
Tribunale di Alessandria
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

contro:

N° Gen. Rep. **236/2022**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

**RAPPORTO DI
VALUTAZIONE**
**Lotto unico - Complesso
immobiliare composto
da 13 unità immobiliari ,
box e posti auto**

Esperto alla stima: **Arch Francesca Bellini**

Codice fiscale: BLLFNC71H53F965E

Studio in: VIA GRAMSCI 21 - NOVI LIGURE

Telefono: 0143/46464

Email: studio@bgarchitettinovi.it

Pec: francesca.bellini@archiworldpec.it

SINTESI ELABORATO

1. Dati Catastali

Bene: via Ugo la Malfa, 19 - Novi Ligure (AL) – 15067 angolo strada comunale Sottobelvedere

Lotto: unico - Complesso immobiliare composto da 13 unità immobiliari abitative, 15 autorimesse e 9 posti auto

Categoria: Abitazione di tipo civile A/2, box auto cat C/6

foglio 26, particella 179, e 987 Comune Novi Ligure

2. Stato di possesso

Bene: via Ugo la Malfa, 19 - Novi Ligure (AL) – 15067 angolo strada comunale Sottobelvedere

Lotto: unico - Complesso immobiliare composto da 13 unità immobiliari abitative, 15 autorimesse e 9 posti auto

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: via Ugo la Malfa, 19 - Novi Ligure (AL) – 15067 angolo strada comunale Sottobelvedere

Lotto: unico - Complesso immobiliare composto da 13 unità immobiliari abitative, 15 autorimesse e 9 posti auto

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: via Ugo la Malfa, 19 - Novi Ligure (AL) – 15067 angolo strada comunale Sottobelvedere

Lotto: unico - Complesso immobiliare composto da 13 unità immobiliari abitative, 15 autorimesse e 9 posti auto

Creditori Iscritti: [REDACTED]

5. Comproprietari

Beni: via Ugo la Malfa, 19 - Novi Ligure (AL) - 15067

Lotto: unico - Complesso immobiliare composto da 13 unità immobiliari abitative, 15 autorimesse e 9 posti auto

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: via Ugo la Malfa, 19 - Novi Ligure (AL) - 15067

Lotto: unico - Complesso immobiliare composto da 13 unità immobiliari abitative, 15 autorimesse e 9 posti auto

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: via Ugo la Malfa, 19 - Novi Ligure (AL) – 15067 angolo strada comunale Sottobelvedere

Lotto: unico - Complesso immobiliare composto da 13 unità immobiliari abitative, 15 autorimesse e 9 posti auto

Corpo: Lotto unico - complesso immobiliare costituito da 13 villette e 15 box auto

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: via Ugo la Malfa, 19 - Novi Ligure (AL) – 15067 angolo strada comunale Sottobelvedere

Lotto: unico - Complesso immobiliare composto da 13 unità immobiliari abitative, 15 autorimesse e 9 posti auto

Valore complessivo intero:€ 594.543,33

Beni in **Novi Ligure (AL)**
Località/Frazione
via Ugo la Malfa, 19

Lotto: unico - Complesso immobiliare composto da 13 unità immobiliari abitative, 15 autorimesse e 9 posti auto

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

Data di presentazione: 18-05-2023

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Lotto unico - complesso immobiliare costituito da 13 villette 15 autorimesse e 9 posti auto.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in via Ugo la Malfa, 19

