
Tribunale di Alessandria
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **OMISSIS**

contro: **OMISSIS**

N° Gen. Rep. **108/2022**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 21-03-2023 ore 9:45

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. ELISABETTA BIANCO**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotto 01 - Unità commerciale - PT
Lotto 02 - Ufficio - P. Ammezzato (lato nord)
Lotto 03 - Ufficio - P. Ammezzato (lato sud)
Lotto 06 (ex 04 e 05) - Ufficio ed abitazione- P1

Esperto alla stima: Arch. Cristiano Laguzzi
Codice fiscale: LGZCST73P21F965G
Studio in: Via Roma 68 - 15067 Novi Ligure
Telefono: 0143 745887 – 349 6042474
Email: cristianolaguzzi@gmail.com
Pec: cristiano.laguzzi@archiworldpec.it

Revisione del 10 marzo 2023



SINTESI ELABORATO

1 Dati Catastali

Bene: Via Pietro Isola, 10 - Novi Ligure (AL) - 15067

Lotto: 01 - Unità commerciale - PT

Corpo: Negozio - PT

Categoria: Negozi, botteghe [C1]

OMISSIS (c.f. OMISSIS), foglio 28, particella 153, subalterno 135, indirizzo Via P. Isola, 10, piano Terra, comune Novi Ligure, categoria C/1, classe 9, consistenza 50 mq, superficie 58 mq, rendita € € 1.792,11

Lotto: 02 - Ufficio - P. Ammezzato (lato nord)

Corpo: Ufficio - P. ammezzato (lato nord)

Categoria: Uffici e studi privati [A10]

OMISSIS (c.f. OMISSIS), foglio 28, particella 153, subalterno 136, indirizzo Via P. Isola, 10, piano Ammezzato, comune Novi Ligure, categoria A/10, classe 6, consistenza 10,5 vani, superficie 227 mq, rendita € € 3.145,22

Corpo: Lastrico solare

Categoria: Lastrico solare [L]

OMISSIS (c.f. OMISSIS), foglio 28, particella 153, subalterno 129, indirizzo Via Giuseppe Mazzini, 1, piano Primo, comune Novi Ligure, categoria F/5, consistenza 213 mq

Lotto: 03 - Ufficio - P. Ammezzato (lato sud)

Corpo: Ufficio - P. ammezzato (lato sud)

Categoria: Uffici e studi privati [A10]

OMISSIS (c.f. OMISSIS), foglio 28, particella 153, subalterno 131, indirizzo Via P. Isola, 10, piano Ammezzato, comune Novi Ligure, categoria A/10, classe 5, consistenza 11 vani, superficie 256 mq, rendita € € 2.812,11

Lotto: 06 (ex 04 e 05) - Ufficio - P1 (lato ovest)

Corpo: Ufficio - P. Primo (lato ovest)

Categoria: Uffici e studi privati [A10]

OMISSIS (c.f. OMISSIS), foglio 28, particella 153, subalterno 113, indirizzo Via P. Isola, 10, piano Primo, comune Novi Ligure, categoria A/10, classe 5, consistenza 6,5 vani, rendita € € 1.661,70

Corpo: Abitazione - P. Primo (lato est)

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

OMISSIS (c.f. OMISSIS), foglio 28, particella 153, subalterno 156, indirizzo Via P. Isola, 10, piano Primo, comune Novi Ligure, categoria A/2, classe 5, consistenza 7,5 vani, superficie 153 mq, rendita € € 1.917,35

2. Stato di possesso

Bene: Via Pietro Isola, 10 - Novi Ligure (AL) - 15067

Lotto: 01 - Unità commerciale - PT

Corpo: Negozio – PT - **Libero**

Lotto: 02 - Ufficio - P. Ammezzato (lato nord)

Corpo: Ufficio - P. ammezzato (lato nord)

Occupato da Sig. OMISSIS senza alcun titolo.

Corpo: Lastrico solare - **Libero**

Lotto: 03 - Ufficio - P. Ammezzato (lato sud)

Corpo: Ufficio - P. ammezzato (lato sud) - **Libero**

Lotto: 06 (ex 04 e 05) - Ufficio ed abitazione - P1

Corpo: Ufficio - P. Primo (lato ovest)

Occupato da Sig. OMISSIS senza alcun titolo.

Corpo: Abitazione - P. Primo (lato est)

Occupato da Sig. OMISSIS, con contratto di locazione stipulato in data 02/04/2022 per l'importo di euro 750,00 con cadenza mensile.

Il canone di locazione è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.

Registrato a Agenzia delle Entrate - Ufficio territoriale di Alessandria il 28/07/2022 ai nn.TSF22T003786000JJ

Tipologia contratto: Ad uso abitativo, scadenza 31/03/2028

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Pietro Isola, 10 - Novi Ligure (AL) - 15067

Lotto: 01 - Unità commerciale - PT

Corpo: Negozio - PT

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Lotto: 02 - Ufficio - P. Ammezzato (lato nord)

Corpo: Ufficio - P. ammezzato (lato nord)

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: Lastrico solare

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Lotto: 03 - Ufficio - P. Ammezzato (lato sud)

Corpo: Ufficio - P. ammezzato (lato sud)

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Lotto: 06 (ex 04 e 05) - Ufficio ed abitazione - P1

Corpo: Ufficio - P. Primo (lato ovest)

Corpo: Abitazione - P. Primo (lato est)

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Pietro Isola, 10 - Novi Ligure (AL) - 15067

Lotto: 01 - Unità commerciale - PT

Corpo: Negozio - PT

Creditori Iscritti: OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS

Lotto: 02 - Ufficio - P. Ammezzato (lato nord)

Corpo: Ufficio - P. ammezzato (lato nord)

Creditori Iscritti: OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS

Corpo: Lastrico solare

Creditori Iscritti: OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS

Lotto: 03 - Ufficio - P. Ammezzato (lato sud)

Corpo: Ufficio - P. ammezzato (lato sud)

Creditori Iscritti: OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS

Lotto: 06 (ex 04 e 05) - Ufficio ed abitazione - P1

Corpo: Ufficio - P. Primo (lato ovest)

Creditori Iscritti: OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS

Corpo: Abitazione - P. Primo (lato est)

Creditori Iscritti: OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS

5. Comproprietari

Beni: Via Pietro Isola, 10 - Novi Ligure (AL) - 15067

Lotto: 01 - Unità commerciale - PT

Corpo: Negozio - PT

Comproprietari: Nessuno

Lotto: 02 - Ufficio - P. Ammezzato (lato nord)

Corpo: Ufficio - P. ammezzato (lato nord)

Corpo: Lastrico solare

Comproprietari: Nessuno

Lotto: 03 - Ufficio - P. Ammezzato (lato sud)

Corpo: Ufficio - P. ammezzato (lato sud)

Comproprietari: Nessuno

Lotto: 06 (ex 04 e 05) - Ufficio ed abitazione - P1

Corpo: Ufficio - P. Primo (lato ovest)

Corpo: Abitazione - P. Primo (lato est)

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Pietro Isola, 10 - Novi Ligure (AL) - 15067

Lotto: 01 - Unità commerciale - PT

Corpo: Negozio - PT

Misure Penali: NO

Lotto: 02 - Ufficio - P. Ammezzato (lato nord)

Corpo: Ufficio - P. ammezzato (lato nord)

Misure Penali: NO

Corpo: Lastrico solare

Misure Penali: NO

Lotto: 03 - Ufficio - P. Ammezzato (lato sud)

Corpo: Ufficio - P. ammezzato (lato sud)

Misure Penali: NO

Lotto: 06 (ex 04 e 05) - Ufficio ed abitazione - P1

Corpo: Ufficio - P. Primo (lato ovest)

Misure Penali: NO

Corpo: Abitazione - P. Primo (lato est)

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Pietro Isola, 10 - Novi Ligure (AL) - 15067

Lotto: 01 - Unità commerciale - PT

Corpo: Negozio - PT

Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 02 - Ufficio - P. Ammezzato (lato nord)

Corpo: Ufficio - P. ammezzato (lato nord)

Corpo: Lastrico solare

Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 03 - Ufficio - P. Ammezzato (lato sud)

Corpo: Ufficio - P. ammezzato (lato sud)

Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 06 (ex 04 e 05) - Ufficio ed abitazione - P1

Corpo: Ufficio - P. Primo (lato ovest)

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: Abitazione - P. Primo (lato est)

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Pietro Isola, 10 - Novi Ligure (AL) - 15067

Lotto: 01 - Unità commerciale - PT

Valore complessivo intero: 59.670,00

Valore DEFINITIVO DI STIMA: 59.500,00

Lotto: 02 - Ufficio - P. Ammezzato (lato nord)

Valore complessivo intero: 139.803,75

Valore DEFINITIVO DI STIMA: 139.500,00

Lotto: 03 - Ufficio - P. Ammezzato (lato sud)

Valore complessivo intero: 162.516,20

Valore DEFINITIVO DI STIMA: 162.500,00

Lotto: 06 (ex 04 e 05) - Ufficio ed abitazione - P1

Valore complessivo intero Ufficio: 82.457,40

Valore complessivo intero Abitazione: 107.678,00 **Valore DEFINITIVO DI STIMA: 190.000,00**

Premessa

A seguito delle dovute comunicazioni, dopo alcuni tentativi di accesso, il giorno 25/07/2022 alla presenza del Sig. Giovanni OMISSIS, incaricato dal Legale rappresentate della società esecutata, mi è stato possibile effettuare il sopralluogo presso l'unità immobiliare oggetto di pignoramento, facente parte del plesso condominiale sito in via P. Isola, 10 in Novi Ligure.

