
Tribunale di Alessandria
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **145/2022**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

**RAPPORTO DI
VALUTAZIONE
Lotto UNICO**

Esperto alla stima: **Arch Francesca Bellini**

Codice fiscale: BLLFNC71H53F965E

Studio in: VIA GRAMSCI 21 - NOVI LIGURE

Telefono: 0143746464

Email: studio@bgarchitettinovi.it

Pec: francesca.bellini@archiworldpec.it

SINTESI ELABORATO

1. Dati Catastali

Bene: via Tripoli 1 - Serravalle Scrivia (AL) - 15069

Lotto: UNICO

Corpo: Abitazione trilocale con bagno e legnaia

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

2. Stato di possesso

Bene: via Tripoli 1 - Serravalle Scrivia (AL) - 15069

Lotto: UNICO

Corpo: Abitazione trilocale con bagno e legnaia

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: via Tripoli 1 - Serravalle Scrivia (AL) - 15069

Lotto: UNICO

Corpo: Abitazione trilocale con bagno e legnaia

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: via Tripoli 1 - Serravalle Scrivia (AL) - 15069

Lotto: UNICO

Corpo: Abitazione trilocale con bagno e legnaia

Creditori Iscritti: ██████████

5. Comproprietari

Beni: via Tripoli 1 - Serravalle Scrivia (AL) - 15069

Lotto: UNICO

Corpo: Abitazione trilocale con bagno e legnaia
Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: via Tripoli 1 - Serravalle Scrivia (AL) - 15069

Lotto: UNICO

Corpo: Abitazione trilocale con bagno e legnaia

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: via Tripoli 1 - Serravalle Scrivia (AL) - 15069

Lotto: UNICO

Corpo: Abitazione trilocale con bagno e legnaia

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: via Tripoli 1 - Serravalle Scrivia (AL) - 15069

Lotto: UNICO

Valore complessivo intero: 40.385,00 €

Beni in **Serravalle Scrivia (AL)**
Località/Frazione
via Tripoli 1

Lotto: UNICO

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Abitazione trilocale con bagno e legnaia.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in via Tripoli 1

Quota e tipologia del diritto

1/1 di ██████████ - Piena proprietà

Cod. Fiscale: ██████████

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Note: 1. In capo a ██████████ nata a ██████████, proprietà 1/1 in separazione di beni, Serravalle Scrivia, foglio 12 particella 850 sub. 11 graffato con il sub. 13, Via Tripoli n. 1, piano 1, A/4, cl. 4, vani 6, rendita euro 241,70. Osservazione: l'unità immobiliare risulta così distinta per bonifica identificativo catastale del 11-04-2003 pratica n. AL0059010 in atti dal 11-04- 2. 2013 (n. 7936.1/2013) e in precedenza foglio 12 particella 377 sub. 4 graffata con la particella 850 sub. li tale per bonifica identificativo catastale del 11-04-2013 pratica n. AL0059009 in atti dal 11-04-2013 (n. 7935.1/2013) e in precedenza foglio 12 particella 124 sub. 12 graffato con la particella 377 sub. 4 tale per frazionamento del 18-06-1986 in atti al 07-08-1993 (n. 127/1986). 3. In capo a ██████████, proprietà 1/1 in separazione di beni, Serravalle Scrivia, foglio 12 particella 850 sub. 14, Via Tripoli n. 1, piano T, C/6, cl. 3, mq. 17, rendita euro 29,85. Osservazione: l'unità immobiliare risulta così distinta per bonifica identificativo catastale del 11-04-2003 pratica n. AL0059010 in atti dal 11-04-2013 (n. 7937.1/2013) e in precedenza foglio 12 particella 377 sub. 5 tale per frazionamento del 18-06-1986 in atti dal 07-08-1993 (n. 127/1986) e in precedenza foglio 12 particella 377 sub. 2 graffata con la particella 124 sub. 3 tale dall'impianto meccanografico del 30-06-1987.