Quota e tipologia del diritto

1/1 di ██████████ - Piena proprietà

Cod. Fiscale: ██████████

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

in comune di **NOVI LIGURE (AL), Via Ugo La Malfa n. 19**

NCEU fg. 26 part. 179 sub. 4 nat. C/6 cl. 4 mq. 24 piano S1

NCEU fg. 26 part. 179 sub. 6 nat. C/6 cl. 4 mq. 18 piano S1

NCEU fg. 26 part. 179 sub. 7 nat. C/6 cl. 4 mq. 18 piano S1

NCEU fg. 26 part. 179 sub. 9 nat. C/6 cl. 4 mq. 18 piano S1

NCEU fg. 26 part. 179 sub. 10 nat. C/6 cl. 4 mq. 18 piano S1

NCEU fg. 26 part. 179 sub. 11 nat. C/6 cl. 4 mq. 18 piano S1

NCEU fg. 26 part. 179 sub. 13 nat. C/6 cl. 4 mq. 27 piano S1

NCEU fg. 26 part. 179 sub. 14 nat. C/6 cl. 4 mq. 19 piano S1

NCEU fg. 26 part. 179 sub. 15 nat. C/6 cl. 4 mq. 19 piano S1

NCEU fg. 26 part. 179 sub. 16 nat. C/6 cl. 4 mq. 19 piano S1

NCEU fg. 26 part. 179 sub. 17 nat. C/6 cl. 4 mq. 19 piano S1

NCEU fg. 26 part. 179 sub. 18 nat. C/6 cl. 4 mq. 19 piano S1

NCEU fg. 26 part. 179 sub. 19 nat. C/6 cl. 4 mq. 19 piano S1

NCEU fg. 26 part. 179 sub. 20 nat. C/6 cl. 4 mq. 19 piano S1

NCEU fg. 26 part. 179 sub. 21 nat. C/6 cl. 4 mq. 20 piano S1
NCEU fg. 26 part. 179 sub. 22 nat. C/2 cl. 3 mq. 3 piano S1
NCEU fg. 26 part. 179 sub. 23 nat. A/2 cl. 2 vani 5.0 piano S1-T-1 interno A1
NCEU fg. 26 part. 179 sub. 24 nat. A/2 cl. 2 vani 5.0 piano S1-T-1 interno A2
NCEU fg. 26 part. 179 sub. 25 nat. A/2 cl. 2 vani 5.0 piano S1-T-1 interno A3
NCEU fg. 26 part. 179 sub. 26 nat. A/2 cl. 2 vani 5.0 piano S1-T-1 interno A4
NCEU fg. 26 part. 179 sub. 27 nat. A/2 cl. 2 vani 5.0 piano S1-T-1 interno A5
NCEU fg. 26 part. 179 sub. 28 nat. A/2 cl. 2 vani 5.0 piano S1-T-1 interno A6
NCEU fg. 26 part. 179 sub. 29 nat. A/2 cl. 2 vani 5.0 piano S1-T-1 interno A7
NCEU fg. 26 part. 179 sub. 31 nat. A/2 cl. 2 vani 5.5 piano S1-T-1 interno B1
NCEU fg. 26 part. 179 sub. 32 nat. A/2 cl. 2 vani 5.5 piano S1-T-1 interno B2
NCEU fg. 26 part. 179 sub. 33 nat. A/2 cl. 2 vani 5.5 piano S1-T-1 interno B3
NCEU fg. 26 part. 179 sub. 34 nat. A/2 cl. 2 vani 5.5 piano S1-T-1 interno B4
NCEU fg. 26 part. 179 sub. 35 nat. A/2 cl. 2 vani 5.5 piano S1-T-1 interno C1
NCEU fg. 26 part. 179 sub. 36 nat. A/2 cl. 2 vani 5.5 piano S1-T-1 interno C2
NCEU fg. 26 part. 179 sub. 39 nat. C/6 cl. 2 mq. 23 piano T interno 1
NCEU fg. 26 part. 179 sub. 40 nat. C/6 cl. 2 mq. 14 piano T interno 2
NCEU fg. 26 part. 179 sub. 41 nat. C/6 cl. 2 mq. 14 piano T interno 3
NCEU fg. 26 part. 179 sub. 42 nat. C/6 cl. 2 mq. 14 piano T interno 4
NCEU fg. 26 part. 179 sub. 43 nat. C/6 cl. 2 mq. 14 piano T interno 5
NCEU fg. 26 part. 179 sub. 44 nat. C/6 cl. 2 mq. 14 piano T interno 6
NCEU fg. 26 part. 179 sub. 45 nat. C/6 cl. 2 mq. 14 piano T interno 7
NCEU fg. 26 part. 179 sub. 47 nat. C/6 cl. 2 mq. 15 piano T interno 9
NCEU fg. 26 part. 179 sub. 48 nat. C/6 cl. 2 mq. 15 piano T interno 10
NCEU fg. 26 part. 978 nat. C/6 cl. 1 mq. 180 piano T
NCT fg. 26 part. 978 nat. ente urbano mq. 180