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

Successivamente alla richiesta di integrazioni e precisazioni, il sottoscritto CTU il giorno 10/02/2023, sempre accompagnato dal Sig. OMISSIS, si recava nuovamente presso i beni oggetto di pignoramento e, verificate l'effettivo stato dei luoghi, poteva ultimare la presente perizia di stima.

Beni in **Novi Ligure (AL)**
Via Pietro Isola, 10

Lotto: 01 - Unità commerciale - PT

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

Data di presentazione: 13-05-2022

La documentazione è sostituita dalla certificazione notarile a firma del Dott.ssa Giulia Messina Vetrano in Corleone.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Negozio - PT.

Negozi, botteghe [C1] sito in Via Pietro Isola, 10

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS (c.f. OMISSIS), foglio 28, particella 153, subalterno 135, indirizzo Via P. Isola, 10, piano Terra, comune Novi Ligure, categoria C/1, classe 9, consistenza 50 mq, superficie 58 mq, rendita € € 1.792,11

Derivante da: Variazione del 11/11/2011(n. 080155/2011)

Confini: L'unità affaccia verso nord (retro) su una modesta area libera interna, a sud direttamente su via P. Isola, mentre a sinistra e destra dell'ingresso confina con altra unità di carattere commerciale.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale;

note: Le planimetrie coincidono nella sostanza con lo stato dei luoghi rilevato nel sopralluogo.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Il bene che compone il lotto, oggetto di valutazione, è una piccola unità commerciale posta al piano terra di un condominio di 11 piani, risalente ai primi anni '60 circa. Il condominio nasce sulla direttrice per Bosco Marengo, oggi Via Pietro Isola, composta da edifici di inizio secolo accostati ad altri risalenti al dopo guerra. Il plesso è costituito da più corpi di fabbrica ed il bene del presente lotto si trova nella porzione di edificio che conta in totale 6 piani fuori terra.

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi ottimi.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: Non specificato

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Stazione ferroviaria 500 metri circa

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS (c.f. OMISSIS) contro OMISSIS; nascente da Concessione a Garanzia di mutuo del 07/10/2009 a rogito Notaio Gianluigi bailo in Novi Ligure N.Rep. 122086/19359, iscritta ai nn. 4588/785 in data 09/10/2009; Importo ipoteca: € 1.200.000,00; Importo capitale: € 600.000,00.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 18/05/2017 ai nn. 79/11417 in data 19/05/2017 ai nn. 2103/239; Importo ipoteca: € 59.784,88; Importo capitale: € 29.892,44.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di Agenzia delle Entrate in data 12/03/2019 ai nn. 91/11419 in data 13/03/2019 ai nn. 978/125; Importo ipoteca: € 194.611,44; Importo capitale: € 97.611,44.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Verbale di pignoramento; A rogito di Ufficiale giudiziario Tribunale di Alessandria in data 20/04/2022 ai nn. 1809 iscritto/trascritto a Agenzia delle Entrate - Serv. Pubblicità Imm. Di Novi Ligure in data 09/05/2022 ai nn. 2107/1676.

Dati precedenti relativi ai corpi: Negozio - PT

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: circa € 1.200,00.

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Non rilevato e/o rilevabile.

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: circa € 950,00.

Millesimi di proprietà: 95/2288 (in base alle tabelle fornite dall'amministratore pro tempore)

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

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

Proprietario: OMISSIS **proprietario ante ventennio ad oggi.** In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Paolini Lucio , in data 21/02/1996, ai nn. 1076/6903; trascritto in data 04/03/1996, ai nn. 1069/867.

Note: Si segnala trasferimento sede sociale del 22/05/2018 della società OMISSIS da Trieste a Milano a mezzo atto a firma del Notaio Gianluigi Bailo n. Rep 130135 n. Racc 24752, trascritto il 30/05/2018 RG 2385 e RP 1825.

Continuità delle trascrizioni: Si

7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 Conformità edilizia:

Negozi, botteghe [C1]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia; note: In base a quanto rilevato ed all'accatastamento attualmente depositato, si ritiene non vi siano irregolarità dal punto di vista edilizio.

7.2 Conformità urbanistica:

Negozi, botteghe [C1]

Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	D.G.R n. 48/1721 del 07/01/1991 e successive modifiche - VARIANTE PARZIALE n. 02p/2019
Zona omogenea:	Tessuto edilizio di impianto recente
Norme tecniche di attuazione:	art. 24 a) - Aree a capacità insediativa esaurita
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Altro:	Trattandosi di una zona semicentrale della città ormai satura, non sono da considerarsi gli indici relativi ad eventuali nuovi interventi, anche in ragione della natura del bene oggetto di procedura.
--------	---

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica; note: La destinazione d'uso del bene è consona con le N.t.A. del Piano regolatore.

Descrizione: **Negozi, botteghe [C1]** di cui al punto **Negozi - PT**

L'immobile identificato al catasto urbano di Novi Ligure al Fg. 28 particella 153 sub. 135 è costituito da una piccola unità commerciale posta al piano terra del Condominio sito in Via Pietro Isola al civ. 10. Il complesso è formato da più corpi di fabbrica che variano in altezza da sei ad undici piani f.t.

L'accesso principale al fabbricato avviene dalla stessa via pubblica su cui affaccia il fronte principale del condominio che, come l'intero quartiere, presenta caratteristiche architettoniche tipiche degli anni Sessanta. Il condominio si completa alcuni piccoli spazi comuni sul fronte opposto (lato nord), che da consentono di raggiungere gli accessori quali ad esempio la Centrale Termica e/o l'autorimessa.

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

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **78,00**

E' posto al piano: Terra

L'unità immobiliare è identificata con il numero: Civ. 10; ha un'altezza utile interna di circa m. 4,00

L'intero fabbricato è composto da n. 11 piani complessivi di cui fuori terra n. 10 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: L'intero condominio, abitato per intero può essere valutato in un stato di conservazione discreto. Anche l'unità visionata, mantenuta in condizioni sufficienti, si trova nello stesso stato generale del fabbricato, ovviamente in riferimento del periodo di realizzazione.

Impianti:**Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	Impianto realizzato nel corso della costruzione del fabbricato.
Note	Nel corso del sopralluogo non sono state reperite dichiarazioni di conformità.

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
----------------------------------	----

Tipologia di impianto	Centralizzato
Stato impianto	Normale
Epoca di realizzazione/adequamento	Impianto realizzato nel corso della costruzione del fabbricato.
Note	Nel corso del sopralluogo non sono state reperite dichiarazioni di conformità.

Condizionamento e climatizzazione:

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

Varie:

Il negozio posizionato al piano terra del Condominio ha la vetrina espositiva e l'ingresso direttamente sulla via pubblica. Internamente l'unità è strutturata con un ampio ambiente che funge da area commerciale per il pubblico, a cui fanno corpo nella parte di retro una serie di ambienti di servizio (idealmente non per il pubblico) con la possibilità di esseri utilizzati come back-office; un servizio igienico completa gli ambienti dell'unità.

Questa la composizione interna riscontrata, corrispondente nella sostanza alle planimetrie catastali.