Per quanto sopra **NON** si dichiara la conformità catastale; La planimetria catastale risulta difforme rispetto a quanto rilevato in loco. Durante i lavori di ristrutturazione del 2009, la debitrice eseguita proprietaria dei beni oggetto di pignoramento modificava la distribuzione interna dell'alloggio, abbattendo la tramezza tra soggiorno e cucina e sostituendola con un arco di passaggio di ampie dimensioni. Eliminava anche un tramezzo che confinava un cucinino. Queste modifiche non furono registrate a catasto. Va pertanto presentato un docfa di variazione catastale per un importo pari ad euro 500.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico limitato 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: commerciali

Importanti centri limitrofi: Genova.

Attrazioni paesaggistiche: colli del Gavi.

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: stazione ferroviaria 500 mt, stazione autobus 500 mt

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Opponibilità ai terzi: no

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- **Trascrizione pregiudizievole:**

Ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo iscritta il 05-11-2009 al n. 5029 del registro generale e al n. 854 del registro particolare, di Euro 109.200,00, Notaio Cappetti Mario, del 26-10-2009, rep. 18409/10013, a favore [REDACTED] sede Milano cf. 09464450155 a fronte di un capitale di Euro [REDACTED], durata 25 anni a carico di [REDACTED] nata a [REDACTED], titolare della piena proprietà in separazione di beni. Grava la piena proprietà dei beni censiti al foglio 12 particella 124 snb. 12 graffato con la particella 377 sub. 4 e foglio 12 particella 377 sub. 5. [REDACTED], elegge domicilio ipotecario in [REDACTED]

Atto esecutivo o cautelativo verbale di pignoramento immobili trascritto il 21-06-2022 al n. 2907 del registro generale e al n. 2285 del registro particolare, Tribunale di Alessandria -

Unep di Alessandria del 17-05-2022, rep. 2034, a favore

, a carico di

, titolare della piena proprietà.

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione trilocale con bagno e legnaia/rimessa

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: non è costituito condominio, anche se esiste altra unità immobiliare di altrui proprietà.

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 alla data della perizia: Spese condominiali scadute ed insolute negli ultimi due anni anteriori al pignoramento: non segnalate/reperite

Millesimi di proprietà: Non esiste tabella millesimale

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO – presenza di gradini e scala angusta e ripida. Possibilità di installazione servoscala – difficoltosa/impossibile;

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: corte comune con altri soggetti

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.

Gli immobili innanzi descritti (all'epoca censiti al foglio 12 particella 124 sub. 12 graffato con la particella 377 sub. 4 e foglio 12 particella 377 sub. 5) sono pervenuti a , per la piena proprietà in separazione di beni, da , titolare della piena proprietà, per atto di compravendita, Notaio Cappetti Mario, del 26-10-2009, rep. 18408/10012 e trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Alessandria Servizio di Pubblicità Immobiliare di Novi Ligure il 05-11-2009 al n. 5028 del registro generale e al n. 3636 del registro particolare.

Gli immobili innanzi descritti erano pervenuti a , per la piena proprietà, da , titolare della piena proprietà bene personale, per atto di compravendita, Notaio Cappetti Mario, del

15-09-2008, rep. 17646/9367 e trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Alessandria Servizio di Pubblicità Immobiliare di Novi Ligure il 09-10-2008 al n. 5027 del registro generale e al n. 3446 del registro particolare.

Quanto sopra era pervenuto a [REDACTED], per la piena proprietà, da [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED], per il diritto di usufrutto, generale vitalizio, [REDACTED] [REDACTED] titolari della nuda proprietà, per atto di compravendita Notaio Bailo Gianluigi del 29-11-1986, rep. 11695/2081 e trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Alessandria Servizio di Pubblicità Immobiliare di Novi Ligure il 18-11-1986 al n. 4465 del registro generale e al n. 3507 del registro particolare.

Continuità delle trascrizioni: **Sì in quanto tutti I passaggi di proprietà sono avvenuti con atti di compravendita.**

