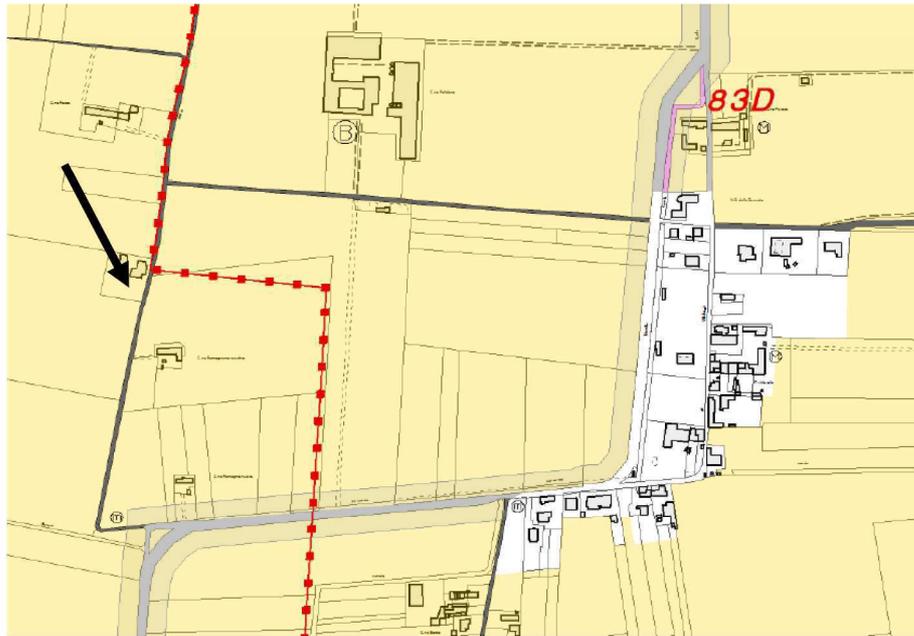
pollaio

Complessivamente la proprietà si presenta in buono stato di manutenzione.

6 URBANISTICA

Il Comune di Novi Ligure è dotato di Piano Regolatore Generale Comunale approvato con D.G.R n.48/1721 del 07/01/1991, integrato con successiva Variante Parziale n.02p/2019.





Stralcio PRG – “Tav.2.1 Territorio extraurbano”

In riferimento alla “Tav.2.1 Territorio extraurbano”, la zona in cui si trova il bene oggetto della presente stima è ricompreso nelle “Aree agricole di pianura a strutturazione diffusa” di cui all’Art.42 delle NdA:

“... Sono le aree ad elevata fertilità a prevalente coltura seminativa a morfologia piana comprese tra Serravalle e Pozzolo e fra le aree di margine ambientale e quelle fluviali de T. Scrivia. Sono caratterizzate da un sistema insediativo diffuso appoggiato sulle tracce dei reticoli viari di antico impianto romano (Centuriazione) e medioevale.”

E' inoltre ricompreso nelle “Aree e fasce di rispetto: fasce di rispetto condizionate” rif.art.71.b.7 delle NdA:

“ ... Nelle fasce di rispetto non sono ammessi interventi di nuova edificazione. Sono stabilite le seguenti aree di rispetto ad altre infrastrutture energetiche, alle linee degli oleodotti e di ossigeno dotti si applicano le norme di legge di regolamenti vigenti.”

Alla luce di quanto sopra l'immobile risulta conforme alla destinazione urbanistica. L'immobile si trova in area sottoposta vincolo paesaggistico ' Zona Merella' ai sensi del D.LGS 42/2004 e DM del 08/06/1973 con il quale viene riconosciuto il *“notevole interesse pubblico in quanto è caratterizzata oltre che dal significativo elemento fluviale, da un territorio ricco di peculiarità naturali ...”*



Il vincolo prevede

“l’obbligo da parte del proprietario, possessore o detentore a qualsiasi titolo, dell’immobile ricadente nella località vincolata, di presentare alla competente sovrintendenza, per la preventiva approvazione, qualunque progetto di opere che possano modificare l’aspetto esteriore della località stessa... “

Allegato 9 – stralcio G.U. D.M. 8/6/1973 – vincolo paesaggistico

7 EDILIZIA

7.1 Titoli Edilizi

L'immobile è stato realizzato nel 1964 a seguito dei seguenti titoli abilitativi:

Titolo	Prot.n.	Depositato il Rilasciato il Presentato il
Licenza di costruzione n. 194 – per nuova costruzione residenziale	15356/1207ut	26/11/1963
Comunicazione inizio Lavori		31/03/1964
Verbale Fine Lavori		05/10/1964
Dichiarazione del Comune del 28/11/1966 con la quale dichiara che l’abitabilità è stata rilasciata il 09/10/1964		28/11/1966
Concessione Edilizia in sanatoria per opere interne e modifiche prospetti	PG.23214	02/10/1989
Autorizzazione per interventi non costituenti modificazione urbanistica ed edilizia. Tinteggiatura facciata ed infissi.	n.295 prot. 10870/90	06/08/1990
Art.26- modifiche interne	n.613	05/05/1992
Autorizzazione edilizia. Realizzazione autorimessa e modifica recinzione di ingresso	n.313 prot. 4786/93	18/10/1993
DIA – realizzazione giardino e pavimentazione area esterna	PC n. 25293/95	13/10/1995
Autorizzazione Edilizia – manutenzione straordinaria del tetto	n.132	18/09/2000
Denuncia di inizio lavori (Rif. Aut. N.132)	PG. 39894	27/10/2000
Denuncia di fine lavori (Rif. Aut. N.132)	PG.13578	02/04/2001
Concessione edilizia a sanatoria per trasformazione di locali accessori al piano seminterrato in locali ad uso residenziale (soggiorno-cucina-camera-bagno)	Reg. spec. Concessioni n. 3	03/10/2001



SCIA per opere interne - opere di ristrutturazione edilizia ex art. 3 comma 1.d) del DPR 380/2001 con modifica del prospetto est consistente nella trasformazione di porta-finestra. Diversa distribuzione degli spazi interni. Foglio 6 Particella 187 Sub .6	PG 195/2019 Prot. 19885	2019
--	----------------------------	------

Allegati da 10.1 a 10.4 titoli edilizi

7.2 Conformità edilizia e catastale

A seguito del sopralluogo del 06/07/2023 si è potuto verificare che (vedi punto 5.1), l'immobile è conforme agli elaborati grafici presentati in Comune con SCIA 195/2019, che è l'ultimo titolo autorizzativo, ad eccezione di:

1. La chiusura della scala interna tra piano terra e piano primo, che ha di fatto portato a due abitazioni separate, ognuna con accesso indipendente dall'esterno e non più comunicanti in modo da costituire un'unica abitazione come risulta dalle schede catastali e dai titoli edilizi.
2. La distribuzione interna al piano primo;
3. Nella scheda catastale e negli elaborati grafici viene raffigurato un'abitazione la cui zona notte è posta al piano primo e la zona giorno al piano terra e pertanto la cucina e il soggiorno al piano primo, non sono mai rappresentati.
4. La presenza del bagno al piano interrato nel fabbricato di servizio;
5. La realizzazione e la successiva chiusura del portico, la piscina e la relativa copertura e le due tettoie risultano realizzati senza titolo edilizio;
6. Non è rappresentato il piano interrato, il box e il fabbricato di servizio adiacente;

L'immobile è conforme a quanto rappresentato nella scheda catastale presentata in data 01/10/2007 ad eccezione di:

1. La chiusura della scala interna tra piano terra e piano primo;
2. La distribuzione interna al piano primo;
3. La presenza del bagno al piano interrato nel fabbricato di servizio;

A seguito dell'accesso agli atti in Comune, non sono state recuperate le pratiche relative a:



1. Realizzazione della piscina coperta;
2. Realizzazione e chiusura del portico;
3. Realizzazione della tettoia e della copertura dei posti auto;
4. Presenza dei piani interrati e del corridoio di collegamento;

Alla luce di quanto sopra gli immobili non sono confermi né ai titoli edilizi e neanche alle schede catastali.

Dai documenti visionati durante l'accesso agli atti: la piscina coperta, il portico e la relativa chiusura pur essendo rappresentati nella Scia del 2019 non sono regolari. Mentre per le due tettoie non risulta alcun titolo.

Non risulta inoltre alcun titolo edilizio relativo alla realizzazione dei locali interrati e al corridoio di collegamento sempre al piano interrato.

Al Comune di Novi Ligure non risulta essere pratica depositata del 2007 indicata sulla visura catastale storica per immobile.

Da colloqui con in tecnici comunali risulta che è probabilmente possibile la regolarizzazione dei manufatti irregolari.

Tuttavia, al fini della presente relazione, il valore dell'immobile verrà deprezzato del costo stimato per la demolizione dei manufatti non regolari fuori terra di cui sopra, che si stima nell'ordine di circa € 35.000,00.