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: l'altezza del piano primo viene erroneamente indicata come pari a mt 270 di media, mentre nella realtà tale valore non si ottiene se non in alcuni punti di detto piano, ovvero sotto al colmo delle falde inclinate del tetto e in bagno. il dato è rilevante in quanto da esso dipende il fatto che le camere da letto site al piano primo di tutte le villette non hanno, in media, la altezza minima di legge per essere considerate abitabili

Descrizione delle opere da sanare: correggere altezze medie dei locali del piano primo indicate erroneamente come 270, ma in realtà inferiori

Docfa per 13 unità immobiliari: € 3.500,00

oneri catastali: € 650,00

Oneri Totali: € 4.150,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: l'accatastamento rispecchia esattamente quanto in loco la sottoscritta perita ha potuto verificare a parte le altezze dei locali al piano primo, cosa che rende necessarie le modifiche sopra indicate

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi scarsi.

Servizi presenti nella zona: Non specificato

Servizi offerti dalla zona: scuole primarie (ordinaria), scuole secondarie (buona)

Caratteristiche zone limitrofe: artigianali

Importanti centri limitrofi: Alessandria.

Attrazioni paesaggistiche: nulla da segnalare.

Attrazioni storiche: centro storico di Novi Ligure.

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

Opponibilità ai terzi:

Note: gli immobili apparivano liberi, e disabitati, anche se quasi tutte le abitazioni avevano subito infrazione mediante rottura di un vetro nella porta finestra al piano seminterrato. Gli intrusi avevano quindi sporadicamente utilizzato tali abitazioni per dormire, come si poteva evincere da tracce rimaste in loco. Non era possibile determinare se tali occupazioni fossero ancora in atto o meno.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- **Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED];

GRAVAMI NEL VENTENNIO 1) Iscrizione nn. 1464/7307 del 22 dicembre 2006 – Ipoteca volontaria Concessione a garanzia di mutuo condizionato rogito notaio Alberto Clavarino di Genova in data 12 dicembre 2006, numero 3700/2368 di repertorio Per complessivi euro [REDACTED] per capitale, durata 10 anni A favore: [REDACTED] [REDACTED] sede [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] Domicilio ipotecario eletto [REDACTED] Contro: [REDACTED] [REDACTED] Grava il diritto di intera piena proprietà sui seguenti immobili: in comune di NOVI LIGURE (AL) NCEU fg. 26 part. 179 sub. 1 nat. D/1 NCEU fg. 26 part. 179 sub. 2 nat. D/1 A margine della stessa risultano trascritti i seguenti annotamenti: n. 346 del 25/06/2008 (erogazione a saldo) * n. 665 del 01/12/2008 (quietanza e conferma) * n. 274 del 05/06/2009 (quietanza e conferma) n. 228 del 28/04/2010 (quietanza e conferma) n. 465 del 12/08/2010 (erogazione a saldo): LA PARTE MUTUATARIA HA CONFERMATO L'IMPEGNO A CORRISPONDERE [REDACTED], FINO ALLA DATA DEL 12 DICEMBRE 2010 GLI INTERESSI DI PREAMMORTAMENTO, PREVISTI DAL CONTRATTO, DA CONTEGGIARSI AL TASSO CONVENUTO ANCHE SULL'IMPORTO DELL'EROGAZIONE OGGETTO DELL'ATTO CHE SI ANNOTA. RESTANO CONFERMATI TUTTI GLI ALTRI PATTI, CLAUSOLE, OBBLIGHI E CONDIZIONI PREVISTI DALL'ORIGINARIO CONTRATTO DI MUTUO NONCHE' LE GIA' FATTE ELEZIONI DI DOMICILIO. IL PRESENTE ATTO FRUISCE DEL TRATTAMENTO TRIBUTARIO PREVISTO DAL D.P.R. 29 SETTEMBRE 1973 N.601 E SUCCESSIVE MODIFICAZIONI ED INTEGRAZIONI. n. 239 del 20/04/2011 (restrizione di beni): sono stati liberati i beni NCEU fg. 26 part. 179 subb. 5-12-37 (estraneo all'ispezione) n. 493 del 30/08/2011 (restrizione di beni): sono stati liberati i beni NCEU fg. 26 part. 179 subb. 8-38-46 (estraneo all'ispezione) n. 564 del 11/11/2016 (restrizione di beni): è stato liberato il bene NCEU fg. 26 part. 179 sub. 30 (estraneo all'ispezione). 2) Iscrizione nn. 107/1010 del 13 marzo 2012 – Ipoteca giudiziale Decreto ingiuntivo del Tribunale di Saluzzo in data 24 novembre 2011, numero 1028 di repertorio Per complessivi euro [REDACTED]

