

Tribunale di Alessandria
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **333/2022**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

**Lotto 001 - alloggio e autorimessa a Novi Ligure (AL);
Lotto 002 -casa semindipendente con accessori a Rocca
Grimalda (AL):**

Esperto alla stima: Arch Fabio Gregorini
Codice fiscale: GRGFBA71R03F965A
Studio in: VIA GRAMSCI 21 - NOVI LIGURE
Telefono: 0143746464
Email: studio@bgarchitettinovi.it
Pec: fabio.gregorini@archiworldpec.it

SINTESI ELABORATO

1. Dati Catastali

Bene: via Garibaldi 81 - Novi Ligure (AL) - 15067

Lotto: 001 - alloggio e autorimessa a Novi Ligure (AL)

Corpo: alloggio al 5 piano (6° fuori terra) più cantina al piano fondi

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

foglio 31, particella 250, subalterno 69, indirizzo via Garibaldi 81, scala A, piano 5, comune Novi Ligure, categoria A2, classe 4, consistenza 8 vani, superficie 132, rendita € 1.094,89 foglio 31, particella 321, subalterno 43, indirizzo via Giuseppe Garibaldi, scala D, interno 15, piano T, comune Novi Ligure, categoria c6, classe 7, superficie 15, rendita € 75,14

Corpo: Autorimessa - box auto in complesso di garages

Categoria: Posto auto [PA]

foglio 31, particella 321, subalterno 43, indirizzo via Giuseppe Garibaldi, scala D, interno 15, piano T, comune Novi Ligure, categoria c6, classe 7, superficie 15, rendita € 75,14

Bene: Loc Scherano 183 - Rocca Grimalda (AL) - 15078

Lotto: 002 abitazione semindipendente con corte e accessori a Rocca Grimalda (AL)

Corpo: abitazione semindipendente con corte e accessori

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

foglio 7, particella 292, subalterno 2, indirizzo loc. Schierano 183, piano T e 1, comune Rocca Grimalda, categoria A2, consistenza 7,5 vani foglio 7, particella 288, subalterno 2, indirizzo loc. Schierano 183, piano t e 1, comune Rocca Grimalda, categoria c6 foglio 7, particella 288, subalterno 3, piano t, comune Rocca Grimalda, categoria C2

2. Stato di possesso

Bene: via Garibaldi 81 - Novi Ligure (AL) - 15067

Lotto: 002- alloggio e autorimessa a Novi Ligure

Corpo: alloggio al 5 piano (6° fuori terra) più cantina al piano fondi

Libero

Corpo: Autorimessa - box auto in complesso di garage

Libero

Bene: Loc Scherano 183 - Rocca Grimalda (AL) - 15078

Lotto: 002 abitazione semindipendente con corte e accessori a Rocca Grimalda (AL)

Corpo: abitazione semindipendente con corte e accessori

Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: via Garibaldi - Novi Ligure (AL) - 15067

Lotto: 001 - alloggio e autorimessa a Novi Ligure

Corpo: alloggio al 5 piano (6° fuori terra) più cantina al piano fondi

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: Autorimessa - box auto in complesso di garage

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Bene: Loc Scherano 183 - Rocca Grimalda (AL) - 15078

Lotto: 002 abitazione semindipendente con corte e accessori a Rocca Grimalda (AL)

Corpo: abitazione semindipendente con corte e accessori

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: via Garibaldi 81 - Novi Ligure (AL) - 15067

Lotto: 001 - alloggio e autorimessa a Novi Ligure

Corpo: alloggio al 5 piano (6° fuori terra) più cantina al piano fondi

Creditori Iscritti: [REDACTED] [REDACTED]

Bene: Loc Scherano 183 - Rocca Grimalda (AL) - 15078

Lotto: 002 abitazione semindipendente con corte e accessori a Rocca Grimalda (AL)

Corpo: abitazione semindipendente con corte e accessori

Creditori Iscritti: [REDACTED] [REDACTED]

5. Comproprietari

Beni: via Garibaldi 81 - Novi Ligure (AL) - 15067

Lotto: 001 - alloggio e autorimessa a Novi Ligure

Corpo: alloggio al 5 piano (6° fuori terra) più cantina al piano fondi

Comproprietari: Nessuno

Corpo: Autorimessa - box auto in complesso di garages

Comproprietari: Nessuno

Beni: Loc Scherano 183 - Rocca Grimalda (AL) - 15078

Lotto: 002 abitazione semindipendente con corte e accessori a Rocca Grimalda (AL)

Corpo: abitazione semindipendente con corte e accessori

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: via Garibaldi 81 - Novi Ligure (AL) - 15067

Lotto: 001 - alloggio e autorimessa a Novi Ligure

Corpo: alloggio al 5 piano (6° fuori terra) più cantina al piano fondi

Misure Penali: NO

Corpo: Autorimessa - box auto in complesso di garage

Misure Penali: Non specificato

Beni: Loc Scherano 183 - Rocca Grimalda (AL) - 15078

Lotto: 002 abitazione semindipendente con corte e accessori a Rocca Grimalda (AL)

Corpo: abitazione semindipendente con corte e accessori

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: via Garibaldi 81 - Novi Ligure (AL) - 15067

Lotto: 001 - alloggio e autorimessa a Novi Ligure

Corpo: alloggio al 5 piano (6° fuori terra) più cantina al piano fondi

Continuità delle trascrizioni: NO

Corpo: Autorimessa - box auto in complesso di garage

Continuità delle trascrizioni: NO

Bene: Loc Scherano 183 - Rocca Grimalda (AL) - 15078

Lotto: 002 abitazione semindipendente con corte e accessori a Rocca Grimalda (AL)

Corpo: abitazione semindipendente con corte e accessori

Continuità delle trascrizioni: NO

8. Prezzo

Bene: via Garibaldi 81 - Novi Ligure (AL) - 15067

Lotto: 001 - alloggio e autorimessa a Novi Ligure

Valore complessivo intero: € 87.678,00

Bene: Loc Scherano 183 - Loc Scherano - Rocca Grimalda (AL) - 15078

Lotto: 002

Valore complessivo intero: € 66.215,25

Beni in **Novi Ligure (AL)**
Località/Frazione
via garibaldi

Lotto: 001 - alloggio e autorimessa a Novi Ligure

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: alloggio al 5 piano (6° fuori terra) più cantina al piano fondi.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in via garibaldi

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 31, particella 250, subalterno 69, indirizzo via Garibaldi 81, scala A, piano 5, comune Novi Ligure, categoria A2, classe 4, consistenza 8 vani, superficie 132, rendita € 1.094,89;