Per quanto riguarda le opere interne ed entro terra non rappresentate nella SCIA del 2019 o in altri titoli edilizi, sarà possibile presentare una pratica di sanatoria e successivo aggiornamento delle schede catastali per regolarizzazione della distribuzione interna dei locali, il cui costo viene stimato in circa € 4.000,00.

Si segnala che ai fini della redazione della presente relazione non è stato eseguito un rilievo pertanto le rappresentazioni grafiche al punto 5 sono indicative.

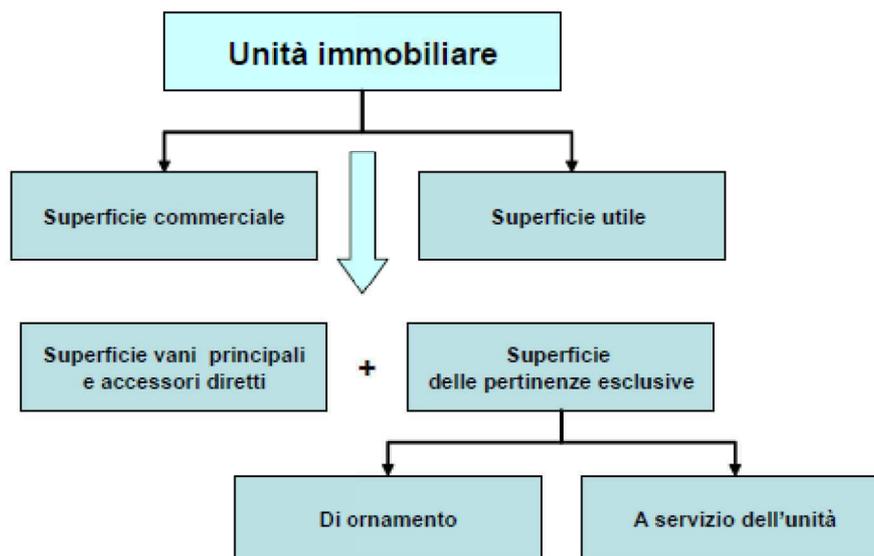
Si invitano gli interessati acquirenti a rivolgersi all'ufficio tecnico del Comune di Novi Ligure per maggiori dettagli e le opportune verifiche.



8 CONSISTENZA

8.1 Modalità di calcolo delle consistenze

L'Agenzia del Territorio indica la seguente modalità di calcolo delle consistenze degli immobili residenziali (Istruzione per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per le rilevazioni dei dati)



La superficie commerciale è pari alla somma:

Superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;	+	Superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo:	Di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini); Di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.).
--	---	---	---

Sono da considerarsi pertinenze esclusive di ornamento: i balconi, le terrazze, i cortili, i patii, i portici, le tettoie aperte, i giardini ecc. mentre sono da considerarsi pertinenze esclusive a servizio i locali di uso esclusivo annessi e integrati con l'unità immobiliare (cantine, soffitte, locali deposito).

Le pertinenze accessorie sono distinte in:

- comunicanti con i locali principali, se sono ad essi collegate (es. allo stesso livello o se diverso con scala interna);
- non comunicanti e non ad essi collegate, se con accesso indipendente ed esterno all'unità immobiliare.



- In merito al calcolo delle superficie inoltre
- Non devono essere considerate pertinenze esclusive annesse all'unità immobiliare, i locali accessori che per la loro dimensione potrebbero essere economicamente e fisicamente indipendenti dall'unità immobiliare. In tal caso saranno da conteggiare autonomamente in relazione alla propria destinazione d'uso.
- La superficie dei vani principali e degli accessori diretti, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a m. 1,50 non entra nel computo, salvo particolari soluzioni architettoniche che saranno valutate caso per caso.
- Per le unità immobiliari disposte su due o più piani, i collegamenti verticali interni alla stessa devono essere computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero dei piani collegati.
- Non devono essere aggiunte alla singola unità immobiliare le quote di superfici relative agli spazi condominiali in quanto indivisibili e sono già considerati nel valore unitario attribuito a ciascun appartamento.