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

Per gli altri elementi e strutture:

- gli orizzontamenti e la copertura sono realizzati con solette piane e/o inclinate in latero-cemento;
- le murature che completano l'involucro sono, sempre in ragione del periodo di costruzione, realizzate probabilmente con mattoni semipieni a cassa vuota;
- le facciate principali sono finite con intonaco ed in parte protette da mattonelle a vista;
- la vetrina principale, con inserita la porta d'ingresso, è in alluminio con vetro doppio;
- i serramenti esterni per tutti i vani di retro sono ancora quelli originari con vetro singolo e dotati di tapparelle;
- le porte interne sono in tamburato con finitura liscia in tinta legno scuro;
- i pavimenti sono in piastrelloni di marmo rigato nel front office, in marmo scuro nel retro ed in ceramica di dimensione cm. 30x30, nel servizio igienico;
- il servizio igienico è dotato dei necessari pezzi igienici;
- l'impianto di riscaldamento e di produzione dell'ACS sono centralizzati ed i termosifoni sono parte in ghisa e parte in acciaio;
- l'impianto elettrico, è sottotraccia;
- le pareti in tutti gli ambienti sono intonacate e tinteggiate.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

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

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Commerciale	sup lorda di pavimento	78,00	1,00	78,00
		78,00		78,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Commerciale

Sottocategoria: Piccolo negozio e assimilabile

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1-2021

Zona: Novi Ligure

Tipo di destinazione: Commerciale

Tipologia: Negozi

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 580,00

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

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

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

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Novi Ligure;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Novi Ligure;

Ufficio tecnico di Novi Ligure;

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

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Massimo €/mq 1.150,00 e minimo €/mq 580,00. Calcolati secondo la media di due possibili zone a cui fare riferimento.

8.3 Valutazione corpi:**Negozi - PT. Negozi, botteghe [C1]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 70.200,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Commerciale	78,00	€ 900,00	€ 70.200,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 70.200,00
Valore corpo			€ 70.200,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 70.200,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 70.200,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Negozi - PT	Negozi, botteghe [C1]	78,00	€ 70.200,00	€ 70.200,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 10.530,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00

Giudizio di comoda divisibilità:

Per sua natura, dimensioni, caratteristiche distributive e modalità di accesso, si ritiene che il lotto, così come composto, si presenti nella miglior configurazione proponibile dal punto di vista commerciale.

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 59.670,00
---	-------------

Valore DEFINITIVO DELLA STIMA dell'immobile nello stato di fatto in cui si trova

€ 59.500,00

8.6 Regime fiscale della vendita

Iva.

Lotto: 02 - Ufficio - P. Ammezzato (lato nord)

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

Data di presentazione: 13-05-2022

La documentazione è sostituita dalla certificazione notarile a firma del Dott.ssa Giulia Messina Vetrano in Corleone.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Ufficio - P. ammezzato (lato nord).

Uffici e studi privati [A10] sito in Via Pietro Isola, 10

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS (c.f. OMISSIS), foglio 28, particella 153, subalterno 136, indirizzo Via P. Isola, 10, piano Ammezzato, comune Novi Ligure, categoria A/10, classe 6, consistenza 10,5 vani, superficie 227 mq, rendita € 3.145,22

Derivante da: Variazione del 11/11/2011 (n. 080155/2011) per diversa distribuzione degli spazi interni.

Confini: L'unità affaccia verso nord (retro) su una modesta area libera interna, mentre sugli altri tre lati confina con il vano scala e l'unità immobiliare identificata dal Sub. 131.

Informazioni in merito alla conformità catastale: Le planimetrie coincidono nella sostanza con lo stato dei luoghi rilevato nel corso del sopralluogo. Quanto riscontrato come difformità risulta in capo sia al Sub. 136 che al Sub. 131, trattandosi della chiusura del caposcala che li divide dal vero e proprio vano scala condominiale. Detta diversa condizione è però di fatto esterna al bene e pertanto si ritiene che si debba sistemare agendo come condominio.

Identificativo corpo: Lastrico solare.

Lastrico solare [L] sito in Via Pietro Isola, 10

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS (c.f. OMISSIS), foglio 28, particella 153, subalterno 129, indirizzo Via Giuseppe Mazzini, 1, piano Primo, comune Novi Ligure, categoria F/5, consistenza 213 mq

Derivante da: Unità afferenti edificate in sopraelevazione - Pratica n. AL0155703 in atti dal 22/09/2006 (n. 2538.1/2006).

Confini: Il lastrico solare è di fatto copertura del sub. sottostante identificato con il n. 136.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: La planimetria descrive correttamente lo spazio che definisce il lastrico solare.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Il bene che compone il lotto, oggetto di valutazione, è un ampio ufficio formato da più ambienti, posti al piano primo di un condominio di 11 piani, risalente ai primi anni '60 circa. Il condominio nasce sulla direttrice per Bosco Marengo, oggi Via Pietro Isola, composta da edifici di inizio secolo accostati ad altri risalenti al dopo guerra. Il plesso è costituito da più corpi di fabbrica ed il bene del presente lotto si trova nella porzione di edificio che conta in totale 6 piani fuori terra.

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi ottimi.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: Non specificato

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Stazione ferroviaria 500 metri circa

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: Ufficio - P. ammezzato (lato nord)

Uffici e studi privati [A10] sito in Novi Ligure (AL), Via Pietro Isola, 10

Occupato da Sig. OMISSIS Giuseppe senza alcun titolo.

Opponibilità ai terzi: NO

Identificativo corpo: Lastrico solare

Lastrico solare [L] sito in Novi Ligure (AL), Via Pietro Isola, 10

Libero

Opponibilità ai terzi: NO

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

Ipoteca giudiziale annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 18/05/2017 ai nn. 79/11417 in data 19/05/2017 ai nn. 2103/239; Importo ipoteca: € 59.784,88; Importo capitale: € 29.892,44.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di Agenzia delle Entrate in data 12/03/2019 ai nn. 91/11419 in data 13/03/2019 ai nn. 978/125; Importo ipoteca: € 194.611,44; Importo capitale: € 97.611,44.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Verbale di pignoramento; A rogito di Ufficiale giudiziario Tribunale di Alessandria in data 20/04/2022 ai nn. 1809 trascritto a Agenzia delle Entrate - Serv. Pubblicità Imm. Di Novi Ligure in data 09/05/2022 ai nn. 2107/1676.

Dati precedenti relativi ai corpi: Ufficio - P. ammezzato (lato nord) – Sub. 136

Dati precedenti relativi ai corpi: Lastrico solare - Sub. 129 –

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS (c.f. OMISSIS) contro OMISSIS; nascente da Concessione a Garanzia di mutuo del 07/10/2009 a rogito Notaio Gianluigi bailo in Novi Ligure N.Rep. 122086/19359, iscritta ai nn. 4588/785 in data 09/10/2009; Importo ipoteca: € 1.200.000,00; Importo capitale: € 600.000,00.

Dati precedenti relativi ai corpi: Lastrico solare - Sub. 129 –

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: circa € 1.400,00.

*Identificativo corpo: Ufficio - P. ammezzato (lato nord)
Uffici e studi privati [A10] sito in Novi Ligure (AL), Via Pietro Isola, 10*

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Non rilevate e/o non rilevabili

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: circa € 2.800,00. Ad oggi, secondo le tabelle del bilancio fornito dall'Amministratore, l'esecutato è debitore, per il bene del presente lotto, circa € 6.500,00. Per questo motivo l'indicazione delle spese condominiali scadute ed insolute negli ultimi due anni anteriori al pignoramento è stimata pari ad una cifra doppia delle spese ordinarie annue.

Millesimi di proprietà: 139/2288 (in base alle tabelle fornite dall'amministratore pro tempore)

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - Seppur il condominio sia dotato di ascensore, lo stesso non ha però la fermata al piano ammezzato.

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: Lastrico solare
Lastrico solare [L] sito in Novi Ligure (AL), Via Pietro Isola, 10*

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 - Seppur il condominio sia dotato di ascensore, lo stesso non ha però la fermata al piano ammezzato.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

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

Proprietario: OMISSIS **proprietario ante ventennio ad oggi** . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Paolini Lucio , in data 21/02/1996, ai nn. 1076/6903; trascritto in data 04/03/1996, ai nn. 1069/867.

Note: Si segnala trasferimento sede sociale del 22/05/2018 della società OMISSIS da Trieste a Milano a mezzo atto a firma del Notaio Gianluigi Bailo n. Rep 130135 n. Racc 24752, trascritto il 30/05/2018 RG 2385 e RP 1825.

Continuità delle trascrizioni: Si

Dati precedenti relativi ai corpi: Ufficio - P. ammezzato (lato nord)

Dati precedenti relativi ai corpi: Lastrico solare

7. PRATICHE EDILIZIE:**7.1 Conformità edilizia:****Uffici e studi privati [A10]**

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia; note: In base a quanto rilevato ed all'accatastamento attualmente depositato, si ritiene non vi siano irregolarità dal punto di vista edilizio.