Derivante da: divisione del 26/04/2017 pratica n AL 0046605

Confini: a est alloggio interno 14 ed in parte vano corsa ascensore e vano scala, a sud vuoto su corte, a nord vuoto su facciata principale, a est in aderenza ad altro alloggio della scala B;

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 31, particella 321, subalterno 43, indirizzo via Giuseppe Garibaldi, scala D, interno 15, piano T, comune Novi Ligure, categoria C6, classe 7, superficie 15, rendita € 75,14

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: l'alloggio, che venne inizialmente accatastato all'atto della costruzione del palazzo come sub 26, venne sottoposto a divisione nel 2017. In particolare una porzione del soggiorno venne separata e ceduta all'alloggio confinante lato ovest (interno 14). Questo comportò il cambio di identificativo che divenne sub 69; e venne quindi nuovamente accatastato con le modifiche effettivamente realizzate anche se esse non corrispondono a quelle progettate (vedasi conformità urbanistica)

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: Autorimessa - box auto in complesso di garages.

Posto auto [PA] sito in Novi Ligure (AL) CAP: 15067, via Garibaldi scala D int 15 piano t

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 31, particella 321, subalterno 43, indirizzo via Giuseppe Garibaldi, scala D, interno 15, piano T, comune Novi Ligure, categoria C6, classe 7, superficie 15, rendita € 75,14

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: in atti non risulta depositata la planimetria catastale del box di cui al fg 312 part 321 sub 43

Descrizione delle opere da sanare: redazione di nuova planimetria catastale

Docfa per inserimento nuova planimetria catastale: € 500,00

Oneri Totali: **€ 500,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: centrale di buona qualità

Area urbanistica: residenziale a traffico sostenuto con parcheggi scarsi.

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

Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: fibra internet.

Servizi offerti dalla zona: scuole primarie (buona), scuole elementari (buona), scuole medie inferiori (buona), scuole superiori (buona), ufficio postale (ordinaria), banca (buona)

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Alessandria, Genova.

Attrazioni paesaggistiche: colli del novese.

Attrazioni storiche: centro storico di Novi Ligure.

Principali collegamenti pubblici: AUTOBUS INTERURBANO 1000 mt, ferrovia 1000 m, autostrada 4 km

3. STATO DI POSSESSO:

**Identificativo corpo: alloggio al 5 piano (6° fuori terra) più cantina al piano fondi
Abitazione di tipo civile [A2] sito in Novi Ligure (AL), via Garibaldi 81
Libero**

Opponibilità ai terzi: NO

Note: alloggio vuoto, disabitato da tempo

**Identificativo corpo: Autorimessa - box auto in complesso di garages
Posto auto [PA] sito in Novi Ligure (AL), via Garibaldi, scala D int 15 piano t
Libero**

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- **Trascrizione pregiudizievole:** pignoramento a favore di [REDACTED] [REDACTED] contro [REDACTED] [REDACTED]; Atto esecutivo o cautelare, verbale di pignoramento immobili Rogante Tribunale di Alessandria rep 4947 del 18/11/2022 trascritto a Novi Ligure il 13/01/2023 RG 156 RP 140 contro [REDACTED] [REDACTED] gravante su fg 31 part 250 sub 69 e fg 31 part 321 sub 43 - Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo rogante Ufficio de Giudice di Pace del Tribunale di Alessandria rep 870/2020 del 22/07/2020 trascritto a Novi Ligure il 13/04/2021 RG 1623 RP 185 contro [REDACTED] [REDACTED] gravante su fg 31 part 250 sub 69 e fg 31 part 321 sub 43

Nota Bene: nel passaggio per successione legittima da potere di [REDACTED] alla consorte [REDACTED] [REDACTED], non risulta trascrizione di accettazione espressa o tacita di eredità, quindi non risulta coperta la continuità delle trascrizioni ante ventennio, in quanto tale passaggio di proprietà avvenne in data 01/04/1994 trascritto il 02/05/1996 mentre il pignoramento è del 18/11/2022 trascritto il 13/01/2023.

Dati precedenti relativi ai corpi: alloggio al 5 piano (6° fuori terra) più cantina al piano fondi e Autorimessa - box auto in complesso di garage ubicato nel palazzo accanto a quello ove si trova l'appartamento

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: alloggio al 5 piano (6° fuori terra) più cantina al piano fondi

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Novi Ligure (AL), via Garibaldi scala D int 15 piano t

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

dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.

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

Identificativo corpo: Autorimessa - box auto in complesso di garage

Posto auto [PA] sito in Novi Ligure (AL), via Garibaldi scala D int 15 piano t

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna. **Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:** Nessuna.

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:

Titolare/Proprietario: In forza di atto di compravendita.

Note: Trascrizione RG 953 RP 68 del 07/01/1967 - atto pubblico di acquisto rogante notaio Perfumo Emilio stipulato in data 24/12/1966 con cui il [REDACTED], acquistava da [REDACTED], costruttrice del palazzo, l'alloggio di cui al fg 31 part 250 sub 69 all'epoca non ancora censito a catasto ed individuato in via Garibaldi, 69 e distinto con l'interno 14 che ancora oggi lo contraddistingue. Trascrizione RG 3510 RP 2743 del 22/08/1988 - atto pubblico di acquisto rogante notaio Perfumo Emilio stipulato in data 27/07/1988 con cui il [REDACTED] acquistava dalla ditta [REDACTED] l'autorimessa di cui al fg 31 part 321 sub 43 trascrizione contro l'eredità del [REDACTED] deceduto in Novi Ligure il

██████████ RG 1831 RP 1470 del 02/05/1996 a favore dell'erede ██████████
 ██████████ nata a Rocca Grimalda il 21/10/1920; coinvolti sia l'alloggio fg 31 part 250 sub 69 che il garage fg 31 part 321 sub 43; trascrizione di certificato di denunciata successione RG 4055 RP 3105 del 05/01/2013 contro ██████████ ██████████ a favore di ██████████ ██████████
 ██████████; coinvolti sia l'alloggio fg 31 part 250 sub 69 che il garage fg 31 part. 321 sub 43; Trascrizione di certificato di denunciata successione RG 2602 RP 1963 del 28/06/2016 contro ██████████ a favore dell'erede ██████████ ██████████
 ██████████, nipote ex fratre della decuius, in virtù di testamento notaio Cauchi Baralis registrato a Casale Monferrato il 10/04/1914 al n 842 serie 1 T Trascrizione di certificato di denunciata successione RG 2603 RP 1964 del 28/06/2016 contro ██████████ a favore dell'erede ██████████ ██████████ nato a ██████████ il ██████████, nipote ex fratre della decuius, in virtù di testamento notaio Cauchi Baralis registrato a Casale Monferrato il 10/04/1914 al n 842 serie 1 T la trascrizione contiene le assegnazioni testamentarie, specificando in maniera dettagliata i lotti. l'unità negoziale n° 1 viene assegnata a ██████████ ██████████