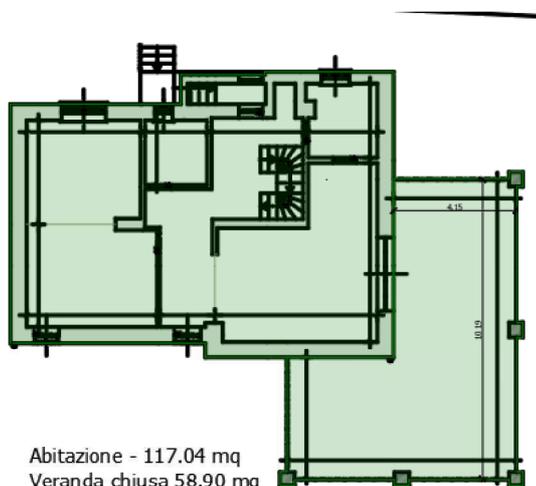
I coefficienti di omogeneizzazione o di riduzione sono i seguenti:

Uso del locale	Coefficiente di omogeneizzazione/riduzione
Superficie residenziale	100%
Aree scoperte fino alla superficie dell'unità immobiliare	10%
Aree scoperte oltre la superficie dell'unità immobiliare	2%
Superficie balconi/terrazzi fino a 25 mq comunicanti	30%
Superficie balconi/terrazzi fino a 25 mq non comunicanti	15%
Superficie balconi/terrazzi oltre i 25 mq comunicanti	10%
Superficie balconi/terrazzi oltre i 25 mq non comunicanti	5%
Superficie sottotetto s.p.p. (senza permanenza di persone) per la sola superficie con altezza superiore 150 cm	50%
Superficie delle pertinenze di servizio comunicanti	50%
Superficie delle pertinenze di servizio non comunicanti	25%
Box/posti auto/parcheggi coperti e scoperti	a corpo

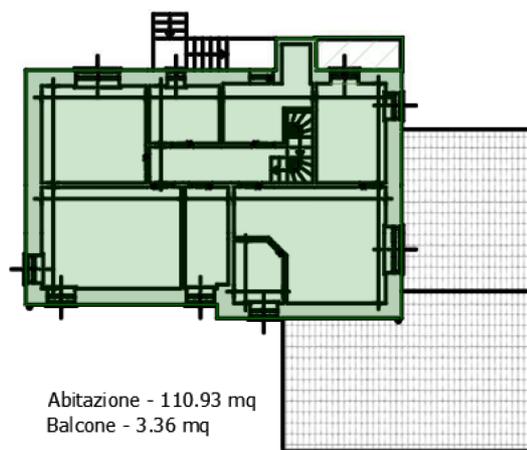
Non potendo verificare le superfici reali su file in formato vettoriale, ed avendo a disposizione solo le schede catastali e i file in formato PDF ricevuti dal Comune allegati alla SCIA del 2019, si farà riferimento per la superficie commerciale a



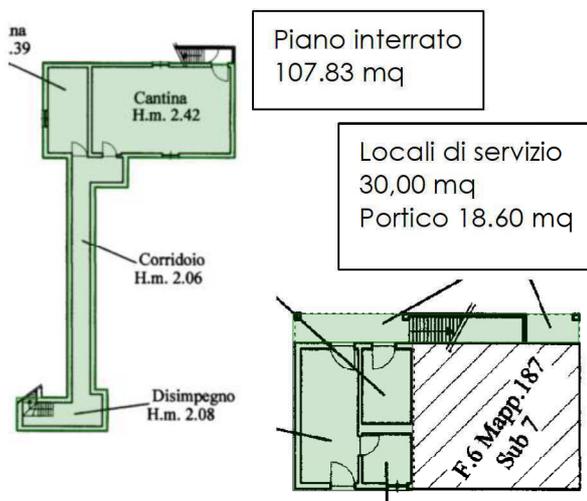
quanto riportato nelle visure oppure, come indicato, alle schede catastali e alle tavole allegate alla SCIA, che sono state inserite nel programma di disegno è opportunamente scalate.



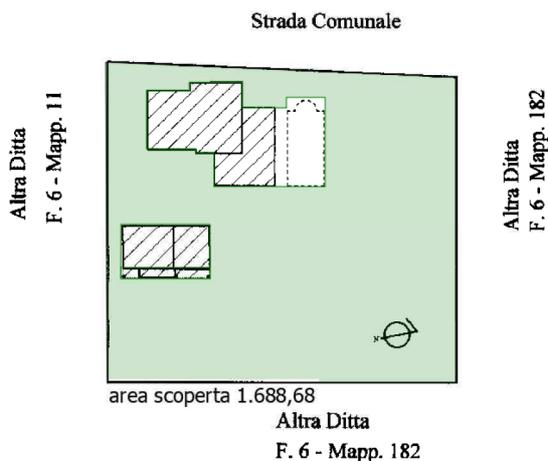
Superficie piano terra



Superficie piano primo
Stralcio tavola SCIA 2019



Stralci schede catastali



Delle due tettoie presenti sulla proprietà non si ha traccia in nessun elaborato e non verranno valorizzate.