[REDACTED] per capitale A favore: [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Grava il diritto di intera piena proprietà sui seguenti immobili: in comune di NOVI LIGURE (AL) NCEU fg. 26 part. 179 sub. 4 nat. C/6 mq. 24 NCEU fg. 26 part. 179 sub. 6 nat. C/6 mq. 18 NCEU fg. 26 part. 179 sub. 7 nat. C/6 mq. 18 NCEU fg. 26 part. 179 sub. 9 nat. C/6 mq. 18 NCEU fg. 26 part. 179 sub. 10 nat. C/6 mq. 18 NCEU fg. 26 part. 179 sub. 11 nat. C/6 mq. 18 NCEU fg. 26 part. 179 sub. 13 nat. C/6 mq. 27 NCEU fg. 26 part. 179 sub. 14 nat. C/6 mq. 19 NCEU fg. 26 part. 179 sub. 15 nat. C/6 mq. 19 NCEU fg. 26 part. 179 sub. 16 nat. C/6 mq. 19 NCEU fg. 26 part. 179 sub. 17 nat. C/6 mq. 19 NCEU fg. 26 part. 179 sub. 18 nat. C/6 mq. 19 NCEU fg. 26 part. 179 sub. 19 nat. C/6 mq. 19 NCEU fg. 26 part. 179 sub. 20 nat. C/6 mq. 19 NCEU fg. 26 part. 179 sub. 21 nat. C/6 mq. 20 NCEU fg. 26 part. 179 sub. 22 nat. C/2 mq. 3

NCEU fg. 26 part. 179 sub. 23 nat. A/2 NCEU fg. 26 part. 179 sub. 24 nat. A/2 NCEU fg. 26 part. 179 sub. 25 nat. A/2 NCEU fg. 26 part. 179 sub. 26 nat. A/2 NCEU fg. 26 part. 179 sub. 27 nat. A/2 NCEU fg. 26 part. 179 sub. 28 nat. A/2 NCEU fg. 26 part. 179 sub. 29 nat. A/2 NCEU fg. 26 part. 179 sub. 30 nat. A/2 NCEU fg. 26 part. 179 sub. 31 nat. A/2 NCEU fg. 26 part. 179 sub. 32 nat. A/2 NCEU fg. 26 part. 179 sub. 33 nat. A/2 NCEU fg. 26 part. 179 sub. 34 nat. A/2 NCEU fg. 26 part. 179 sub. 35 nat. A/2 NCEU fg. 26 part. 179 sub. 36 nat. A/2 NCEU fg. 26 part. 179 sub. 39 nat. C/6 mq. 23 NCEU fg. 26 part. 179 sub. 40 nat. C/6 mq. 14 NCEU fg. 26 part. 179 sub. 41 nat. C/6 mq. 14 NCEU fg. 26 part. 179 sub. 42 nat. C/6 mq. 14 NCEU fg. 26 part. 179 sub. 43 nat. C/6 mq. 14 NCEU fg. 26 part. 179 sub. 44 nat. C/6 mq. 14 NCEU fg. 26 part. 179 sub. 45 nat. C/6 mq. 14 NCEU fg. 26 part. 179 sub. 47 nat. C/6 mq. 15 NCEU fg. 26 part. 179 sub. 48 nat. C/6 mq. 15 NCEU fg. 26 part. 978 nat. C/6 mq. 180 NCT fg. 26 part. 180 nat. T are 2.00 A margine della stessa risulta trascritto il seguente annotamento: n. 565 del 11/11/2016 – restrizione di beni: è stato liberato il bene NCEU fg. 26 part. 179 sub. 30 (estraneo all'ispezione). 3) Iscrizione nn. 525/4533 del 13 dicembre 2012 – Ipoteca giudiziale Decreto ingiuntivo del Tribunale di Genova in data 25 settembre 2012, numero 2261 di repertorio Per complessivi euro [REDACTED] per capitale A favore: [REDACTED]