Dati precedenti relativi ai corpi: Ufficio - P. ammezzato (lato nord)

Dati precedenti relativi ai corpi: Lastrico solare

7.2 Conformità urbanistica:**Uffici e studi privati [A10]**

Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	D.G.R n. 48/1721 del 07/01/1991 e successive modifiche - VARIANTE PARZIALE n. 02p/2019
Zona omogenea:	Tessuto edilizio di impianto recente
Norme tecniche di attuazione:	art. 24 a) - Aree a capacità insediativa esaurita
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Altro:	Trattandosi di una zona semicentrale della città ormai satura, non sono da considerarsi gli indici relativi ad eventuali nuovi interventi, anche in ragione della natura del bene oggetto di procedura.

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica; note: La destinazione d'uso del bene è consona con le N.t.A. del Piano regolatore.

Dati precedenti relativi ai corpi: Ufficio - P. ammezzato (lato nord)

Dati precedenti relativi ai corpi: Lastrico solare

Descrizione: **Uffici e studi privati [A10]** di cui al punto **Ufficio - P. ammezzato (lato nord)**

L'immobile identificato al catasto urbano di Novi Ligure al Fg. 28 particella 153 sub. 136 è accatastato come ufficio e composto da diversi ambienti anche di grandi dimensioni ed è posto al primo piano ammezzato del Condominio sito in Via Pietro Isola al civ. 10. Il complesso è formato da più corpi di fabbrica che variano in altezza da sei ad undici piani f.t.

L'accesso principale al fabbricato avviene dalla stessa via pubblica su cui affaccia il fronte principale del condominio che, come l'intero quartiere, presenta caratteristiche architettoniche tipiche degli anni Sessanta. Il condominio si completa alcuni piccoli spazi comuni sul fronte opposto (lato nord), che da consentono di raggiungere gli accessori quali ad esempio la Centrale Termica e/o l'autorimessa.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **215,00**

E' posto al piano: Ammezzato

L'unità immobiliare è identificata con il numero: Civ. 10; ha un'altezza utile interna di circa m. 4,00

L'intero fabbricato è composto da n. 11 piani complessivi di cui fuori terra n. 10 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: L'intero condominio, abitato per intero può essere valutato in uno stato di conservazione discreto. Anche l'unità visionata, mantenuta in condizioni sufficienti, si trova nello stesso stato generale del fabbricato, ovviamente in riferimento del periodo di realizzazione.

Di fatto l'occupante utilizza solo una minima parte dell'unità (la più vicina all'ingresso), mentre gli ambienti più grandi sono attualmente abbandonati.

Impianti:

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	Impianto realizzato nel corso della costruzione del fabbricato.
Note	Nel corso del sopralluogo non sono state reperite dichiarazioni di conformità.

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Centralizzato

Stato impianto	Normale
Epoca di realizzazione/adeguamento	Impianto realizzato nel corso della costruzione del fabbricato.
Note	Nel corso del sopralluogo non sono state reperite dichiarazioni di conformità.

Condizionamento e climatizzazione:

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

Ascensori montacarichi e carri ponte:

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

Varie:

L'unità immobiliare avente destinazione ad ufficio, posizionata al primo piano ammezzato del Condominio ha l'ingresso in un piccolo caposcala, condiviso con il Sub. 131, raggiungibile dal vano scala condominiale. Internamente l'unità è strutturata con due distinte zone.

La prima composta con una serie di ambienti di dimensioni standard e precisamente due vani uniti da un ampio ingresso/corridoio ed un piccolo servizio igienico. La seconda zona, ex sezione distaccata del tribunale civile quale sede del giudice di pace, è formata da un ampio ambiente (ex aula giudiziaria) ed un paio di vani di normali dimensioni anch'essi utilizzabili come uffici.

Questa la composizione interna riscontrata, corrispondente nella sostanza alle planimetrie catastali.

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

Per gli altri elementi e strutture:

- gli orizzontamenti e la copertura sono realizzati con solette piane e/o inclinate in latero-cemento;
- le murature che completano l'involucro sono, sempre in ragione del periodo di costruzione, realizzate probabilmente con mattoni semipieni a cassa vuota;
- le facciate principali sono finite con intonaco ed in parte protette da mattonelle a vista;
- i serramenti esterni per tutti i vani di retro sono ancora quelli originari con vetro singolo e dotati di tapparelle;
- le porte interne sono in tamburato con finitura liscia in tinta legno scuro;
- i pavimenti sono parte in piastrelloni di marmo ed in ceramica di dimensione cm. 30x30, nel servizio igienico;
- il servizio igienico è dotato dei necessari pezzi igienici;
- l'impianto di riscaldamento e di produzione dell'ACS sono centralizzati ed i termosifoni sono parte in ghisa e parte in acciaio;
- l'impianto elettrico, è sottotraccia;
- le pareti in tutti gli ambienti sono intonacate e tinteggiate.

Si precisa che la seconda zona descritta è di fatto inutilizzata e versa in precario stato di conservazione, come visibile dalla documentazione fotografica.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

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

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Commerciale	sup lorda di pavimento	215,00	1,00	215,00
		215,00		215,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Terziario/Direzionale

Sottocategoria: Parte di un intero immobile ad uso promiscuo

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1-2021

Zona: Novi Ligure

Tipo di destinazione: Terziaria

Tipologia: Uffici

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 900,00

Valore di mercato max (€/mq): 1.250,00

Descrizione: **Lastrico solare [L]** di cui al punto **Lastrico solare**

L'immobile identificato al catasto urbano di Novi Ligure al Fg. 28 particella 153 sub. 129 corrisponde alla soletta piana di copertura degli uffici sottostanti, individuato dal Sub. 136.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari: Nessuno

E' posto al piano: Primo

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

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: L'intero condominio, abitato per intero può essere valutato in uno stato di conservazione discreto. Anche l'unità visionata, mantenuta in condizioni sufficienti, si trova nello stesso stato generale del fabbricato, ovviamente in riferimento del periodo di realizzazione.

Impianti:**Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	NO
---------------------------	----

Riscaldamento:

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

Condizionamento e climatizzazione:

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

Ascensori montacarichi e carri ponte:

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

Varie:

Il bene, quale lastrico solare, posto al piano primo risulta di fatto la copertura piana degli ambienti sottostanti ad uso ufficio. La soletta, in ragione del periodo di costruzione del fabbricato risulta presumibilmente edificata come soletta latero-cementizia ed oggi è protetta da una guaina bituminosa, apparentemente in buono stato di conservazione.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Le caratteristiche dimensionali principali del negozio sono espresse come Superficie Utile (S.U.), desunta dalle misurazioni eseguite dal sottoscritto CTU in loco confrontate con quanto riportato nella planimetria catastale. Il valore di detto corpo, trattandosi di fatto della copertura dell'altro bene che compone il presente lotto, è di fatto considerato nella valutazione del corpo individuato come ufficio.

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

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

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Novi Ligure;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Novi Ligure;

Ufficio tecnico di Novi Ligure;

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

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.):
Massimo €/mq 1.250,00 e minimo €/mq 900,00.

8.3 Valutazione corpi:

Ufficio - P. ammezzato (lato nord). Uffici e studi privati [A10]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 164.475,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Commerciale	215,00	€ 900,00	€ 193.500,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 193.500,00
Stato di conservazione ed utilizzo parziale detrazione del 15.00%			€ -29.025,00
Valore corpo			€ 164.475,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 164.475,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 164.475,00

Lastrico solare. Lastrico solare [L]

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Valore corpo			€ 0,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 0,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 0,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Ufficio - P. ammezzato (lato nord)	Uffici e studi privati [A10]	215,00	€ 164.475,00	€ 164.475,00
Lastrico solare	Lastrico solare [L]	0,00	€ 0,00	€ 0,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 24.671,25
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00

Giudizio di comoda divisibilità:

Per sua natura, dimensioni, caratteristiche distributive e modalità di accesso, si ritiene che il lotto, così come composto, si presenti nella miglior configurazione proponibile dal punto di vista commerciale.

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 139.803,75
---	--------------

Valore DEFINITIVO DELLA STIMA dell'immobile nello stato di fatto in cui si trova

€ 139.500,00

8.6 Regime fiscale della vendita

Iva.

Lotto: 03 - Ufficio - P. Ammezzato (lato sud)

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

Data di presentazione: 13-05-2022

La documentazione è sostituita dalla certificazione notarile a firma del Dott.ssa Giulia Messina Vetrano in Corleone.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Ufficio - P. ammezzato (lato sud).