Continuità delle trascrizioni: No

Dati precedenti relativi ai corpi: alloggio al 5 piano (6° fuori terra) più cantina al piano fondi e Autorimessa - box auto in complesso di garage ubicato nel palazzo accanto a quello ove si trova l'appartamento

7. PRATICHE EDILIZIE:

Posto auto [PA] sito in Novi Ligure (AL) CAP: 15067, via Garibaldi scala D int 15 piano t

Numero pratica: 73/83 e varianti

NOTE: Convenzione edilizia PEC 8 aprile 1983 rep. 11074/28724 reg a Novi Ligure 17/05/1983 n 1047 trascritta ivi il 20 maggio 1983 rp vol 135 n15561 pratica edilizia n°73/1983 per il lotto 1 e n°74/1983 per il lotto 2 e successive varianti del 26/11/1986 prot. n11455 Pratica Edilizia n° 98/1986 e 99/1986 ed ulteriore variante 14 aprile 1987 n 27/1987 per il lotto 1. inizio lavori 5 settembre 1983, fine lavori 14 aprile 1987 agibilità 26 giugno 1987.

Dati precedenti relativi ai corpi: Autorimessa - box auto in complesso di garage ubicato nel palazzo accanto a quello ove si trova l'appartamento

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Nessuna.

Dati precedenti relativi ai corpi: alloggio al 5 piano (6° fuori terra) più cantina al piano fondi

Posto auto [PA]

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: Autorimessa - box auto in complesso di garage ubicato nel palazzo accanto a quello ove si trova l'appartamento

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo civile [A2]

L'intero edificio di cui fa parte l'alloggio in oggetto è stato realizzato con Licenza Edilizia prot 6819/517 n. 105 del 26/06/1963, con inizio lavori il 17/10/1963 e fine lavori prot. 1152 del 30 Settembre 1965, l'abitabilità è stata rilasciata il 2/12/1965. Con SCIA n 203/2017 è stato autorizzato il passaggio di una porzione del salone dell'appartamento in esame all'alloggio confinante mediante la realizzazione di una tramezza e la chiusura di una porta. Si precisa che la distribuzione interna dell'alloggio è lievemente difforme nella posizione di porte e tramezze da quella indicata sia nei progetti originali del 63 sia nella Scia del 2017, ma corrispondono a quella indicata nella planimetria catastale. Pertanto, per allineare la liceità urbanistica allo stato di fatto ed alle piantine catastali, occorrerà realizzare una sanatoria delle opere difformi per un costo pari a 2.500,00€ che comprende sia i costi delle pratiche che l'oblazione da versare al Comune.

Note sulla conformità:

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale.

Dati precedenti relativi ai corpi: alloggio al 5 piano (6° fuori terra) più cantina al piano fondi

Posto auto [PA]

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
----------------------------------	-----------------

Note sulla conformità:

Nessuna.

Dati precedenti relativi ai corpi: Autorimessa - box auto in complesso di garage ubicato nel palazzo accanto a quello ove si trova l'appartamento

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2] di cui al punto alloggio al 5 piano (6° fuori terra) più cantina al piano fondi**

Descrizione del condominio di cui l'alloggio pignorato fa parte: Si tratta di un ampio complesso condominiale residenziale di nove piani complessivi fuori terra, dotato di negozi al piano terreno affacciati sulla via pubblica. L'ingresso del palazzo si presenta monumentale rivestito in marmi pregiati e dotato di dipinti ubicati sulle pareti dello stesso in riquadri che li incorniciano. La facciata principale del corpo di fabbrica a partire dal piano primo in su risulta arretrato in parte rispetto alla via pubblica generando così al primo livello una ampia terrazza assegnata ai vari appartamenti del Piano primo. Varcata la soglia di ingresso, un'ampia vetrata, si sale attraverso una breve gradinata al livello della portineria dalla quale si diramano a destra e a sinistra due corridoi di accesso che conducono alle scale e agli ascensori di ciascuna ala del palazzo. L'immobile è costituito infatti da due Corpi scala e ascensore distinti ciascuno servente circa metà del palazzo. L'edificio è stato costruito circa metà degli anni sessanta ed è di aspetto tipico di quell'epoca alternando in facciata parti rivestite in lastre di marmo con parti rivestite in piastrelle e piccoli mosaici con una scansione di facciata costituita da un ordine gigante appena accennato che percorre verticalmente da terra da tetto tutto l'edificio. all'estremità si trovano due avancorpi che si protendono verso la strada di altezza inferiore rispetto alla Parte principale del palazzo che ospitano quindi alla loro sommità una terrazza al servizio degli alloggi del piano settimo l'alloggio oggetto del presente pignoramento. Si tratta di un appartamento ubicato al quinto piano, ovvero sesto fuori terra della scala A, che si trovava sulla destra entrando rispetto alla portineria. Esso è raggiungibile con le scale condominiali e ascensore: l'interno con cui è contraddistinto l'alloggio è il numero 15. La porta di ingresso non è di tipo blindato ed anche se è stata modificata nel tempo aggiungendo serrature di sicurezza a più punti di chiusura comunque non risultava particolarmente resistente. L'alloggio si presenta con una distribuzione molto classica: un lungo corridoio centrale che fornisce accesso sulla destra e sulla sinistra ai vari locali dell'appartamento. Dopo aver superato l'ingresso, il cui termine è segnato da un primo arco, sulla destra troviamo un piccolo disimpegno che distribuisce la cucina il bagno di servizio e una camera chiaramente concepita come tinello. Proseguendo invece lungo il corridoio, sulla sinistra si accede alla sala. In questo tratto di corridoio è presente proprio davanti all'ingresso della sala, un ampio armadio a muro con ante a battente decorate con modanature. Il corridoio presenta a questo punto un altro arco di interruzione che dà accesso a una parte più privata dell'alloggio, dedicata a zona notte, dove rispettivamente sulla destra e sulla sinistra si aprono: bagno principale della casa e camera da letto con affaccio lato corte interna e altra camera da letto con affaccio sulla facciata principale. Completa il corridoio un ripostiglio posto sulla testata dello stesso. Lato facciata principale erano presenti due piccoli terrazzi e lato interno invece vi era un lungo terrazzo, corrente per tutta l'estensione dell'alloggio su questo lato.