[REDACTED] Grava il diritto di intera piena proprietà sui seguenti immobili: in comune di NOVI LIGURE (AL), Via Ugo La Malfa n. 19 NCEU fg. 26 part. 179 sub. 4 nat. C/6 mq. 24 NCEU fg. 26 part. 179 sub. 6 nat. C/6 mq. 18 NCEU fg. 26 part. 179 sub. 7 nat. C/6 mq. 18 NCEU fg. 26 part. 179 sub. 9 nat. C/6 mq. 18 NCEU fg. 26 part. 179 sub. 10 nat. C/6 mq. 18 NCEU fg. 26 part. 179 sub. 11 nat. C/6 mq. 18 NCEU fg. 26 part. 179 sub. 13 nat. C/6 mq. 27 NCEU fg. 26 part. 179 sub. 14 nat. C/6 mq. 19 NCEU fg. 26 part. 179 sub. 15 nat. C/6 mq. 19 NCEU fg. 26 part. 179 sub. 16 nat. C/6 mq. 19 NCEU fg. 26 part. 179 sub. 17 nat. C/6 mq. 19 NCEU fg. 26 part. 179 sub. 18 nat. C/6 mq. 19 NCEU fg. 26 part. 179 sub. 19 nat. C/6 mq. 19 NCEU fg. 26 part. 179 sub. 20 nat. C/6 mq. 19 NCEU fg. 26 part. 179 sub. 21 nat. C/6 mq. 20 NCEU fg. 26 part. 179 sub. 22 nat. C/2 mq. 3 NCEU fg. 26 part. 179 sub. 23 nat. A/2 vani 5.0 NCEU fg. 26 part. 179 sub. 24 nat. A/2 vani 5.0 NCEU fg. 26 part. 179 sub. 25 nat. A/2 vani 5.0 NCEU fg. 26 part. 179 sub. 26 nat. A/2 vani 5.0 NCEU fg. 26 part. 179 sub. 27 nat. A/2 vani 5.0 NCEU fg. 26 part. 179 sub. 28 nat. A/2 vani 5.0 NCEU fg. 26 part. 179 sub. 29 nat. A/2 vani 5.0 NCEU fg. 26 part. 179 sub. 30 nat. A/2 vani 5.5 NCEU fg. 26 part. 179 sub. 31 nat. A/2 vani 5.5 NCEU fg. 26 part. 179 sub. 32 nat. A/2 vani 5.5 NCEU fg. 26 part. 179 sub. 33 nat. A/2 vani 5.5 NCEU fg. 26 part. 179 sub. 34 nat. A/2 vani 5.5 NCEU fg. 26 part. 179 sub. 35 nat. A/2 vani 5.5 NCEU fg. 26 part. 179 sub. 36 nat. A/2 vani 5.5 NCEU fg. 26 part. 179 sub. 39 nat. C/6 mq. 23 NCEU fg. 26 part. 179 sub. 40 nat. C/6 mq. 14 NCEU fg. 26 part. 179 sub. 41 nat. C/6 mq. 14 NCEU fg. 26 part. 179 sub. 42 nat. C/6 mq. 14 NCEU fg. 26 part. 179 sub. 43 nat. C/6 mq. 14 NCEU fg. 26 part. 179 sub. 44 nat. C/6 mq. 14 NCEU fg. 26 part. 179 sub. 45 nat. C/6 mq. 14 NCEU