Uffici e studi privati [A10] sito in Via Pietro Isola, 10

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS (c.f. OMISSIS), foglio 28, particella 153, subalterno 131, indirizzo Via P. Isola, 10, piano Ammezzato, comune Novi Ligure, categoria A/10, classe 5, consistenza 11 vani, superficie 256 mq, rendita € 2.812,11

Derivante da: Variazione del 02/03/2007 (n. 004776/2007) per diversa distribuzione degli spazi interni.

Confini: L'unità affaccia verso sud (fronte strada) su una modesta area libera interna, mentre sugli altri tre lati confina con il vano scala e l'unità immobiliare identificata dal Sub. 136.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Diversa distribuzione interna

Regolarizzabili mediante: Pratica catastale Docfa per correzione planimetrie

Pratica Docfa: € 800,00

Bolli catastali: € 100,00

Spese : € 100,00

Oneri Totali: **€ 1.000,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: Le planimetrie coincidono nella sostanza con lo stato dei luoghi rilevato nel corso del sopralluogo. Quanto riscontrato come difformità risulta in capo sia al Sub. 136 che al Sub. 131, trattandosi della chiusura del caposcala che li divide dal vero e proprio vano scala condominiale. Vi sono inoltre anche delle minime differenze sulla distribuzione interna rispetto alle planimetrie catastali che necessitano di rettifica.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Il bene che compone il lotto, oggetto di valutazione, è un ampio ufficio formato da più ambienti, posti al piano primo di un condominio di 11 piani, risalente ai primi anni '60 circa. Il condominio nasce sulla direttrice per Bosco Marengo, oggi Via Pietro Isola, composta da edifici di inizio secolo accostati ad altri risalenti al dopo guerra. Il plesso è costituito da più corpi di fabbrica ed il bene del presente lotto si trova nella porzione di edificio che conta in totale 6 piani fuori terra.

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi ottimi.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: Non specificato

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Stazione ferroviaria 500 metri circa

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

Opponibilità ai terzi: NO

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS (c.f. OMISSIS) contro OMISSIS; nascente da Concessione a Garanzia di mutuo del 07/10/2009 a rogito Notaio Gianluigi bailo in Novi Ligure N.Rep. 122086/19359, iscritta ai nn. 4588/785 in data 09/10/2009; Importo ipoteca: € 1.200.000,00; Importo capitale: € 600.000,00.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di Equitalia Nord S.p.a. contro OMISSIS; nascente da Ipoteca della riscossione del 11/01/2016 N.Rep. 44/11416, iscritta ai nn. 65/5 in data 12/01/2016; Importo ipoteca: € 654.578,82; Importo capitale: € 327.289,41

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 18/05/2017 ai nn. 79/11417 in data 19/05/2017 ai nn. 2103/239; Importo ipoteca: € 59.784,88; Importo capitale: € 29.892,44.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di Agenzia delle Entrate in data 12/03/2019 ai nn. 91/11419 in data 13/03/2019 ai nn. 978/125; Importo ipoteca: € 194.611,44; Importo capitale: € 97.611,44.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Verbale di pignoramento; A rogito di Ufficiale giudiziario Tribunale di Alessandria in data 20/04/2022 ai nn. 1809 iscritto/trascritto a Agenzia delle Entrate - Serv. Pubblicità Imm. Di Novi Ligure in data 09/05/2022 ai nn. 2107/1676.

Dati precedenti relativi ai corpi: Ufficio - P. ammezzato (lato sud)

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: circa € 3.300,00.

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Non rilevato e/o non rilevabile

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: circa € 6.600,00. Ad oggi, secondo le tabelle del bilancio fornito dall'Amministratore, l'esecutato è debitore, per il bene del presente lotto, circa € 9.200,00. Per questo motivo l'indicazione delle spese condominiali scadute ed insolute negli ultimi due anni anteriori al pignoramento è stimata pari ad una cifra doppia delle spese ordinarie annue.

Millesimi di proprietà: 519/2288 (in base alle tabelle fornite dall'amministratore pro tempore)

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - Seppur il condominio sia dotato di ascensore, lo stesso non ha però la fermata al piano ammezzato.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato
Attestazione Prestazione Energetica: Non presente
Indice di prestazione energetica: Non specificato
Note Indice di prestazione energetica: Non specificato
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato
Avvertenze ulteriori: Non specificato

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

Proprietario: OMISSIS proprietario ante ventennio ad oggi . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Paolini Lucio , in data 21/02/1996, ai nn. 1076/6903; trascritto in data 04/03/1996, ai nn. 1069/867.

Note: Si segnala trasferimento sede sociale del 22/05/2018 della società OMISSIS da Trieste a Milano a mezzo atto a firma del Notaio Gianluigi Bailo n. Rep 130135 n. Racc 24752, trascritto il 30/05/2018 RG 2385 e RP 1825.

Continuità delle trascrizioni: Si

7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 Conformità edilizia:

Uffici e studi privati [A10]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia;
 note: In base a quanto rilevato ed all'accatastamento attualmente depositato, si ritiene non vi siano irregolarità dal punto di vista edilizio.

7.2 Conformità urbanistica:

Uffici e studi privati [A10]

Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	D.G.R n. 48/1721 del 07/01/1991 e successive modifiche - VARIANTE PARZIALE n. 02p/2019
Zona omogenea:	Tessuto edilizio di impianto recente
Norme tecniche di attuazione:	art. 24 a) - Aree a capacità insediativa esaurita
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Altro:	Trattandosi di una zona semicentrale della città ormai satura, non sono da considerarsi gli indici relativi ad eventuali nuovo interventi, anche in ragione della natura del bene oggetto di procedura.

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica; note: La destinazione d'uso del bene è consona con le N.t.A. del Piano regolatore.

Descrizione: **Uffici e studi privati [A10] di cui al punto Ufficio - P. ammezzato (lato sud)**

L'immobile identificato al catasto urbano di Novi Ligure al Fg. 28 particella 153 sub. 131 è accatastato come ufficio e composto da diversi ambienti anche di grandi dimensioni ed è posto al primo piano ammezzato del Condominio sito in Via Pietro Isola al civ. 10. L'attuale configurazione deriva dalla suddivisione dell'originario spazio adibito a tribunale presieduto dal Giudice di pace che, una volta frazionato, ha generato i Sub. 131 e 136.

Il complesso è formato da più corpi di fabbrica che variano in altezza da sei ad undici piani f.t. L'accesso principale al fabbricato avviene dalla stessa via pubblica su cui affaccia il fronte principale del condominio che, come l'intero quartiere, presenta caratteristiche architettoniche tipiche degli anni Sessanta. Il condominio si completa alcuni piccoli spazi comuni sul fronte opposto (lato nord), che da consentono di raggiungere gli accessori quali ad esempio la Centrale Termica e/o l'autorimessa.

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

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **255,00**

E' posto al piano: Ammezzato

L'unità immobiliare è identificata con il numero: Civ. 10; ha un'altezza utile interna di circa m. 4,00

L'intero fabbricato è composto da n. 11 piani complessivi di cui fuori terra n. 10 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: L'intero condominio, abitato per intero può essere valutato in uno stato di conservazione discreto. Anche l'unità visionata, mantenuta in condizioni sufficienti, si trova nello stesso stato generale del fabbricato, ovviamente in riferimento del periodo di realizzazione.

Di fatto l'occupante utilizza solo una minima parte dell'unità (la più vicina all'ingresso), mentre gli ambienti più grandi sono attualmente abbandonati.

Impianti:**Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	Impianto realizzato nel corso della costruzione del fabbricato.
Note	Nel corso del sopralluogo non sono state reperite dichiarazioni di conformità.

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Centralizzato

Stato impianto	Normale
Epoca di realizzazione/adeguamento	Impianto realizzato nel corso della costruzione del fabbricato.
Note	Nel corso del sopralluogo non sono state reperite dichiarazioni di conformità.

Condizionamento e climatizzazione:

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

Ascensori montacarichi e carri ponte:

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

Varie:

L'unità immobiliare avente destinazione ad ufficio, posizionata al primo piano ammezzato del Condominio ha l'ingresso in un piccolo caposcala, condiviso con il Sub. 136, raggiungibile dal vano scala condominiale. Internamente l'unità è strutturata con due distinte zone separate da un corridoio centrale. La più ampia, con affaccio diretto su via P. Isola, è composta con un grande ambiente e due uffici tra loro comunicanti, mentre dalla parte opposta del corridoio vi è un piccolo ufficio ed i servizi igienici.

Questa la composizione interna riscontrata, sostanzialmente corretta nella sagoma perimetrale delle planimetrie catastali, ma con minime difformità della suddivisione interna. L'intero fabbricato, in ragione del periodo di realizzazione ha presumibilmente come principale caratteristica costruttiva una struttura portante costituita da pilastri e travi in c.a, completata poi da murature di tamponamento.