La piscina non verrà valorizzata in quanto si trova in pessimo stato di manutenzione.



Villetta	Sup. Reale (mq)	Coef. di adeguamento	Sup. Commerciale (mq)
Piano terra			
Abitazione	117,04	100%	117,04
Portico	58,90	100%	58,90
Piano primo			
Abitazione	110,93	100%	110,93
Balcone	3,36	30%	1,01
Fabbricato di servizio			
Piano interrato compreso corridoio a porzione sotto villetta	107,83	50%	53,92
Piano terra - escluso box	30,00	25%	7,50
Portico	18,60	10%	1,86
Box	42,00	100%	42,00
Superficie coperta			
villetta + portico + piscina	261,72		
Fabbricato di servizio	90,60		
Totale superficie coperta	352,32		
Area complessiva lotto	2.041,00		
Superficie scoperta (2.041 mq -352.32mq)	1.688,68		
Aree scoperte fino alla superficie dell'unità immobiliare	286,87	10%	28,69
Aree scoperte oltre la superficie dell'unità immobiliare	1.401,81	2%	28,04
Totale superficie commerciale escluso Box			407,88
Box			42,00

La superficie commerciale in base alla quale verrà valutata l'unità immobiliare con relativa area esterna risulta essere di 407,88 mq, arrotondato a 408,00 mq, mentre quella del box è di 42 mq.

9 VALUTAZIONE

9.1 Metodo di Stima – Sintetico comparativo

La presente stima adotta il metodo sintetico-comparativo che sviluppa una valutazione attraverso il confronto del bene oggetto di stima con altri similari presenti sul mercato immobiliare.



Una volta determinato il segmento di mercato a cui appartiene il bene in base alla sua tipologia e alla collocazione geografica, vengono consultate le banche dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) della Agenzia della Entrate, del Borsino Immobiliare che pubblicano periodicamente rilevamenti dei prezzi degli immobili per il territorio considerato per le varie tipologie di fabbricati.

I dati di rilevamento pubblicati vengono successivamente analizzati alla luce delle caratteristiche e dei fattori specifici del bene oggetto di stima capaci di influenzarne il valore. Tali fattori sono essenzialmente l'ubicazione e l'accessibilità, la destinazione d'uso, lo stato di manutenzione, le pertinenze e quant'altro è rilevante al fine dell'utilizzo del bene stesso.

L'Agenzia del Territorio (glossario delle definizioni tecniche in uso del settore economico – immobiliare) individua tre tipologie di fabbricati e sette tipologie di abitazioni:

FABBRICATO DI TIPOLOGIA SIGNORILE - Edificio, anche plurifamiliare, inquadrato nella categoria catastale A/1, corrispondente alla R/1 del nuovo Quadro Generale delle Categorie di cui al D.P.R. 138/98. Le abitazioni sono caratterizzate da ottima esposizione prevalente, ricco grado di rifinitura, grande ampiezza media dei vani, completezza di impianti tecnologici. Presenta generalmente caratteri architettonici di pregio, locali comuni di caratteristiche superiori a quelle possedute dai fabbricati civili, finiture interne accurate con impiego di materiali, impianti completi e di tecnologia superiore.

FABBRICATO DI TIPOLOGIA CIVILE - Edificio a destinazione residenziale con incidenza significativa dei costi relativi alle opere di finitura (pavimenti, rivestimenti, infissi, accessori impiantistici). Generalmente ha caratteri distributivi razionali, livello architettonico buono. E' un edificio ubicato generalmente in zone residenziali, con abitazioni inquadrate nella categoria catastale A/2, corrispondente alla R/1 del nuovo Quadro Generale delle Categorie di cui al D.P.R. 138/98, caratterizzate da ottima esposizione prevalente, grado di rifinitura tra il ricco e l'ordinario, media ampiezza dei vani, completezza di impianti tecnologici e dotazione di almeno due servizi igienici. Non è determinante la presenza o meno dell'alloggio del portiere nell'edificio. Sono compatibili con la categoria anche quelle unità immobiliari di consistenza inferiore a quella propria delle abitazioni di tipo civile a quelle appartenenti ai fabbricati a schiera, con caratteristiche costruttive, tecnologiche, di rifinitura e dotazioni proprie della categoria. E' ammessa nel fabbricato la compresenza di autorimesse o box auto e quella di unità immobiliari a destinazione commerciale (negozi, magazzini, laboratori, istituti di credito e assicurazioni)