7. PRATICHE EDILIZIE:

In seguito ad accesso agli atti presso il comune di Serravalle Scrivia, non si reperivano pratiche edilizie sull'immobile in esame. La costruzione originaria del fabbricato è sicuramente remota, cosa evidente analizzando la struttura ed i materiali dell'immobile, ed l'edificio è stato edificato in epoca anteriore all'esistenza dell'obbligo della presentazione delle pratiche edilizie. Il funzionario comunale non ha messo in dubbio la liceità dell'edificazione, risultando l'immobile in antiche fotografie della piazza del paese. La ricerca nell'archivio fotografico delle cartoline e foto storiche ha dato due risultati: una cartolina datata 1910 ed una datata 1905: in entrambe le fotografie l'edificio risulta già esistente. L'unica cosa differente rilevabile da dette immagini è la dimensione dei terrazzi, lato piazza, che all'epoca erano molto più piccoli di quelli odierni. Per quanto riguarda la ristrutturazione interna del 2009 nulla era presente in comune. La debitrice confermava peraltro di aver eseguito i lavori relativi senza presentare alcuna pratica comunale. Quindi le opere di redistribuzione interna dalla medesima effettuate sono ad oggi abusive e dovranno essere assoggettate a sanatoria edilizia. Per quanto riguarda la modifica – l'ingrandimento- dei terrazzi, essa appare essere stata realizzata negli anni '50/'60 del '900, almeno a giudicare dalla fattura e dalla tipologia di ringhiera adottata. Anche il terrazzo dell'alloggio dovrà quindi essere sanato, e dovrà esserne depositata relazione statica di verifica di stabilità.

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Quindi l'immobile è conforme per quanto riguarda la liceità di prima edificazione, realizzato senza licenze in epoca in cui queste non erano richieste (ante 1905 – data certa

verificata per mezzo degli antichi documenti fotografici che riproducono il luogo) ma presenta DIFFORMITA' per quanto riguarda: diversa distribuzione interna, terrazzo ed impianti.

Regolarizzabili mediante presentazione di SCIA a sanatoria con relazione di conformità statica del terrazzo e dell'avvenuto abbattimento di un muro portante interno e formazione arco di passaggio tra soggiorno e cucina.

Sanzione	1.000,00 €
Onorario redazione e presentazione pratica edilizia.....	2.000,00 €
Onorario redazione progetto ex art. 125 TU Edilizia e Smi	700,00 €
Onorario redazione relazione di verifica rispondenza statica	1.200,00 €
Totale.....	4.700,00 €

Importi indicativi, non vincolanti;

7.2 Conformità urbanistica:

L'immobile è conforme ai dettami di PRG.

via Tripoli 1

Note sulla conformità:

Il documento di pianificazione territoriale è nato ben dopo la costruzione dell'immobile e come per tutti gli immobili del centro storico ha preso atto della loro esistenza, inserendoli in area di tipo A appunto "centro storico" non ulteriormente edificabile.

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **Abitazione trilocale con bagno e legnaia**

Si tratta di un immobile ubicato a Serravalle Scrivia in via Tripoli 1 facente parte del tessuto storico del centro abitato antico della città. Si tratta di un edificio composto da due appartamenti, di cui uno, **quello posto al piano primo rispetto al cortile di accesso su via Tripoli, è quello pignorato**. E' presente anche un piano fondi che costituisce piano terreno affacciato sulla piazza XXVI Aprile, ma che è interrato rispetto al cortile di accesso. Esso contiene locali ad uso accessori/cantine che non sono oggetto della presente procedura. L'edificazione della costruzione risale a tempi remoti, da prove fotografiche sicuramente anteriore al 1905, anno in cui l'immobile risultava già esistente e quindi antecedente al 1942 anno di adozione della legge nazionale urbanistica. Le forme e la struttura costruttiva testimoniano, del resto, che l'edificio è stato realizzato in epoca preindustriale, con materiali e tecniche riferibili alla seconda metà dell'Ottocento, peraltro probabilmente su radici più antiche, risalendo la conformazione della particella in cui l'immobile è stato edificato alla lottizzazione medievale del paese. Si tratta di un alloggio avente forma in pianta grossomodo di un rettangolo stretto e lungo, composto da tre vani principali più bagno.

L'accesso all'appartamento avviene da una corte indicata come comune nella

documentazione catastale e tale anche di fatto, presentando accessi di altre unità immobiliari. Entrare in detta corte con un'auto anche piccola risulta molto laborioso per via della disposizione e della ridotta larghezza del cancello di ingresso. Su tale corte si affaccia quindi l'accesso all'alloggio pignorato (lato sud del cortile) ed anche quelli del locale accessorio allo stesso annesso che si trovava sull'altro lato del cortile, quello rivolto verso nord, che è disposto su due piani ft ed è costituito da una legnaia e da una autorimessa di piccole dimensioni.