Per gli altri elementi e strutture:

- gli orizzontamenti e la copertura sono realizzati con solette piane e/o inclinate in latero-cemento;
- le murature che completano l'involucro sono, sempre in ragione del periodo di costruzione, realizzate probabilmente con mattoni semipieni a cassa vuota;
- le facciate principali sono finite con intonaco ed in parte protette da mattonelle a vista;
- i serramenti esterni per tutti i vani di retro sono ancora quelli originari con vetro singolo e dotati di tapparelle ad accezione dei finestrone verso sud;
- le poche porte interne rimaste sono con specchiatura centrale vetrata, ma per la maggior parte mancanti;
- i pavimenti sono in graniglia scura ed in ceramica di dimensione cm. 30x30, nel servizio igienico;
- i servizi igienici sono ormai in uno stato tale per cui si ritiene opportuno e necessario il totale rifacimento;
- l'impianto di riscaldamento e di produzione dell'ACS sono centralizzati ed i termosifoni sono parte in ghisa e parte in acciaio;
- l'impianto elettrico, è sottotraccia;
- le pareti in tutti gli ambienti sono intonacate e tinteggiate.

Si segnala che l'immobile è di fatto inutilizzato e versa in precario stato di conservazione, come visibile dalla documentazione fotografica. Sono ancora visibili le opere murarie lasciate al grezzo (prive di intonaco) eseguite per la divisione delle unità oggi presenti.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Le caratteristiche dimensionali principali del negozio sono espresse come Superficie Utile Lorda (S.U.L.), desunta dalle misurazioni eseguite dal sottoscritto CTU in loco confrontate con quanto riportato nella plani-

metria catastale. Il prezzo unitario applicato tiene in considerazione lo stato in cui versa l'unità immobiliare.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Commerciale	sup lorda di pavimento	255,00	1,00	255,00
		255,00		255,00

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Terziario/Direzionale

Sottocategoria: Parte di un intero immobile ad uso promiscuo

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1-2021

Zona: Novi Ligure

Tipo di destinazione: Terziaria

Tipologia: Uffici

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 900,00

Valore di mercato max (€/mq): 1.250,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

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

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Novi Ligure;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Novi Ligure;

Ufficio tecnico di Novi Ligure;

Osservatorio mercato immobiliare Agenzia delle Entrate;

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

Massimo €/mq 1.250,00 e minimo €/mq 900,00.

8.3 Valutazione corpi:

Ufficio - P. ammezzato (lato sud). Uffici e studi privati [A10]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 192.372,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Commerciale	255,00	€ 920,00	€ 234.600,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 234.600,00
Stato di conservazione ed utilizzo parziale detrazione del 18.00%	€ -42.228,00
Valore corpo	€ 192.372,00
Valore Pertinenze	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 192.372,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 192.372,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Ufficio - P. ammezzato (lato sud)	Uffici e studi privati [A10]	255,00	€ 192.372,00	€ 192.372,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 28.855,80
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 1.000,00

Giudizio di comoda divisibilità:

Per sua natura, dimensioni, caratteristiche distributive e modalità di accesso, si ritiene che il lotto, così come composto, si presenti nella miglior configurazione proponibile dal punto di vista commerciale.

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 162.516,20
---	--------------

Valore DEFINITIVO DELLA STIMA dell'immobile nello stato di fatto in cui si trova

€ 162.500,00

8.6 Regime fiscale della vendita

Iva.

Lotto: 06 (ex 04 e 05) - Ufficio ed abitazione - P1

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

Data di presentazione: 13-05-2022

La documentazione è sostituita dalla certificazione notarile a firma del Dott.ssa Giulia Messina Vetrano in Corleone.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Ufficio - P. Primo (lato ovest).

Uffici e studi privati [A10] sito in Via Pietro Isola, 10

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS (c.f. OMISSIS), foglio 28, particella 153, subalterno 113, indirizzo Via P. Isola, 10, piano Primo, comune Novi Ligure, categoria A/10, classe 5, consistenza 6,5 vani, rendita € 1.661,70

Derivante da: Variazione del 01/09/2006 (n. 021014/2006) per diversa distribuzione degli spazi interni.

Confini: L'unità affaccia verso sud (fronte strada) su un ampio terrazzo e verso nord (retro) con un piccolo terrazzino. Confina con il vano scala e l'unità immobiliare identificata dal Sub. 156.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Diversa distribuzione interna. Si è rilevata l'assenza di una parete che divide due ambienti.

Regolarizzabili mediante: Pratica catastale Docfa per correzione planimetrie

Pratica Docfa: € 800,00

Bolli catastali: € 100,00

Spese: € 100,00

Oneri Totali: **€ 1.000,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: Le planimetrie coincidono nella sostanza con lo stato dei luoghi rilevato nel corso del sopralluogo, corrispondendo alla sagoma del bene. Vi è però una minima differenza sulla distribuzione interna rispetto alle planimetrie catastali che necessita di rettifica.

Identificativo corpo: Abitazione - P. Primo (lato est).

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Pietro Isola, 10

Note: Il bene che costituisce il presente lotto è identificato catastalmente con il Sub. 156 e corrisponde per dimensioni e caratteristiche architettoniche al Sub. 126 indicato dal pignoramento. Il cambio del subalterno è avvenuto in ragione del cambio di destinazione d'uso da ufficio ad abitazione registrato in data 18/05/2022 (vedi allegato D - visura storica).

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS (c.f. OMISSIS), foglio 28, particella 153, subalterno 156, indirizzo Via P. Isola, 10, piano Primo, comune Novi Ligure, categoria A/2, classe 5, consistenza 7,5 vani, superficie 153 mq, rendita € € 1.917,35

Derivante da: Variazione del 18/05/2022 (n. 0033310/2022) per variazione della destinazione d'uso.

Confini: L'unità affaccia verso sud (fronte strada) su un ampio terrazzo e verso nord (retro) con un piccolo terrazzino. Confina con il vano scala e l'unità immobiliare identificata dal Sub. 131.

Note: Il presente bene corrisponde al Sub. 126 indicato nel pignoramento in atti del 12/04/2022. in data 18/05/2022 è stata variata la sola destinazione d'uso (ad uso abitazione al posto di ufficio) senza modificare le caratteristiche dimensionali e costruttive del bene (vedi Allegato D - visura storica).

Nella sezione "edilizia" è indicata l'istanza comunale con la quale è stato apportato il cambio di destinazione.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale;

note: Le planimetrie coincidono nella sostanza con lo stato dei luoghi rilevato nel corso del sopralluogo.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

I corpi che compone il lotto 06 (ex 04 e 05), oggetto di valutazione, sono di fatto un'unità immobiliare accatastata come ufficio ma composta da più ambienti utilizzabili comodamente come abitazione ed un'unità immobiliare accatastata come abitazione e formato da più ambienti utilizzabili per la maggior parte come camere da letto. Sono posti al piano primo di un condominio di 11 piani, risalente ai primi anni '60 circa. Il condominio nasce sulla direttrice per Bosco Marengo, oggi Via Pietro Isola, composta da edifici di inizio secolo accostati ad altri risalenti al dopo guerra. Il plesso è costituito da più corpi di fabbrica ed il bene del presente lotto si trova nella porzione di edificio che conta in totale 6 piani fuori terra.

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi ottimi.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: Non specificato

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Stazione ferroviaria 500 metri circa

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: Ufficio - P. Primo (lato ovest)

Uffici e studi privati [A10] sito in Novi Ligure (AL), Via Pietro Isola, 10

Occupato da Sig. OMISSIS senza alcun titolo.

Identificativo corpo: Abitazione - P. Primo (lato est).

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Pietro Isola, 10

Occupato da Sig. OMISSIS, con contratto di locazione stipulato in data 02/04/2022 per l'importo complessivo annuo di euro 9.000,00 da versare con cadenza mensile.

Il canone di locazione è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.