Le finiture dell'alloggio.

Si tratta di un appartamento, ed in genere di un condominio, che per l'epoca era stato realizzato con finiture di alto livello; questo è testimoniato, oltre che dalle lussuose finiture dell'atrio condominiale, dalle finiture di qualità dell'alloggio esaminato. Si evidenziano in particolare i pavimenti in marmo presenti nei corridoio, in sala e tinello e quelli in legno (rovere) utilizzati nelle due camere da letto poste in fondo al corridoio. Anche i bagni risultavano dotati, sempre secondo la tipologia di piastrelle disponibili all'epoca, di rifiniture effettuate con materiali di qualità che infatti sono durate nel tempo. Per quanto riguarda le porte interne e le finiture di dettaglio dell'alloggio tutto è stato curato con attenzione superiore alla media. Le ante risultano essere in legno massello, realizzate con cura artigianale e con modanature di pregio, le maniglie delle porte e le placche degli interruttori risultavano essere realizzate in bronzo e dotate di finiture classicheggianti così come le pareti e i soffitti che presentavano leggere finiture a stucco a formare riquadrature in stile classico. Si tratta di un particolare stile molto caratteristico dell'epoca per certi versi ad oggi percepito come "kitsch" in quanto si andavano ad abbinare, a una costruzione indubabilmente moderna, alcuni elementi derivati dalla tradizione dei secoli precedenti rielaborata ed adattata all'epoca contemporanea. Quel che è certo che ad oggi queste finiture appaiono superate ma sicuramente possono avere un valore, in quanto i materiali utilizzati oggi sono sicuramente inusuali e non facili da trovare ad un prezzo ragionevole, tanto che potrebbero persino meritare di essere annoverati nella categoria del "modernariato". I serramenti dell'immobile risultavano essere realizzati con vetro singolo e telai in legno di conifera mentre lo oscuramento veniva ottenuto con tapparelle con manovra manuale di tipo a manovella lato facciata principale e normale a cinghia lato corte interna.

Impianti

Gli impianti risultavano ovviamente di tipo antiquato, risalente ormai ad una sessantina di anni fa, quindi l'impianto elettrico era inevitabilmente superato e bisognoso di revisione; l'impianto idraulico non appariva particolarmente problematico ma sicuramente i bagni risultavano bisognosi di qualche intervento di aggiornamento. L'impianto di riscaldamento risultava essere centralizzato con termo-valvole e contabilizzatori di calore montati su ogni singolo termosifone, non esisteva impianto di condizionamento.

Le strutture

l'immobile era stato realizzato con struttura di pilastri che travi in cemento armato a realizzare una gabbia che poi è stato tamponata con muratura tradizionale quindi si tratta di un edificio già realizzato con criteri moderni che non ha avuto il minimo problema durante il Sisma che ha colpito Novi Ligure nel 2003 ma che comunque Vista la mancanza di rispondenza alle vigenti normative antisismiche Non può essere

considerato tale. non apparivano evidenti crepe di a nessun tipo e la struttura appariva solida e ben fondata.

Contenimento consumi energetici

L'immobile nasce in un periodo in cui non vi era alcuna precauzione o consapevolezza relativamente al contenimento dei consumi energetici quindi si tratta di un immobile sostanzialmente energivoro privo di qualunque applicazione di isolanti con impianto di riscaldamento inefficiente basato su tubature metalliche di grande diametro quindi di gestione costosa anche avendo introdotto la contabilizzazione del calore. I serramenti risultavano essere di tipo antiquato del tutto privi di capacità isolante, privi addirittura di doppi vetri e quindi deve essere chiaro come la gestione di un appartamento del genere al giorno d'oggi, visti gli elevati costi dei combustibili, non potrà essere economica. Quello che sarà possibile fare per migliorare la situazione è sicuramente sostituire i serramenti con elementi di nuovo modello in grado di evitare le dispersioni ed isolare i cassonetti delle tapparelle.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **127,00**

E' posto al piano: 5

L'edificio è stato costruito nel: 1963

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2017

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 15; ha un'altezza utile interna di circa m. 3

L'intero fabbricato è composto da n. 9 piani complessivi di cui fuori terra n. 8 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Stato di conservazione dell'immobile l'edificio si presentava in buono stato di conservazione esterno con facciate decorose e prive di difetti evidenti il cornicione risultava in buono stato le grondaie ed il tetto anche. L'unica nota negativa era dovuta al fatto che dalle foto aeree si poteva evincere come la copertura del palazzo fosse realizzata con lastre di fibrocemento grigio. Vista l'età del palazzo, risalente agli anni sessanta del novecento, si può ipotizzare senza tema di sbagliare che tale materiale contenga amianto, che si tratti, in sostanza, di Eternit, materiale pericoloso che prima o poi dovrà essere rimosso a spese dei condomini. Ricordiamo che la normativa vigente non obbliga alla rimozione di tale materiale a meno che lo stesso si presenti ammalorato: in sostanza finché le lastre di fibrocemento non rilasciano nell'atmosfera particelle pericolose è consentito lasciarle in opera. Si tenga dunque conto del fatto che nei prossimi anni è probabile che sia necessario affrontare la spesa del rifacimento della copertura condominiale. Per quanto riguarda lo stato di conservazione degli impianti del palazzo essi risultavano

essere in buono stato, così pure genericamente anche quelli dell'alloggio, anche se, come detto in precedenza, ormai datati e sicuramente assoggettati ad un usura dovuta a 60 anni di utilizzo.

Vista la buona qualità generale dell'edificio e delle sue finiture rispetto ad altri alloggi coevi gli impianti non risultavano particolarmente rovinati ma sicuramente essi non erano più a norma secondo le leggi entrate in vigore posteriormente alla loro realizzazione e quindi in particolare con riguardo all'impianto elettrico sarà necessario provvedere al rifacimento/adequamento dello stesso. Per quanto riguarda l'impianto di riscaldamento esso in centrale termica è stato messo a norma dal condominio che ha provveduto anche a installare la contabilizzazione del calore.

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	1963
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	impianto originario dell'immobile, completamente da revisionare ed adeguare alla normativa vigente.