fg. 26 part. 179 sub. 47 nat. C/6 mq. 15 NCEU fg. 26 part. 179 sub. 48 nat. C/6 mq. 15 NCEU
 fg. 26 part. 978 nat. C/6 mq. 180 NCT fg. 26 part. 180 nat. T are 2.00 A margine della stessa
 risulta trascritto il seguente annotamento: * n. 566 del 11/11/2016 – restrizione di beni: è
 stato liberato il bene NCEU fg. 26 part. 179 sub. 30 (estraneo all'ispezione). 4) Iscrizione nn.
 166/1797 del 12 maggio 2014 – Ipoteca giudiziale Ipoteca derivante da sentenza di
 condanna del Tribunale di Genova in data 9 ottobre 2013, numero 2904/2013 di repertorio
 Per complessivi euro [REDACTED]

[REDACTED] Grava il diritto di intera
 piena proprietà sui seguenti immobili: in comune di NOVI LIGURE (AL), Via Ugo La Malfa n.
 19 NCEU fg. 26 part. 179 sub. 4 nat. C/6 mq. 24 NCEU fg. 26 part. 179 sub. 6 nat. C/6 mq. 18
 NCEU fg. 26 part. 179 sub. 7 nat. C/6 mq. 18 NCEU fg. 26 part. 179 sub. 9 nat. C/6 mq. 18
 NCEU fg. 26 part. 179 sub. 10 nat. C/6 mq. 18 NCEU fg. 26 part. 179 sub. 11 nat. C/6 mq. 18
 NCEU fg. 26 part. 179 sub. 13 nat. C/6 mq. 27 NCEU fg. 26 part. 179 sub. 14 nat. C/6 mq. 19
 NCEU fg. 26 part. 179 sub. 15 nat. C/6 mq. 19 NCEU fg. 26 part. 179 sub. 16 nat. C/6 mq. 19
 NCEU fg. 26 part. 179 sub. 17 nat. C/6 mq. 19 NCEU fg. 26 part. 179 sub. 18 nat. C/6 mq. 19
 NCEU fg. 26 part. 179 sub. 19 nat. C/6 mq. 19 NCEU fg. 26 part. 179 sub. 20 nat. C/6 mq. 19
 NCEU fg. 26 part. 179 sub. 21 nat. C/6 mq. 20 NCEU fg. 26 part. 179 sub. 22 nat. C/2 mq. 3
 NCEU fg. 26 part. 179 sub. 23 nat. A/2 vani 5.0 NCEU fg. 26 part. 179 sub. 24 nat. A/2 vani
 5.0 NCEU fg. 26 part. 179 sub. 25 nat. A/2 vani 5.0 NCEU fg. 26 part. 179 sub. 26 nat. A/2
 vani 5.0 NCEU fg. 26 part. 179 sub. 27 nat. A/2 vani 5.0 NCEU fg. 26 part. 179 sub. 28 nat.
 A/2 vani 5.0 NCEU fg. 26 part. 179 sub. 29 nat. A/2 vani 5.0 NCEU fg. 26 part. 179 sub. 30
 nat. A/2 vani 5.5 NCEU fg. 26 part. 179 sub. 31 nat. A/2 vani 5.5 NCEU fg. 26 part. 179 sub.
 32 nat. A/2 vani 5.5 NCEU fg. 26 part. 179 sub. 33 nat. A/2 vani 5.5 NCEU fg. 26 part. 179
 sub. 34 nat. A/2 vani 5.5 NCEU fg. 26 part. 179 sub. 35 nat. A/2 vani 5.5 NCEU fg. 26 part.
 179 sub. 36 nat. A/2 vani 5.5 NCEU fg. 26 part. 179 sub. 39 nat. C/6 mq. 23 NCEU fg. 26 part.
 179 sub. 40 nat. C/6 mq. 14 NCEU fg. 26 part. 179 sub. 41 nat. C/6 mq. 14 NCEU fg. 26 part.
 179 sub. 42 nat. C/6 mq. 14 NCEU fg. 26 part. 179 sub. 43 nat. C/6 mq. 14 NCEU fg. 26 part.
 179 sub. 44 nat. C/6 mq. 14 NCEU fg. 26 part. 179 sub. 45 nat. C/6 mq. 14 NCEU fg. 26 part.
 179 sub. 47 nat. C/6 mq. 15 NCEU fg. 26 part. 179 sub. 48 nat. C/6 mq. 15 NCEU fg. 26 part.
 978 nat. C/6 mq. 180 NCT fg. 26 part. 180 nat. T are 2.00 A margine della stessa risulta
 trascritto il seguente annotamento: 5) Iscrizione nn. 116/1072 del 15 aprile 2015 – Ipoteca
 giudiziale Ipoteca derivante da sentenza di condanna del Tribunale di Genova in data 16
 gennaio 2015, numero 3632/2014 di repertorio Per complessivi euro [REDACTED] di cui euro
 [REDACTED] per capitale A favore: [REDACTED]