Registrato a Agenzia delle Entrate - Ufficio territoriale di Alessandria il 28/07/2022 ai

nn.TSF22T003786000JJ

Tipologia contratto: Ad uso abitativo, scadenza 31/03/2028

Opponibilità ai terzi: NO

Si ritiene non vi sia l'opponibilità ai terzi in ragione della tardiva registrazione del contratto d'affitto in data successiva al pignoramento e comunque ampiamente oltre i trenta giorni di tempo dalla data della stipula.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS (c.f. OMISSIS) contro OMISSIS; nascente da Concessione a Garanzia di mutuo del 07/10/2009 a rogito Notaio Gianluigi bailo in Novi Ligure N.Rep. 122086/19359, iscritta ai nn. 4588/785 in data 09/10/2009; Importo ipoteca: € 1.200.000,00; Importo capitale: € 600.000,00.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di Equitalia Nord S.p.a. contro OMISSIS; nascente da Ipoteca della riscossione del 11/01/2016 N.Rep. 44/11416, iscritta ai nn. 65/5 in data 12/01/2016; Importo ipoteca: € 654.578,82; Importo capitale: € 327.289,41

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 18/05/2017 ai nn. 79/11417 in data 19/05/2017 ai nn. 2103/239; Importo ipoteca: € 59.784,88; Importo capitale: € 29.892,44.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di Agenzia delle Entrate in data 12/03/2019 ai nn. 91/11419 in data 13/03/2019 ai nn. 978/125; Importo ipoteca: € 194.611,44; Importo capitale: € 97.611,44.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Verbale di pignoramento; A rogito di Ufficiale giudiziario Tribunale di Alessandria in data 20/04/2022 ai nn. 1809 iscritto/trascritto a Agenzia delle Entrate - Serv. Pubblicità Imm. Di Novi Ligure in data 09/05/2022 ai nn. 2107/1676.

Dati precedenti relativi ai corpi: Ufficio - P. Primo (lato ovest)

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione - P. Primo (lato est)

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: circa € 1.350,00.

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Non rilevate e/o non rilevabili.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna comunicazione da parte dell'Amministratore pro tempore.

Spese condominiali scadute ed insolute negli ultimi due anni anteriori al pignoramento: circa € 2.700,00. Ad oggi, secondo le tabelle del bilancio fornito dall'Amministratore, l'esecutato è debitore, per il bene del presente lotto, circa € 5.900,00. Per questo motivo l'indicazione delle spese condominiali scadute ed insolute negli ultimi due anni anteriori al pignoramento è stimata pari ad una cifra doppia delle spese ordinarie annue.

Millesimi di proprietà: 115/1494 (in base alle tabelle fornite dall'amministratore pro tempore)

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - Diversamente dal piano sottostante, il piano primo è servito da ascensore. Purtroppo, però l'ingresso dell'ascensore al piano terra è diviso dall'ingresso da n. 9 gradini che si presentano come barriera architettonica.

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

Dati precedenti relativi ai corpi: Ufficio - P. Primo (lato ovest)

Spese di gestione condominiale: circa € 1.500,00.

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Non rilevate e/o non rilevabili

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: circa € 3.000,00. Ad oggi, secondo le tabelle del bilancio fornito dall'Amministratore, l'esecutato è debitore, per il bene del presente lotto, circa € 10.500,00. Per questo motivo l'indicazione delle spese condominiali scadute ed insolute negli ultimi due anni anteriori al pignoramento è stimata pari ad una cifra doppia delle spese ordinarie annue.

Millesimi di proprietà: 140/1494 (in base alle tabelle fornite dall'amministratore pro tempore)

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - Diversamente dal piano sottostante, il piano primo è servito da ascensore. Purtroppo però l'ingresso dell'ascensore al piano terra è diviso dall'ingresso da n. 9 gradini che si presentano come barriera architettonica.

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

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione - P. Primo (lato est)

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

Proprietario: OMISSIS proprietario ante ventennio ad oggi . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Paolini Lucio, in data 21/02/1996, ai nn. 1076/6903; trascritto in data 04/03/1996, ai nn. 1069/867.

Note: Si segnala trasferimento sede sociale del 22/05/2018 della società OMISSIS da Trieste a Milano a mezzo atto a firma del Notaio Gianluigi Bailo n. Rep 130135 n. Racc 24752, trascritto il 30/05/2018 RG 2385 e RP 1825.

Continuità delle trascrizioni: Si

7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 Conformità edilizia:

Uffici e studi privati [A10]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Diversa distribuzione interna
Regolarizzabili mediante: Pratica edilizia in sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: Mancanza di alcuni divisori catastalmente riportati in planimetria.

SCIA in sanatoria: € 1.500,00

Diritti di segreteria: € 100,00

Spese generali: € 200,00

Costo opere da sanare (in particolare la parete che divide l'unità adiacente): € 2.500,00

Oneri Totali: € 4.300,00 oltre iva (STIMA)

Informazioni in merito alla conformità edilizia: In base a quanto rilevato ed all'accatastamento attualmente depositato, si ritiene che le difformità riscontrate (seppur minime) necessitino di regolarizzazione edilizia con pratica in sanatoria.

Nel corso del sopralluogo è stato possibile rilevare che la parete divisoria tra la presente unità e quella confinante (Sub. 156 ex 126) è di fatto una parte in cartongesso lasciata al grezzo priva di un pannello che di fatto consente la diretta comunicazione tra i due immobili.

Dati precedenti relativi ai corpi: Ufficio - P. Primo (lato ovest)

Abitazione di tipo civile [A2]

Numero pratica: 191

Intestazione: INTELLIGENT SYSTEM MANAGEMENT - I.S.M. S.AR.L

Tipo pratica: Comunicazione inizio lavori asseverata - CILA (art. 6-bis, d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380)

Per lavori: CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO DA UFFICIO A CIVILE ABITAZIONE

Presentazione in data 11/04/2022 al n. di prot. 0011982

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia; note: In base a quanto rilevato ed all'accatastamento attualmente depositato, si ritiene sostanzialmente la conformità edilizia.

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione - P. Primo (lato est)

7.2 Conformità urbanistica:

Uffici e studi privati [A10]

Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	D.G.R n. 48/1721 del 07/01/1991 e successive modifiche - VARIANTE PARZIALE n. 02p/2019
Zona omogenea:	Tessuto edilizio di impianto recente
Norme tecniche di attuazione:	art. 24 a) - Aree a capacità insediativa esaurita
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Altro:	Trattandosi di una zona semicentrale della città ormai satura, non sono da considerarsi gli indici relativi ad eventuali nuovi interventi, anche in ragione della natura del bene oggetto di procedura.

Note sulla conformità: Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica; note: La destinazione d'uso del bene è consona con le N.t.A. del Piano regolatore.

Descrizione: **Uffici e studi privati [A10]** di cui al punto **Ufficio - P. Primo (lato ovest)**

L'immobile identificato al catasto urbano di Novi Ligure al Fg. 28 particella 153 sub. 113 è accatastato come ufficio ed è posto al primo piano del Condominio sito in Via Pietro Isola al civ. 10. Il complesso è formato da più corpi di fabbrica che variano in altezza da sei ad undici piani f.t.

L'accesso all'alloggio avviene dal vano scala posto nell'androne carraio di via P. Isola, da cui attraverso il vano scala o l'ascensore è possibile raggiungere il pianerottolo del piano primo in cui sono presenti gli ingressi di due unità.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **112,00**

E' posto al piano: Primo

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

L'intero fabbricato è composto da n. 11 piani complessivi di cui fuori terra n. 10 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: L'intero condominio, abitato per intero può essere valutato in uno stato di conservazione discreto. Anche l'unità visionata, mantenuta in condizioni discrete, si trova nello stesso stato generale del fabbricato, ovviamente in riferimento al periodo di realizzazione. Di fatto l'occupante utilizza interamente il bene a fini abitativi.

Impianti:

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	Impianto realizzato nel corso della costruzione del fabbricato.
Note	Nel corso del sopralluogo non sono state reperite dichiarazioni di conformità.

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Centralizzato
Stato impianto	Normale
Epoca di realizzazione/adeguamento	Impianto realizzato nel corso della costruzione del fabbricato.
Note	Nel corso del sopralluogo non sono state reperite dichiarazioni di conformità.

Condizionamento e climatizzazione:

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

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	SI
Note ascensori montacarichi	Nel corso del sopralluogo non è stato possibile reperire dichiarazioni di conformità.
Esistenza carri ponte	NO

Varie:

L'unità immobiliare avente destinazione ad ufficio, posizionata al primo piano del Condominio ha l'ingresso sul pianerottolo del piano ove è presente anche lo sbarco dell'ascensore e raggiungibile dal vano scala condominiale.

Internamente l'unità è strutturata con un corridoio centrale e gli ambienti posti a destre e sinistra dello stesso. Verso strada (lato sud) è oggi presente un ampio ambiente (derivante della mancanza di un divisorio come indicato nell'allegato C4) utilizzato come soggiorno ed una camera. Verso il cortile interno (lato nord) vi sono una camera e la cucina con lo sfogo su un piccolo terrazzino; il servizio igienico è messo in testata al corridoio tra le due camere.