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	centralizzato a gas metano
Stato impianto	funzionante
Impianto a norma	SI

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	NO

Ascensori montacarichi e carri ponte:

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

Scarichi:

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

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La valutazione del bene indicata in perizia tiene conto come riferimento di base dei valori tabellati dall'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, i quali tuttavia sono valori medi statistici generati dalla aggregazione e rielaborazione di una grande mole di dati. La valutazione dalla sottoscritta espressa, ovviamente tiene conto di detti valori, a cui applica una serie di correttivi dipendenti sia da fattori di natura geografica, di condizione di accessibilità e manutenzione dei beni nonché da elementi desunti dai reali prezzi di mercato della piazza locale. In particolare nel caso in esame, si noterà come il valore stimato sia significativamente più basso rispetto a quanto desumibile dai valori tabellari statistici, trattandosi di immobile in condizioni di conservazione non buone ed avente finiture ed impianti desueti, essendo inoltre completamente privo di accorgimenti atti al contenimento dei consumi energetici.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
abitazione	sup lorda di pavimento	120,00	1,00	120,00
cantina	sup lorda di pavimento	7,00	0,30	2,10
		127,00		122,10

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: 2-2022

Zona: Novi Ligure

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: alloggio

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 680

Valore di mercato max (€/mq): 1000

Descrizione: Posto auto [PA] di cui al punto Autorimessa - box auto in complesso di garages

L'autorimessa: si tratta di un box auto di dimensioni standard, avente superficie circa pari a 15 mq. Esso è ubicato in un altro edificio che sorge accanto a quello in cui si trova l'appartamento, sempre affacciato su via Garibaldi. Questo complesso, realizzato nella seconda metà degli anni '80 del '900 è denominato "Condominio centro commerciale" ed è composto da due corpi di fabbrica ad uso residenziale ed uffici con facciate in vetro continue, rivolti verso la Via Garibaldi, più un'ampia costruzione a piastra di tre piani (uno

interrato più due fuori terra) sita sul retro, lato ferrovia (sud) ospitante un gran numero di box auto tra cui quello oggetto di pignoramento. Il box auto in questione, è un vano di forma regolare, dimensioni 3 x5 mt circa, dotato di pareti in blocchetti cementizi non intonacati, porta basculante in lamierino zincato e pavimento in piastrelle di gres rosso. Risultava presente un semplicissimo impianto elettrico, mancava qualsiasi altro tipo di impianto. All'interno dell'autorimessa risultava parcheggiato, all'atto del sopralluogo un carrello rimorchio da autovettura.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **15,00**

E' posto al piano: t

L'edificio è stato costruito nel: 1985

L'edificio è stato ristrutturato nel: mai

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 15; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,5

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: L'edificio che ospita l'autorimessa risultava in stato di conservazione tra il discreto ed il sufficiente, con riferimento in particolare alle finiture, piuttosto trascurate. I locali uso autorimessa in oggetto sono apparsi in ordine nelle parti comuni, anche se non particolarmente ben tenuti. I corridoi e le vie di manova apparivano sporche, male illuminate e labirintiche. Aggirarsi per tale immobile alla ricerca della propria autorimessa non appariva facile e la costruzione era priva i cartelli indicatori, planimetrie con il "voi siete qui" non appariva presente un impianto antincendio degno di nota, vista la grande quantità di garages che costituiscono il fabbricato sicuramente necessario. L'immobile appariva essere stato edificato al risparmio, senza curare particolarmente uscite di sicurezza, accessi vie d'esodo. I passaggi per le auto apparivano angusti. lo stato di impianti e finiture risaliva agli anni dell'edificazione dell'immobile ed era sicuramente bisognoso di rinnovamento.

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

Copertura	tipologia: a terrazzo materiale: c.a. condizioni: sufficienti
Fondazioni	tipologia: travi continue rovesce materiale: c.a. condizioni: buone
Solai	tipologia: solaio prefabbricato a lastre precomprese condizioni: buone
Solai	tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature incrociate
Strutture verticali	materiale: c.a. condizioni: buone

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: anta singola a battente materiale: acciaio apertura: elettrica condizioni: sufficienti
Pavim. Interna	materiale: paistrelle in gress condizioni: sufficienti
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: ferro accessori: senza maniglione antipanico condizioni: sufficienti Note: basculante

Impianti:**Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	1987
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI

Riscaldamento:

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

Condizionamento e climatizzazione:

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

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
--	----

Esistenza carri ponte	NO
-----------------------	----

Scarichi:

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

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La valutazione del bene indicata in perizia tiene conto come riferimento di base dei valori tabellati dall'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, i quali tuttavia sono valori medi statistici generati dalla aggregazione e rielaborazione di una grande mole di dati. La valutazione dalla sottoscritta espressa, ovviamente tiene conto di detti valori, a cui applica una serie di correttivi dipendenti sia da fattori di natura geografica, di condizione di accessibilità e manutenzione dei beni nonché da elementi desunti dai reali prezzi di mercato della piazza locale. In particolare nel caso in esame, si noterà come il valore stimato sia significativamente più basso rispetto a quanto desumibile dai valori tabellari statistici, trattandosi di immobile in condizioni di conservazione non buone ed avente finiture ed impianti desueti, presentando problemi statici ed essendo completamente privo di accorgimenti atti al contenimento dei consumi energetici.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
box auto	sup lorda di pavimento	15,00	1,00	15,00
		15,00		15,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Autorimesse e box

Sottocategoria: Box

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2-2022

Zona: Novi Ligure

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: box

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 670

Valore di mercato max (€/mq): 1000

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criterio di stima:**

La valutazione del bene indicata in perizia tiene conto come riferimento di base dei valori tabellati dall'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, i quali tuttavia sono valori medi statistici generati dalla aggregazione e rielaborazione di una grande mole di dati. La valutazione dalla sottoscritta espressa, ovviamente tiene conto di detti valori, a cui applica una serie di correttivi dipendenti sia da fattori di natura geografica, di condizione di accessibilità e manutenzione dei beni nonché da elementi desunti dai reali prezzi di mercato della piazza locale. **Nota bene, nella superficie dell'alloggio sono ricompresi tutti gli annessi, quali terrazzo e cantine, debitamente parametrati**

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Alessandria;Conservatoria dei Registri Immobiliari di Novi Ligure;Uffici del registro di Novi Ligure;Ufficio tecnico di Novi Ligure.