FABBRICATO DI TIPOLOGIA ECONOMICA - Complesso edilizio a destinazione residenziale con incidenza ordinaria dei costi relativi alle opere di finitura (pavimenti, rivestimenti, infissi, accessori impiantistici). Generalmente caratterizzato dal massimo sfruttamento della superficie e della volumetria edificabile, con più scale di accesso e pianerottoli che disimpegnano più unità immobiliari. E' un edificio generalmente ubicato in località



eccentriche, anche se del tipo popolare, con abitazioni solitamente inquadrato nella categoria catastale A/3, (corrispondente alla R/1 del nuovo Quadro Generale delle Categorie di cui al D.P.R. 138/98) caratterizzate da buona esposizione prevalente, grado di rifinitura tra l'ordinario ed il semplice, ampiezza dei vani medio piccola, completezza di impianti tecnologici e dotazione generalmente di non più di un servizio igienico. E' ammessa nel fabbricato la compresenza di autorimesse o box auto e quella di unità immobiliari a destinazione commerciale (negozi, magazzini, laboratori, istituti di credito e assicurazioni).

L'immobile oggetto di stima rientra nella seconda tipologia – fabbricato civile.

ABITAZIONE DI TIPO SIGNORILE - Unità immobiliare a destinazione abitativa di tipo privato facente parte di edificio con caratteri architettonici di pregio (vedi: fabbricato di tipologia signorile). Le rifiniture sono pregio, con materiali che hanno caratteristiche di elevata qualità. Presenta locali e consistenza complessiva superiore a quella ordinaria delle abitazioni di tipo civile. È provvista di impianti di elevata tecnologia.

ABITAZIONE DI TIPO CIVILE - Unità immobiliare a destinazione abitativa di tipo privato facente parte di edificio con buone caratteristiche generali, costruttive e distributive e con tipologia prevalente "civile" Presenta ordinariamente locali di media ampiezza con distribuzione interna e opere esterne di buona fattura, collegamenti verticali ed orizzontali ampi e ben illuminati. Le rifiniture sono di buona o ottima fattura, così come i materiali impiegati. È provvista di impianti di ordinaria tecnologia.

ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO - Unità immobiliare a destinazione abitativa di tipo privato facente parte di edificio con tipologia prevalente "economica" (vedi: fabbricato di tipologia economica), con finiture esterne ordinarie prive di elementi di pregio e con collegamenti verticali ed orizzontali di dimensioni limitate. Le rifiniture sono di tipo media fattura, con materiali che non hanno caratteristiche di particolare qualità. È provvista di impianti sufficienti ma, in caso di fabbricati di avanzata vetustà, incompleti.

VILLA - Edificio unifamiliare, a destinazione abitativa di tipo privato, con caratteristiche costruttive, finiture e dotazione di impianti e servizi di livello superiore all'ordinario; dotato di ampia area ad uso esclusivo adibita a parco o giardino generalmente attrezzato.

VILLINO - Edificio, a destinazione abitativa di tipo privato, suddiviso anche in più unità immobiliari, avente caratteristiche tipologiche e costruttive e di rifinitura proprie di un fabbricato di tipo civile o economico e dotato, per tutte o parte delle unità immobiliari che lo compongono, di aree a giardino. Le unità immobiliari di un villino sono inquadrato nella categoria catastale A/7, corrispondente alla R/2 del nuovo quadro Generale delle Categorie di cui al D.P.R. 138/98. Sono compatibili con questa categoria anche quelle unità immobiliari appartenenti a fabbricati a schiera e i mini alloggi stagionali compresi in "residence" e "villaggi". E' ammessa nel fabbricato la compresenza delle sole unità destinate a box auto e posti auto coperti e scoperti.

VILLINO A SCHIERA - Edificio a destinazione abitativa di tipo privato, costituito da più unità immobiliari adiacenti e simili. Presenta caratteristiche proprie del villino. È solitamente distribuito su un ridotto numero di piani, con ingresso indipendente e piccolo giardino annesso.

ABITAZIONE IN VILLINO - Unità immobiliare a destinazione abitativa di tipo privato facente parte di un villino, le cui caratteristiche sono assimilabili a quelle di abitazione di tipo civile e/o signorile.

L'abitazione corrisponde alla quinta delle sette categorie Abitazione di tipo Villino.