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

Per gli altri elementi e strutture:

- gli orizzontamenti sono realizzati con solette piane in latero-cemento;
- le murature che completano l'involucro sono, sempre in ragione del periodo di costruzione, realizzate probabilmente con mattoni semipieni a cassa vuota;
- le facciate principali sono finite con intonaco tinteggiato;
- i serramenti esterni per tutti i vani di retro sono ancora quelli originari in legno con vetro singolo e dotati di tapparelle;
- le poche porte interne rimaste sono con specchiatura centrale vetrata, ma per la maggior parte mancanti;
- i pavimenti sono in piastrelloni di marmo con disegno ad opus incertum ed in ceramica nel servizio igienico;
- il servizio igienico è dotato di tutti i pezzi sanitari;
- l'impianto di riscaldamento e di produzione dell'ACS sono centralizzati ed i termosifoni sono parte in ghisa e parte in acciaio;
- l'impianto elettrico, è sottotraccia;
- le pareti in tutti gli ambienti sono intonacate e tinteggiate.

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **Abitazione - P. Primo (lato est)**

L'immobile identificato al catasto urbano di Novi Ligure al Fg. 28 particella 153 sub. 156 è accatastato come abitazione ed è posto al primo piano del Condominio sito in Via Pietro Isola al civ. 10.

Il complesso è formato da più corpi di fabbrica che variano in altezza da sei ad undici piani f.t. L'accesso all'alloggio avviene dal vano scala posto nell'androne carraio di via P. Isola, da cui attraverso il vano scala o l'ascensore è possibile raggiungere il pianerottolo del piano primo in cui sono presenti gli ingressi di due unità.

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

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **140,00**

E' posto al piano: Primo

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

L'intero fabbricato è composto da n. 11 piani complessivi di cui fuori terra n. 10 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: L'intero condominio, abitato per intero può essere valutato in uno stato di conservazione discreto. Anche l'unità visionata, mantenuta in condizioni discrete, si trova nello stesso stato generale del fabbricato, ovviamente in riferimento al periodo di realizzazione. Di fatto l'occupante utilizza interamente il bene a fini abitativi.

Impianti:**Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	Impianto realizzato nel corso della costruzione del fabbricato.
Note	Nel corso del sopralluogo non sono state reperite dichiarazioni di conformità.

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Centralizzato
Stato impianto	Normale
Epoca di realizzazione/adeguamento	Impianto realizzato nel corso della costruzione del fabbricato.
Note	Nel corso del sopralluogo non sono state reperite dichiarazioni di conformità.

Condizionamento e climatizzazione:

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

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	SI
Note ascensori montacarichi	Nel corso del sopralluogo non è stato possibile reperire dichiarazioni di conformità.
Esistenza carri ponte	NO

Varie:

L'unità immobiliare avente destinazione a civile abitazione, posizionata al primo piano del Condominio ha l'ingresso sul pianerottolo del piano ove è presente anche lo sbarco dell'ascensore e raggiungibile dal vano scala condominiale. Internamente l'unità è strutturata con un corridoio centrale e gli ambienti posti a destra e sinistra dello stesso.

Verso strada (lato sud) è oggi presente un ampio ambiente utilizzato come sala pranzo e ben tre camere servite da uno stretto corridoio centrale. Verso il cortile interno (lato nord) vi è la cucina con annesso un piccolo terrazzino; il servizio igienico è messo in testata al corridoio principale d'ingresso.

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

Per gli altri elementi e strutture:

- gli orizzontamenti sono realizzati con solette piane in latero-cemento;
- le murature che completano l'involucro sono, sempre in ragione del periodo di costruzione, realizzate probabilmente con mattoni semipieni a cassa vuota;
- le facciate principali sono finite con intonaco tinteggiato;
- i serramenti esterni per tutti i vani di retro sono ancora quelli originari in legno con vetro singolo e dotati di tapparelle;
- le poche porte interne rimaste sono con specchiatura centrale vetrata, ma per la maggior parte mancanti;
- i pavimenti sono in piastrelloni di marmo con disegno ad opus incertum ed in ceramica nel servizio igienico;
- il servizio igienico è dotato di tutti i pezzi sanitari;
- l'impianto di riscaldamento e di produzione dell'ACS sono centralizzati ed i termosifoni sono parte in ghisa e parte in acciaio;
- l'impianto elettrico, è sottotraccia;
- le pareti in tutti gli ambienti sono intonacate e tinteggiate.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

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

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Commerciale	sup lorda di pavimento	112,00	1,00	112,00
Residenziale	sup lorda di pavimento	140,00	1,00	140,00
		252,00		252,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Terziario/Direzionale

Sottocategoria: Parte di un intero immobile ad uso promiscuo

Valori relativi alla Agenzia del territorio per l'unità con destinazione Uffici e studi privati

Periodo: 1-2021

Zona: Novi Ligure

Tipo di destinazione: Terziaria

Tipologia: Uffici

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 900,00

Valore di mercato max (€/mq): 1.250,00

Pertinenze per l'unità con destinazione Uffici e studi privati

Ufficio - P. Primo (lato ovest) Posto al piano S1 - Composto da 1 vano

1. Cantina
Sviluppa una superficie complessiva di 6 mq
Valore a corpo: **€ 1500**

Ufficio - P. Primo (lato ovest) Posto al piano fronte sud

2. Terrazzo
Sviluppa una superficie complessiva di 48 mq
Valore a corpo: **€ 7000**

Ufficio - P. Primo (lato ovest) Posto al piano fronte nord

3. Terrazzo
Sviluppa una superficie complessiva di 3,30 mq
Valore a corpo: **€ 1000**

Valori relativi alla Agenzia del territorio per l'unità con destinazione Abitazione

Periodo: 1-2021

Zona: Novi Ligure

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 630,00

Valore di mercato max (€/mq): 930,00

Pertinenze

Abitazione - P. Primo (lato est) Posto al piano fronte sud

1. Terrazzo
Sviluppa una superficie complessiva di 60 mq
Valore a corpo: **€ 8500**

Abitazione - P. Primo (lato est) Posto al piano fronte nord

2. Terrazzo
Sviluppa una superficie complessiva di 3,30 mq
Valore a corpo: **€ 1000**

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

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

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Novi Ligure;
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di Novi Ligure;
 Ufficio tecnico di Novi Ligure;
 Osservatorio mercato immobiliare Agenzia delle Entrate;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.) - Uffici:
 Massimo €/mq 1.250,00 e minimo €/mq 900,00.

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.) - Abitazioni:
 Massimo €/mq 930,00 e minimo €/mq 630,00.

8.3.1 Valutazione corpi:**Ufficio - P. Primo (lato ovest). Uffici e studi privati [A10] con annesso Cantina e Terrazzo,**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 93.744,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Commerciale	112,00	€ 930,00	€ 104.160,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 104.160,00
Stato di conservazione detrazione del 10.00%			€ -10.416,00
Valore corpo			€ 93.744,00
Valore Pertinenze			€ 9.500,00
Valore complessivo intero			€ 103.244,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 103.244,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Ufficio - P. Primo (lato ovest)	Uffici e studi privati [A10] con annesso Cantina, con annesso Terrazzo, con annesso Terrazzo	112,00	€ 103.244,00	€ 103.244,00

8.4.1 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%) € 15.486,60

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 5.300,00

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

8.5.1 Prezzo base d'asta del bene:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 82.457,40

Valore DEFINITIVO DELLA STIMA del corpo nello stato di fatto in cui si trova

€ 82.500,00

8.6.1 Regime fiscale della vendita

Iva.

8.3.2 Valutazione corpi:**Abitazione - P. Primo (lato est). Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Terrazzo**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 117.180,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Commerciale	140,00	€ 930,00	€ 130.200,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 130.200,00
Stato di conservazione detrazione del 10.00%			€ -13.020,00
Valore corpo			€ 117.180,00
Valore Pertinenze			€ 9.500,00
Valore complessivo intero			€ 126.680,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 126.680,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Abitazione - P. Primo (lato est)	Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Terrazzo, con annesso Terrazzo	140,00	€ 126.680,00	€ 126.680,00

8.4.2 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%) € 19.002,00

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

Giudizio di comoda divisibilità:

Per sua natura, dimensioni, caratteristiche distributive e modalità di accesso, si ritiene che il lotto, così come composto, si presenti nella miglior configurazione proponibile dal punto di vista commerciale.

8.5.2 Prezzo base d'asta del bene:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 107.678,00

Valore DEFINITIVO DELLA STIMA del corpo nello stato di fatto in cui si trova**€ 107.500,00****8.6.1 Regime fiscale della vendita**

Iva.

8.7 Prezzo base d'asta del LOTTO 6:**€ 190.000,00**

Novi Ligure, 10-03-2022

L'Esperto alla stima
Arch. Cristiano Laguzzi