8.3 Valutazione corpi:**alloggio al 5 piano (6° fuori terra) più cantina al piano fondi. Abitazione di tipo civile [A2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 97.680,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
abitazione	120,00	€ 800,00	€ 96.000,00
cantina	2,10	€ 800,00	€ 1.680,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 97.680,00
Valore corpo			€ 97.680,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 97.680,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 97.680,00

Autorimessa - box auto in complesso di garages. Posto auto [PA]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 9.000,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
box auto	15,00	€ 600,00	€ 9.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 9.000,00
Valore corpo			€ 9.000,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 9.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 9.000,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
alloggio al 5 piano (6° fuori terra) più cantina al piano fondi	Abitazione di tipo civile [A2]	122,10*	€ 97.680,00	€ 97.680,00
Autorimessa - box auto in complesso di garages	Posto auto [PA]	15,00*	€ 9.000,00	€ 9.000,00

TOTALE**€ 106.680,00**

*somma delle superfici dell'immobile principale e dei suoi accessorie ai quali è applicato volta per volta il relativo coefficiente di riduzione specifico per ogni tipologia di destinazione d'uso.

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%)

€ 16.002,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 500,00

€ 2.500,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 87.678,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero"

Beni in **Rocca Grimalda (AL)**
Località/Frazione **Loc Scherano**
Loc Scherano 183

Lotto: 002

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: abitazione semindipendente con corte e accessori.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Loc Scherano, Loc Scherano 183

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] [REDACTED] - Piena proprietà

[REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 7, particella 292, subalterno 2, indirizzo loc. Schierano 183, piano T e 1, comune Rocca grimalda, categoria A2, consistenza 7,5

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 7, particella 288, subalterno 2, indirizzo loc. Schierano 183, piano t, comune Rocca grimalda, categoria c6

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 7, particella 288, subalterno 3, piano t, comune Rocca grimalda, categoria C2

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: La planimetria catastale del bene fg 7 part 292 sub 2 risultava conforme, mentre quella dei beni fg 7 part 288 sub 2 e 3 risultavano difformi da quanto visto in loco. Infatti parte delle costruzioni indicate in mappa, in loco non risultavano più essere esistenti. Per quanto riguarda il sub 3 composto da magazzini e tettoia di fatto una parte di essi, precisamente l'intera tettoia in epoca imprecisata deve essere stata rimossa senza conseguentemente variare l'accatastamento. Le planimetrie in esame, risalenti all'anno

1986 sono perciò da aggiornare. Per quanto riguarda il sub 2 pignorato separatamente in quanto entità catastale autonoma esso è stato completamente demolito sempre in epoca imprecisabile pertanto a catasto detto subalterno dovrà essere soppresso con pratica apposita.

Regolarizzabili mediante: n. 2 DOCFA per variazione catastale e tipo mappale di demolizione

Descrizione delle opere da sanare: registrazione della avvenuta demolizione di una tettoia e di una porzione di edificio accessorio un tempo insistenti sulla particella 288 sub 2 e 3

DOCFA variazione per demolizione: € 1.600,00

Oneri Totali: € 1.600,00

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: agricola normale

Area urbanistica: agricola a traffico sostenuto con parcheggi scarsi.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: artigianali

Importanti centri limitrofi: Alessandria, Genova.

Attrazioni paesaggistiche: colli del monferrato meridionale.

Attrazioni storiche: nn.

Principali collegamenti pubblici: AUTOBUS INTERURBANO 500, stazione ferroviaria 1500 mt

3. STATO DI POSSESSO:

Libero (occupato senza titolo da parenti dell'esecutato)

Opponibilità ai terzi: NO

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- **Trascrizione pregiudizievole:** Pignoramento a favore di ██████████ ██████████ contro ██████████ ██████████; trascrizioni pregiudizievoli Atto esecutivo o cautelare, verbale di pignoramento immobili Rogante Tribunale di Alessandria rep 4947 del 18/11/2022 trascritto a Acqui Terme il 13/01/2023 RG 171 RP 148 contro ██████████ ██████████ gravante su fg 7 part 292 sub 2 e fg 7 part 288 sub 2 e 3; .

Dati precedenti relativi ai corpi: abitazione semindipendente con corte e accessori

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna. **Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:** Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute negli ultimi due anni anteriori al pignoramento: Trattasi di un immobile indipendente non costituito in condominio

Millesimi di proprietà: trattasi di un immobile indipendente non costituito in condominio

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - Edificio di vecchia concezione, con dislivelli e scale interne, gradini tra le stanze, bagni di piccole dimensioni. Se pur esso è adattabile con opere,

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: nulla da segnalare

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: non dichiarata, ma stimabile in NC

Note Indice di prestazione energetica: Immobile privo di qualsiasi accorgimento atto al contenimento dei consumi energetici.

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:

Titolare/Proprietario: In forza di accettazione espressa di eredità.

Note: passaggi di proprietà Rocca Grimalda Trascrizione RG 4419 RP 3449 del 16/12/1964 - atto pubblico di acquisto rogante notaio Napolitano Luigi stipulato in data 15/12/1964 con cui il [REDACTED] acquistava dal Sig. [REDACTED] tra gli altri, l'immobile di cui al fg 7 part 292 ed il terreno di cui al mapp 288 stesso foglio. Trascrizione RG 1645 RP 1350 del 27/04/1996 - trascrizione contro l'eredità dismessa morendo dal [REDACTED] ove si indica che risulta dalla dichiarazione di successione del detto del 1994, che gli immobili in oggetto, tra altri, passavano in eredità alla moglie [REDACTED]. Tale trascrizione non risulta costituire accettazione tacita o espressa di eredità in quanto semplice trascrizione di denuncia di successione. trascrizione della successione in morte della Sig.ra [REDACTED] RG 4269 RP 3380 del 08/11/2013 , atto mortis causa del [REDACTED] a favore di [REDACTED] sorella della decuius, tra gli altri beni comprendente anche quelli oggetto di causa; Trascrizione di certificato di denunciata successione

RG 2635 RP 2081 del 27/06/2016 contro [REDACTED] a favore dell'erede [REDACTED]
[REDACTED], nipote ex fratre della de cuius, in
virtù di testamento notaio Cauchi Baralis registrato a Casale monferrato il 10/04/2014 al n 842
serie 1 T

Continuità delle trascrizioni: No

7. PRATICHE EDILIZIE:

Dall'accesso agli archivi comunali sono emerse le seguenti autorizzazioni edilizie:

1) Concessione autorizzazione in sanatoria numero 1019/86 del 31/03/1990 per costruzione laboratorio magazzini, tettoia e box in località Schierano (foglio 7 ma pare 288). Il permesso consisteva nella denuncia a sanatoria dell'avvenuta realizzazione di un fabbricato ad L composto da due magazzini, denominato nella planimetria allegata alla sanatoria fabbricato A, una tettoia e un box denominato nella planimetria allegata alla sanatoria fabbricato B e di un altro fabbricato adibito a laboratorio denominato nella planimetria allegata alla sanatoria fabbricato C. Nella documentazione reperita presso l'archivio del comune di Rocca Grimalda è presente una dichiarazione nella quale il proprietario di allora dichiarava che i lavori sono iniziati il 1 giugno 1976 e sono stati ultimati il 30 luglio 1976 per quanto riguarda il fabbricato uso laboratorio box e tettoia mentre per quanto riguarda il fabbricato uso magazzini sono iniziati il 1 giugno 1978 ed ultimati il 31 luglio 1978. Presente anche la ricevuta di pagamento dell'oblazione della sanatoria

Accatastamento del box e dei magazzini del 26/4/86

2) Licenza di costruire rilasciata dal Comune di Rocca Grimalda numero 119 pratiche edilizia 131 del 17 maggio 1975 per sistemazione di fabbricato di civile abitazione. In tale pratica si prevedeva la trasformazione dell'edificio in due appartamenti di abitazione, uno dei quali, quello sulla destra libero su tre lati, risulta essere quella oggetto di esecuzione. Le planimetrie relative sia al piano terra che al piano primo allegate a detta licenza risultano corrispondere all'accatastamento dell'edificio residenziale del 1986 presenti negli archivi catastali ed allo stato di fatto visto all'atto del sopralluogo

3) Licenza di costruire numero 161 del 13/10/1975 per la realizzazione di recinzione terreno di proprietà lungo la strada comunale del Vallino

4) Richiesta di autorizzazione presentata al comune di Rocca Grimalda in data 7/4/1984 per ampliamento del fabbricato di attività artigianale di cui al foglio 7 map 288. Tale istanza prevedeva un piccolo am-

pliamento del locale sanato successivamente nel 1986 tale ampliamento in realtà non è mai stato realizzato e mai autorizzato

5) Denuncia di inizio attività DIA del 11 agosto 1995 protocollo 3508 per la realizzazione di recinzione del sedime e posa in opera di cancello carrabile. Negli archivi comunali è presente anche l'autorizzazione della provincia di Alessandria alla costruzione di una recinzione in rete su cordolo in calcestruzzo alta 30 cm con sovrastante rete metallica

6) Cila numero 540 del 16/03/2005 per rifacimento del manto di copertura con rimozione degli esistenti coppi in laterizio, posa di lastre ondulate sottocoppo e fibrocemento e riposizionamento degli esistenti coppi solo nella parte finale.

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Durante il sopralluogo si è verificata la consistenza dei beni e comparata quindi con le pratiche edilizie agli atti, si è potuto verificare la conformità edilizia dell'abitazione ma per quanto riguarda le pertinenze box e magazzini si sono riscontrate delle irregolarità. Infatti esse non corrispondono nella forma e dimensioni a quelle sanate nel 1986 ma chiaramente una parte di esse, in epoca imprecisata deve essere stata rimossa senza comunicarne in comune la rimozione, in particolare interamente la tettoia che costituiva parte del sub 3 e interamente il box di cui al sub 2.

Si è rilevata la presenza inoltre nella parte di giardino particella 292 vicino alla abitazione, in una posizione completamente differente da quelle di cui sopra, di una tettoia realizzata con 4 pilastri in muratura travi in cemento e copertura in ondulina risultata completamente abusiva

Regolarizzabili mediante: SCIA a Sanatoria presso il Comune di Rocca Grimalda con pagamento dell'oblazione

Descrizione delle opere da sanare: registrazione della avvenuta demolizione di una tettoia e di un box un tempo insistenti in parte sulla particella 288 sub 3 e totalmente sulla particella 288 sub 2

Completa rimozione della tettoia abusiva sul mappale 292

Oneri Totali: € 5.000,00

Si dichiara la conformità edilizia della parte abitativa ma non di quella delle pertinenze

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo civile [A2]

Note sulla conformità:

Nessuna.

Si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **abitazione semindipendente con corte e accessori**

Descrizione immobile di Rocca Grimalda:

Si tratta di un edificio semi indipendente su due piani fuori terra, dotato di ampio giardino e ampio terreno retrostante ad uso corte e orto. L'immobile ha le forme di un tipico cascinale agricolo della zona, essendo costituito da un corpo di fabbrica oblungo, connesso per il lato corto rivolto verso ovest ad altro similare edificio di altrui proprietà. Esso è stato chiaramente ristrutturato partendo da un originale casale con fienile, ricavando al suo interno un abitazione residenziale di campagna di gradevole aspetto e conformazione. L'accesso al lotto pertinenziale avviene per mezzo di due ingressi carrai ed uno pedonale. Esso presenta accessi alle proprie aree di corte e giardino disposti nel seguente modo: uno su Strada per Rocca Grimalda, cancelletto pedonale e carraio dotati di tettoie, con civico loc. Scherano 183 e l'altro, con ampio cancello carraio, sulla provinciale 185 privo di numero civico. Entrando nella proprietà dal lato del cancello pedonale per mezzo di vialetto si raggiunge la casa. Sulla testata lato corto est è presente l'accesso principale, sito sotto ad un portico loggiato che si apre al piano terreno in parte di questa facciata dell'edificio. protetto da portone blindato a doppia anta. Sul lato sud si affacciano finestre e portefinestre, rispettivamente una coppia per il locale soggiorno e un'altra coppia per il locale cucina, dotato quest'ultimo anche di porta finestra lato nord, affacciante in un angusto spazio incastonato tra la parte retro della casa e la parete divisoria a confine con il vicino. Entrando dalla porta finestra lato sud della cucina si accede a est al soggiorno, dotato di caminetto. Da questo, lato nord si accede all'ingresso principale detto prima, dove si trova la porta blindata prima descritta, lato est, la scala di accesso al piano superiore e, lato ovest la porta che da accesso al locale taverna cantina, con il pavimento sito circa mezzo metro più in basso rispetto al piano del resto dell'appartamento e comunque giacente sotto al livello del piano di campagna esterno. Salendo al piano superiore si incontrano, allo sbarco della scala, due porte, una a dx e l'altra a sx che danno accesso a due rispettivi locali. Quello sulla sx salendo è dotato di porta finestra che si apre su loggetta affacciata ad est, e, di fronte, un piccolo disimpegno con tre porte che danno accesso, frontalmente al bagno (rivolto lato sud), a destra, lato ovest ad una camera da letto, a sx lato est, ad un locale studio. Al piano sottotetto esiste un locale accessibile solo dall'esterno per mezzo di un finestrino ubicato sulla facciata sud. Il locale studio presenta lato sud porta finestra affacciata su loggiato incassato nella facciata. L'edificio si presenta con finiture esterne di tipo tradizionale con rivestimento delle facciate in parte in intonaco in parte lasciando la muratura sottostante in pietra mista e mattoni a vista, in parte ancora (lato