I parametri medi di zona riportati dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate per ville e villini in zona extraurbana/zona agricola - quotazioni immobiliari riferite al I semestre del 2023 risultano:

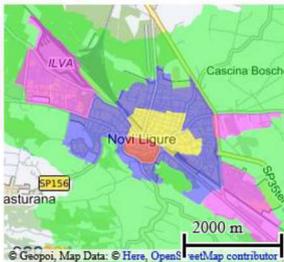


Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1
 Provincia: ALESSANDRIA
 Comune: NOVI LIGURE
 Fascia/zona: Extraurbana/ZONA AGRICOLA
 Codice zona: R1
 Microzona: 0
 Tipologia prevalente:
 Destinazione:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	600	800	L	2,3	2,8	L
Box	Normale	380	570	L	1,7	2,5	L
Ville e Villini	Normale	900	1100	L	3,3	4,2	L

Spazio disponibile per annotazioni




I parametri medi di zona riportati dal Borsino Immobiliare per ville e villini , in zona agricola - quotazioni immobiliari riferite al mese di ottobre 2023 risultano

Novi Ligure (AL)
 Strada Villalvernia, 86, 15067 Novi Ligure AL, Italia

ZONA ZONA AGRICOLA


Ville & Villini
 Quotazioni di Ville e Porzioni di villa

Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Euro 815	Euro 913	Euro 1.011


Box auto & Autorimesse
 Quotazioni di box e locali adibiti a parcheggi

Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Euro 303	Euro 404	Euro 505

Per la tipologia di immobile individuato le banche dati consultate riportano i seguenti valori:

RESIDENZE	Abitazioni di tipo	Min €/mq	Max €/mq
OMI	Ville e Villini in normale stato	€ 900,00	€ 1.100,00
Borsino Immobiliare	Ville & Villini In normale stato	€ 815,00	€ 1.011,00

POSTO AUTO	Box auto	Min/corpo	Max/corpo
------------	----------	-----------	-----------

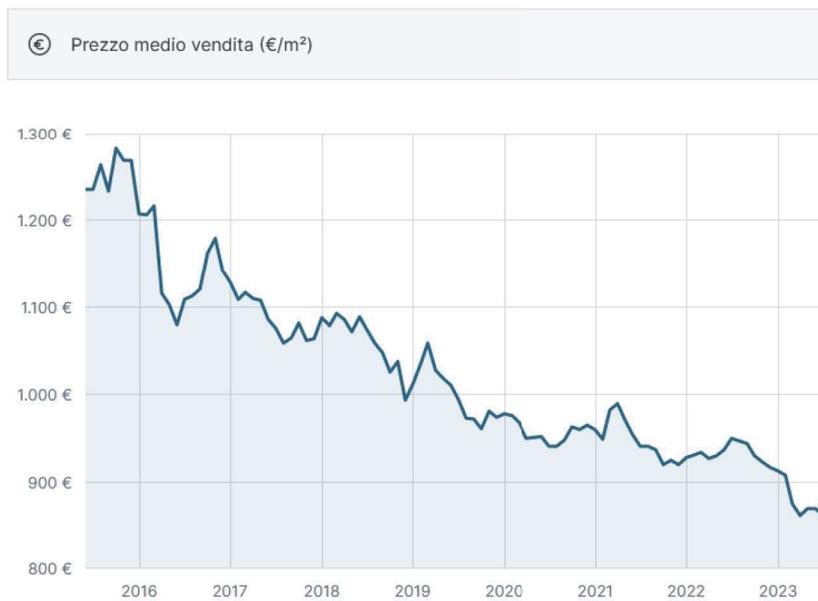


OMI	In stato normale	€ 380,00	€ 570,00
Borsino Immobiliare	In stato normale	€ 303,00	€ 505,00

Alla luce di quanto sopra, per la determinazione del valore di base verranno utilizzati i valori unitario minimi indicati dall'OMI: 900,00 €/mq per l'abitazione e 400,00 €/mq per il box che sono leggermente più bassi del valore medio indicato dal Borsino Immobiliare.

9.2 Andamento del mercato immobiliare

Per il Comune di Novi Ligure il portale immobiliare.it riporta il seguente grafico che rappresenta l'andamento dei valori di vendita delle abitazioni dal 2016 ad oggi:



A Agosto 2023 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media **€ 856 al metro quadro**, con **una diminuzione del 9,23% rispetto a Settembre 2022** (943 €/m²). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno del comune di Novi Ligure ha raggiunto il suo massimo nel mese di Luglio 2022, con un valore di **€ 949 al metro quadro**.