Invece il piano terreno del corpo di fabbrica principale risultava di altrui proprietà, come anche l'immobile posto sul lato ovest della corte a chiuderne il fondo. L'alloggio in questione era stato acquistato dalla attuale proprietà debitrice eseguita nell'anno 2009 e successivamente ristrutturato dalla stessa, relativamente alle sole finiture interne, quindi piastrellature del bagno e cucina tinteggiatura delle pareti. In tale occasione venne anche modificata la distribuzione interna dei locali, unificando due vani soggiorno e cucina in un unico, realizzando a tale scopo un arco di passaggio nella muratura portante senza tuttavia (come abbiamo già visto sia nella sezione catastale che in quella relativa alle pratiche edilizie e della regolarità urbanistico edilizia) provvedere a far redigere nessuna delle pratiche e progetti necessari per realizzare tali modifiche in maniera regolare. Ribadiamo anche in questa sede che, quindi, le modifiche interne dell'alloggio saranno da assoggettare a sanatoria edilizia e variazione catastale. Inoltre il terrazzo lato piazza appare essere stato, in epoca imprecisabile, compresa tra il 1910 e quella odierna, ampliato in maniera consistente, senza presentare alcun tipo di pratica edilizia o strutturale (si veda il capitolo sulla conformità edilizia).

L'alloggio oggetto di esecuzione, come detto, è sito al piano primo. Entrando nell'abitazione da portoncino blindato ubicato sul lato sud del cortile, al piano terreno, subito sulla sinistra si incontra una scala, rivestita in lastre di marmo, ad unica rampa, che corre internamente all'edificio parallela alla facciata principale e che sbarca in un piccolo corridoio di disimpegno che distribuisce l'alloggio, presentando, in faccia accesso ad un bagno, sulla destra tramite una porta accanto a quella del bagno accesso alle due camere dell'alloggio accessibili una dall'altra per mezzo di una porta intercomunicante, mentre da altra porta molto vicino al punto di sbarco della Scala si accede ad un ampio salone uso soggiorno cucina dove la parte di residenza è separata da quella di preparazione cibi per mezzo di un grande arco di mattoni realizzato dove prima si trovava una tramezza divisoria di forte spessore che, come abbiamo visto nella sezione relativa alle difformità catastali e urbanistiche è ancora segnata nella piantina catastale e d'è stata abbattuta senza la relativa presentazione di pratiche edilizie/strutturali. L'alloggio infatti è stato ristrutturato nel 2009 e presentava, a livello di finiture, materiali caratteristici di quell'epoca: in tale occasione era stata rimodulata la distribuzione interna di questa parte dell'alloggio.

I locali dell'alloggio in questione affacciano tutti su Salita Cappellezza per mezzo di finestre, mentre, sulla testata dell'edificio rivolta verso est, vi è una porta finestra che dà accesso ad

un terrazzo (quello ampliato abusivamente in epoca imprecisata) affacciato su piazza XXVI Aprile, un tempo denominata piazza Porta Genova. L'accesso alla corte comune da cui poi si accede a sua volta all'appartamento invece avviene da via Tripoli 1 ad un livello altimetrico superiore di circa quattro metri rispetto al piano della piazza, per mezzo di una viabilità piuttosto stretta che non consente manovre agevoli con autovetture. L'immobile accessorio è ubicato sul lato opposto del cortile rispetto all'ingresso dell'abitazione, lato nord, ed è costituito da due locali uno posto sopra all'altro. Al piano terreno abbiamo una autorimessa con accesso mediante portone a due ante un accesso indipendente alla scala che conduce al piano di sopra e, internamente un vano unico ed un sottoscala, al piano superiore, raggiungibile imboccando la scala mediante la porta esterna, un locale di sgombero. In questo immobile il tempo sembra "essersi fermato". Le finiture apparivano di tipo molto vecchio, ascrivibili ai primi anni del '900 per buona parte con qualche tocco di modernità, come il pavimento del piano terreno, alcuni allacci impiantistici sempre a questo piano, ed il portone carraio sostituito, probabilmente nel 2009 con uno di tipo moderno a telaio metallico. Il locale al piano superiore, usato come sgombero, presentava scala di accesso con gradini cementizi al grezzo, pavimento in esagoni in cemento di colore rosso e tetto in legno rivestito inferiormente di canniccio e intonacato e tinteggiato di bianco. I serramenti a questo piano risultavano a telai lignei assolutamente fatiscenti. Tali locali accessori risultavano privi di impianto di riscaldamento e presentavano un impianto elettrico minimale.