est) con rivestimento in lastre di pietra a spacco disposte ad "opus incertum". Il tetto principale appare dotato di cornicione in muratura sulla testata est ed ovest ma con struttura portante in orditura lignea e manto di copertura in ondulina sottocoppo con sovrapposta una fila di coppi utilizzati a scopo puramente decorativo, per dare al tetto un aspetto tradizionale. I due locali del piano primo, accessibili lato dx e sx allo sbarco della scala, presentavano tetto a vista in legno, con travi e tavolato di gradevole aspetto, avendo dunque andamento del soffitto inclinato secondo la pendenza della copertura stessa. Gli altri locali presentavano invece soffitto piano intonacato e tintecciato. Sul retro dell'edificio, nell'adiacente lotto di terra particella 288 era presente, al confine con la proprietà ubicata sul lato ovest, una autorimessa di semplice fattura, realizzata con struttura mista laterizia e cementizia. Sempre il confine con l'altra unità immobiliare posta ad ovest era per il resto della sua estensione caratterizzato dalla presenza di un muro di confine, realizzato in blocchetti cementizi, di altezza pari a circa 3 mt, decisamente incombente. Sul medesimo lotto era inoltre presente un baraccamento, prefabbricato, il quale tuttavia risultava accatastato regolarmente. Tale immobile era costituito da un vano unico in cattivo stato di manutenzione, privo di impianti e finiture, all'atto del sopralluogo ingombro di masserizie varie. Strutture dell'edificio: si tratta di un immobile realizzato in epoca preindustriale, con strutture in pietra mista e mattoni, di tipo tradizionale e prive di qualsivoglia capacità di resistere al sisma. Lo stato di murature solai e coperture era comunque buono, e non manifestava particolari difetti degni di nota.

Impianti

Gli impianti apparivano di tipo obsoleto, in particolare l'impianto elettrico presentava il salvavita da sostituire in quanto scaduto, oltre a non essere realizzato secondo la normativa ad oggi vigente. Era presente un impianto di videosorveglianza con telecamere poste in più punti dell'esterno del caseggiato, di cui non si poteva verificare la funzionalità. L'impianto idrico e di scarico non sembravano presentare particolari problemi o emettere odori sgradevoli.

Contenimento consumi energetici

L'edificio risultava essere stato realizzato in epoca preindustriale, quando non era disponibile alcun accorgimento per il contenimento dei consumi energetici. Nelle successive ristrutturazioni di cui vi era traccia sull'edificio (anni '70 ed anni '90 del '900) non si era provveduto ad inserire alcun tipo di sistema di risparmio energetico, essendo in quegli anni non usuale badare a tali tematiche di tipo economico ed ambientale. Pertanto serramenti, pareti, soffitti e pavimenti non presentavano caratteristiche isolanti di alcun tipo e l'immobile risulta essere di tipo energivoro. pur privo di APE - certificazione energetica se ne può immaginare un posizionamento tra la classe G ed il non classificato.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **252,00**

E' posto al piano: t 1

L'edificio è stato costruito nel: XIX secolo

L'edificio è stato ristrutturato nel: anni '90 del 900

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 183; ha un'altezza utile interna di circa m. 280 in alcune stanze 245 in altre

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: Stato di manutenzione:l'immobile risultava in buono stato di conservazione: le facciate ed il tetto apparivano in ordine, gli interni bisognosi di una rinfrescata; Gli edifici accessori si presentavano in stato di conservazione peggiore, ma comunque sufficiente.

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	anni '70 del 900.
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	Impianto di vecchia concezione, non a norma e da rivedere e da certificare

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	a termosifoni
Stato impianto	non verificabile
Potenza nominale	35 kw
Epoca di realizzazione/adequamento	anni '70 del '900
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

Condizionamento e climatizzazione:

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

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	NO

Ascensori montacarichi e carri ponte:

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

Scarichi:

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

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La valutazione del bene indicata in perizia tiene conto come riferimento di base dei valori tabellati dall'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, i quali tuttavia sono valori medi statistici generati dalla aggregazione e rielaborazione di una grande mole di dati. La valutazione dalla sottoscritta espressa, ovviamente tiene conto di detti valori, a cui applica una serie di correttivi dipendenti sia da fattori di natura geografica, di condizione di accessibilità e manutenzione dei beni nonché da elementi desunti dai reali prezzi di mercato della piazza locale. In particolare nel caso in esame, si noterà come il valore stimato sia significativamente più basso rispetto a quanto desumibile dai valori tabellari statistici, trattandosi di immobile in condizioni di conservazione non buone ed avente finiture ed impianti desueti, essendo inoltre completamente privo di accorgimenti atti al contenimento dei consumi energetici.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
abitazione su due piani	sup lorda di pavimento	152,00	1,00	152,00
cantina	sup lorda di pavimento	19,00	0,30	5,70
magazzino	sup lorda di pavimento	51,00	1,00	51,00
baracche	sup lorda di pavimento	30,00	1,00	30,00
		252,00		238,70

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale nb: dati Omi non disponibili sul comune di Rocca Grimalda

Sottocategoria: Intero Edificio

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criterio di stima:****8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Alessandria; Conservatoria dei Registri Immobiliari di Acqui Terme; Uffici del registro di Ag. entrate Acqui terme - sportello di Ovada; Ufficio tecnico di Ovada; Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: OMI - Agenzia delle entrate.

Dati Omi non disponibili sul comune di Rocca Grimalda

8.3 Valutazione corpi:

abitazione semindipendente con corte e accessori. Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 85.665,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
abitazione su due piani	152,00	€ 450,00	€ 68.400,00
cantina	5,70	€ 450,00	€ 2.565,00
magazzino	51,00	€ 200,00	€ 10.200,00
baracche	30,00	€ 150,00	€ 4.500,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 85.665,00
Valore corpo			€ 85.665,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 85.665,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 85.665,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
abitazione semindipendente con corte e accessori	Abitazione di tipo civile [A2]	238,70*	€ 85.665,00	€ 85.665,00

*somma delle superfici dell'immobile principale e dei suoi accessorie ai quali è applicato volta per volta il relativo coefficiente di riduzione specifico per ogni tipologia di destinazione d'uso.

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%)

€ 12.849,750

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 1.600,00

€ 5.000,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 66.215,25

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero"

Data generazione:

08-05-2023



Arch Fabio Gregorini