I valori degli immobili residenziali sono fase di contrazione da diversi anni.

9.3 Valutazione

La superficie commerciale dell'immobile risulta: 408,00 mq (vedi punto 8)

$$\text{mq } 408,00 \times \text{€/mq } 900,00 = \text{€ } 367.200,00$$

La superficie commerciale del box auto risulta: 42 mq (vedi punto 8)

$$\text{mq } 42,00 \times \text{€/mq } 400,00 = \text{€ } 16.800,00$$



Il valore dell'immobile applicando il prezzo medio a mq alle superfici omogeneizzate risulta:

$$€ 367.200,00 + 16.800,00€ = € 384.000,00$$

In considerazione di quanto descritto in modo dettagliato nei paragrafi precedenti e cioè:

1. Il fabbricato si trova in una zona isolata;
2. Il fabbricato si trova in una zona sottoposta a vincolo paesaggistico;
3. Il mercato degli immobili residenziali a Novi ligure è in fase di contrazione da anni;
4. Le abitazioni risultano in buono stato di manutenzione, mentre la piscina non è utilizzata da qualche anno e pertanto necessita di manutenzione e sarà necessario verificarne tutti gli impianti;
5. Le abitazioni risultano occupate senza titolo;
6. I fabbricati non sono conformi. Il costo della regolarizzazione è stato stimato in circa € 39.000,00;

Si ritiene opportuno deprezzare il valore dell'immobile di un ulteriore 40% (comprensivi dei costi stimati per la regolarizzazione):

$$€ 384.000,00 - 40\% (- € 153.600,00) = € 230.400,00$$

Il valore a corpo del bene nello stato di fatto in cui si trova costituito da villetta, fabbricato di servizio, box doppio, portico chiuso, piscina e due tettoie e aria scoperta di pertinenza, risulta pertanto essere di **€230.400,00 (euro duecentotrenta-milaquattrocento/00).**

Milano, 21/12/2023

Arch. Yael Anati



Allegati:

- 1 Trascrizione sentenza di apertura della liquidazione giudiziale;
- 2 Certificato notarile ventennale del 13/09/2023;
- 3.1 Atto di vendita rep. n. 36516/16004 del 19/02/1990;
- 3.2 Atto di compravendita del 17/01/2008 rep. 20389/9214 e nota di trascrizione;
- 3.3 Decreto di trasferimento rep. n. 11/2018 del 18/12/2017, depositato presso la Cancelleria del Tribunale di Alessandria il 09/01/2018 e nota di trascrizione del 22/02/2018;
- 3.4 Atto d'obbligo unilaterale rep. 41.795 del 10/09/1993 e nota di trascrizione del 27/10/1993;
- 4.1 Ispezione ipotecaria del 28/08/2023 su immobile Foglio 6, Particella 187, Sub. 6;
- 4.2 Ispezione ipotecaria del 28/08/2023 su immobile Foglio 6, Particella 187, Sub. 7;
- 5.1 Visura per soggetto
- 5.2 Visura storica per immobile del 10/05/2023, C.T. Fg. 6, Particella 187;
- 5.3 Visura storica per immobile del 10/05/2023, C.F. Fg. 6, Part. 187, Sub. 6;
- 5.4 Visura storica per immobile del 10/05/2023, C.F. Fg. 6, Part. 187, Sub. 7;
- 6.1 Visura storica per immobile del 09/06/2023, C.T. F.6, P.188, soppressa;
- 6.2 Visura storica per immobile del 28/08/2023, C.T. F.6, P.183, soppressa;
- 6.3 Visura storica per immobile del 09/06/2023, C.T. F. 6, P. 187 Sub. 1, soppressa;
- 6.4 Visura storica per immobile del 09/06/2023, C.T. F. 6, P. 187/188 Sub. 4, soppressa;
- 6.5 Visura storica per immobile del 09/06/2023, C.T. F. 6, P. 187 Sub. 5, soppressa;
- 7 Estratto di mappa del 10/05/2023, Foglio 6 Particella 187;
- 8.1 Scheda catastale del 01/10/2007, Foglio 6 Particella 187 Sub. 6;
- 8.2 Scheda catastale del 01/10/2007, Foglio 6 Particella 187 Sub. 7;
- 9 Stralcio G.U. D.M. 8/6/1973 – vincolo paesaggistico
- 10.1 Stralcio pratica del 1963
- 10.2 Stralcio pratica del 1993
- 10.3 Concessione in sanatoria del 2001
- 10.4 Stralcio SCIA del 2019
- 11 Rapporto fotografico