finiture

Le forme della casa apparivano di tipo tradizionale con le facciate esterne finite ad intonaco tinteggiato color beige rosato e bucaure delle finestre sottolineate da sottili riquadrature di colore più chiaro. Lo stato di conservazione di tali prospetti appariva tra il discreto e insufficiente in quanto, chiaramente, il palazzo necessitava di opere di manutenzione straordinaria alle facciate con ripristino del tinteggio e nelle parti basse l'eliminazione dei fenomeni di umidità di risalita che provocavano il distacco al più punti dell'intonaco dalle murature sottostanti. Il tetto risultava essere realizzato con tegole tradizionali tipo marsigliese e orditura in legno e così risultava già essere nelle foto del 1905 e 1910. I serramenti presentavano oscuranti manuali di tipo persiana in cattivo stato di manutenzione e sulla testata dell'edificio rivolta verso la piazza era presente il già detto terrazzo con struttura portante cementizia e ringhiera metallica di fattura anni '50 '60 del novecento. Finestre e porta finestra risultavano essere state cambiate all'atto dell'acquisto della casa dell'attuale proprietaria debitrice eseguita ovvero intorno agli anni 2009-2010.

Impianti:

L'alloggio era dotato di riscaldamento a pavimento, realizzato all'atto della ristrutturazione del 2009 con caldaia a metano Viessman Vitodens 100 a condensazione e serpentine

annegate sotto ai pavimenti. l'impianto risultava quindi già di tipologia efficiente e moderna ed anche se dall'epoca della realizzazione dello stesso le normative sull'efficienza energetica si sono inasprite, esso risulta già di tipologia tale da consentire un moderato risparmio energetico ed un buon confort abitativo.

Durante la ristrutturazione interna messa in atto nel 2009 vennero aggiornati anche l'impianto elettrico e quello idrico sanitario, ma di tali impianti non si sono reperiti i certificati di regolare esecuzione. Si ricorda che la ristrutturazione è stata eseguita abusivamente senza il ricorso ad un tecnico e senza progettazione di sorta.

La struttura dell'edificio:

Come detto è di tipo tradizionale, quindi le pareti sono realizzate in muratura portante di pietra mista a mattoni mentre i solai sono realizzati per il soffitto della zona cucina, con putrelle metalliche e voltini ed negli altri locali con putrelle metalliche e tavelloni. Il tetto dell'edificio risultava avere orditura lignea e manto di copertura in tegole marsigliesi.

L'edificio non presentava particolari problemi di natura strutturale, gli unici appunti sono da fare a: 1) al fatto che l'arco che è stato aperto per unire i due locali soggiorno e cucina è stato realizzato senza l'effettuazione di calcoli strutturali e senza la presentazione di pratiche edilizie, aprendo un varco in una parete che sorregge il solaio di sottotetto e 2) il terrazzo originario del 1910 è stato ampliato, probabilmente negli anni 1950/1960, senza che fossero depositate pratiche edilizie o verifiche statiche. All'atto della sanatoria pertanto, come indicato nel capitolo apposito, dovrà anche essere eseguita una verifica statica di quanto realizzato.

contenimento consumi energetici

In merito a questo aspetto si è potuto verificare che l'alloggio dispone di alcuni accorgimenti atti a ridurre il consumo energetico (impianto di riscaldamento a pavimento, caldaia a condensazione) ma non di finiture atte a conservare all'interno dell'appartamento il calore prodotto dall'impianto nei mesi invernali (assenza totale di isolamenti di pareti e soffitti con cappotti in materiali coibenti). Non esistono in sostanza adeguati isolamenti termici in grado di ridurre le dispersioni attraverso le murature, i solai e il sottotetto. Invece, relativamente ai serramenti, qualcosa è stato fatto. Infatti l'alloggio, all'atto della costruzione, non è stato dotato (come è ovvio vista l'estrema vetustà dello stesso) di alcun accorgimento sia di natura attiva che passiva atto a ridurre il consumo di energia e a ridurre le dispersioni di calore durante l'utilizzo dello stesso. Invece, durante la ristrutturazione del 2009 sono stati adottati alcuni accorgimenti migliorativi, quali l'aver cambiato i serramenti installando elementi di nuovo modello dotati di vetrocamera isolante e telai in PVC, l'aver adottato la soluzione del riscaldamento a pavimento e aver scelto per alimentarlo una caldaia di primaria marca a condensazione in grado di ridurre i consumi e l'inquinamento. Quindi dal punto di vista del contenimento del consumo energetico si può dire che l'immobile, pur privo

di certificazioni energetiche, può sperare di essere classificato, allo stato attuale, in una categoria superiore alla G, ipoteticamente potendo ricadere in una F.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED]

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **116,00**

E' posto al piano: T e 1

L'edificio è stato costruito nel: ante 1942 e sicuramente ante 1905

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2009

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 1; ha un'altezza utile interna di circa m. 275

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

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: lo stato di conservazione delle finiture interne dell'appartamento risultava discreto in quanto le stesse, non più vecchie di una dozzina da anni, risultavano ancora gradevoli e funzionali anche se bisognose di qualche opera di manutenzione ordinaria qua e là, quali ritocchi all'intonaco pulizia del locale caldaia eccetera. Le finestre erano state sostituite in tale ristrutturazione con elementi di nuova fattura con telai in PVC effetto legno e vetrocamera. Esse risultavano di buona fattura e ancora ben conservate, comunque non più a norma a seguito delle normative uscite a partire dal 2015 sul contenimento dei consumi energetici negli edifici (vedasi il decreto requisiti minimi e successive modifiche ed integrazioni). Facciate e finiture esterne dello stabile necessitavano di opere manutentive di tipo ordinario e straordinario, quali rappezzi intonaco al piano terreno per la eliminazione dei distacchi di intonaco causati dalla risalita di umidità, tinteggio delle ringhiere dei terrazzi, manutenzione delle persiane in legno risultate generalmente, per tutto lo stabile, in cattivo stato di conservazione.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Balconi materiale: **c.a.** condizioni: **scarse**

Copertura tipologia: **a falde** materiale: **legno** condizioni: **sufficienti**

Fondazioni tipologia: **travi continue rovesce** materiale: **muratura**

condizioni: **buone**
Note: trattasi di murature antiche

Scale
tipologia: **a rampa unica** materiale: **marmo** ubicazione: **interna**
servoscala: **assente** condizioni: **sufficienti**

Solai
tipologia: **in ferro con voltine** condizioni: **buone**
Riferito limitatamente a: alcuni solai

Solai
tipologia: **in ferro con voltine** condizioni: **buone**
Riferito limitatamente a: soletta cucina

Strutture verticali
materiale: **muratura** condizioni: **buone**

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello
tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **ferro** apertura:
manuale condizioni: **scarse**

Infissi esterni
tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **pvc** protezione:
persiane materiale protezione: **legno** condizioni: **buone**
Riferito limitatamente a: buono stato i serramenti, scarse le
persiane

Infissi interni
tipologia: **a battente** materiale: **legno tamburato** condizioni:
sufficienti
Riferito limitatamente a: manca una porta le altre sono in
condizioni passabili

Manto di copertura
materiale: **tegole marsigliesi** coibentazione: **inesistente**
condizioni: **discrete**

Pareti esterne
materiale: **muratura di mattoni pietrame** coibentazione:
inesistente rivestimento: **intonaco di cemento** condizioni:
discrete

Pavim. Esterna
materiale: **manto bituminoso** condizioni: **sufficienti**

Pavim. Interna
materiale: **piastrelle di ceramica** condizioni: **buone**

Plafoni
materiale: **stabilitura** condizioni: **buone**

Portone di ingresso
tipologia: **anta singola a battente** materiale: **ferro** accessori:
con serratura di sicurezza condizioni: **discrete**

Rivestimento
ubicazione: **bagno** materiale: **piastrelle di ceramica** condizioni:

buone

Rivestimento ubicazione: **cucina** materiale: **piastrelle di ceramica** condizioni: **buone**

Scale posizione: **a rampa unica** rivestimento: **marmo** condizioni: **sufficienti**

Impianti:

Citofonico

Elettrico

Riferito limitatamente a: assente
tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **buone**
conformità: **certificato non fornito**

Note: i lavori furono eseguiti senza pratica edilizia nel 2009. impianto privo di certificazione

Fognatura

tipologia: **mista** rete di smaltimento: **tubi i PVC e cemento** recapito: **collettore o rete comunale**
ispezionabilità: **impossibile** condizioni: **sufficienti**
conformità: **non a norma**

Gas

Note: non presenti certificazioni

tipologia: **con tubazioni a vista** alimentazione: **metano**
rete di distribuzione: **tubi in ferro** condizioni: **buone**
conformità: **non a norma**

Idrico

Note: non presenti/reperibili certificazioni dell'impianto
tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** rete di distribuzione: **tubi in polipropilene**
condizioni: **sufficienti** conformità: **collaudo non reperito**

Termico

tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **a pavimento a pannelli radianti** diffusori: **impianto a pavimento a pannelli radianti** condizioni: **buone** conformità: **collaudo non reperito**

Note: impianto realizzato senza redigere pratica edilizia e senza depositare calcoli, privo di certificazione

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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2009
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	impianto di recente aggiornamento ma senza i certificati

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	impianto a pavimento
Stato impianto	funzionante
Potenza nominale	24 kw
Epoca di realizzazione/adeguamento	2009
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

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:

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
residenziale	sup lorda di pavimento	95,00	1,00	95,00
rimessa e legnaia	sup lorda di pavimento	21,00	0,30	6,30

116,00

101,30

Criteria 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: Serravalle Scrivia vecchio nucleo

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: alloggio di tipo civile

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 380

Valore di mercato max (€/mq): 570

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 della 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 moderatamente più basso rispetto al valore massimo di quanto desumibile dai valori tabellari statistici, trattandosi di immobile in condizioni di conservazione non ottimali ed essendo parzialmente privo di accorgimenti atti al contenimento dei consumi energetici.

8.2 Fonti di informazione:

I valori medi di mercato di beni analoghi sono stati rilevati da operatori del settore siti nel comune di ubicazione dei beni

oggetto di stima e dall'analisi delle recenti compravendite di beni simili, unitamente ai valori medi di aggiudicazione di beni equiparabili per tipologia e/o ubicazione e caratteristiche intrinseche, derivanti da aste giudiziali. In maggiore dettaglio sono stati considerati:

- i valori indicati dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate: le quotazioni immobiliari OMI, pubblicate con cadenza semestrale individuano, per ogni ambito territoriale omogeneo (zona OMI) e per ciascuna tipologia immobiliare, un intervallo di valori di mercato, minimo e massimo, per unità di superficie riferiti ad unità immobiliari in condizioni ordinarie, ubicate nella medesima zona omogenea;
- i valori derivanti dall'analisi di siti specializzati: in questo caso i valori di riferimento derivano da un'analisi del mercato condotta attraverso gli operatori del mercato immobiliare, fornendo una segmentazione dei valori in funzione della tipologia di immobili e della loro ubicazione;
- i valori derivanti da una valutazione di dettaglio effettuata attraverso le agenzie/operatori immobiliari dell'area di riferimento: si è quindi proceduto ad un'analisi con gli operatori ubicati in vicinanza dei beni, analizzando domanda ed offerta di immobili di tipologia simile a quella dei beni oggetto della presente stima.

8.3 Valutazione corpi:

Abitazione trilocale con bagno e legnaia. Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata).

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
residenziale	95,00	€ 510,00	€ 48.450,00
rimessa e legnaia	6,30	€ 510,00	€ 3.213,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 51.663,00
Valore Corpo			€ 51.663,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 51.663,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 51.663,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda*	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Abitazione trilocale con bagno e legnaia	Abitazione di tipo civile [A2]	101,30	€ 51.663,00	€ 51.663,00

*somma delle superfici dell'immobile principale e dei suoi accessori 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%) € 6.078,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica

€ 4.700,00

Spese tecniche di regolarizzazione catastale

€ 500,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 40.385,00

Data generazione:
16-05-2023

L'Esperto alla stima



Arch. Francesca Bellini