[REDACTED] Grava il diritto di intera piena proprietà sui
 seguenti immobili: in comune di NOVI LIGURE (AL), Via Ugo La Malfa n. 19 NCEU fg. 26
 part. 179 sub. 4 nat. C/6 mq. 24 NCEU fg. 26 part. 179 sub. 6 nat. C/6 mq. 18 NCEU fg. 26

part. 179 sub. 7 nat. C/6 mq. 18 NCEU fg. 26 part. 179 sub. 9 nat. C/6 mq. 18 NCEU fg. 26
part. 179 sub. 10 nat. C/6 mq. 18 NCEU fg. 26 part. 179 sub. 11 nat. C/6 mq. 18 NCEU fg. 26
part. 179 sub. 13 nat. C/6 mq. 27 NCEU fg. 26 part. 179 sub. 14 nat. C/6 mq. 19 NCEU fg. 26
part. 179 sub. 15 nat. C/6 mq. 19 NCEU fg. 26 part. 179 sub. 16 nat. C/6 mq. 19 NCEU fg. 26
part. 179 sub. 17 nat. C/6 mq. 19 NCEU fg. 26 part. 179 sub. 18 nat. C/6 mq. 19 NCEU fg. 26
part. 179 sub. 19 nat. C/6 mq. 19 NCEU fg. 26 part. 179 sub. 20 nat. C/6 mq. 19 NCEU fg. 26
part. 179 sub. 21 nat. C/6 mq. 20 NCEU fg. 26 part. 179 sub. 22 nat. C/2 mq. 3 NCEU fg. 26
part. 179 sub. 23 nat. A/2 vani 5.0 NCEU fg. 26 part. 179 sub. 24 nat. A/2 vani 5.0 NCEU fg.
26 part. 179 sub. 25 nat. A/2 vani 5.0 NCEU fg. 26 part. 179 sub. 26 nat. A/2 vani 5.0 NCEU
fg. 26 part. 179 sub. 27 nat. A/2 vani 5.0 NCEU fg. 26 part. 179 sub. 28 nat. A/2 vani 5.0
NCEU fg. 26 part. 179 sub. 29 nat. A/2 vani 5.0 NCEU fg. 26 part. 179 sub. 30 nat. A/2 vani
5.5 NCEU fg. 26 part. 179 sub. 31 nat. A/2 vani 5.5 NCEU fg. 26 part. 179 sub. 32 nat. A/2
vani 5.5 NCEU fg. 26 part. 179 sub. 33 nat. A/2 vani 5.5 NCEU fg. 26 part. 179 sub. 34 nat.
A/2 vani 5.5 NCEU fg. 26 part. 179 sub. 35 nat. A/2 vani 5.5 NCEU fg. 26 part. 179 sub. 36
nat. A/2 vani 5.5 NCEU fg. 26 part. 179 sub. 39 nat. C/6 mq. 23 NCEU fg. 26 part. 179 sub. 40
nat. C/6 mq. 14 NCEU fg. 26 part. 179 sub. 41 nat. C/6 mq. 14 NCEU fg. 26 part. 179 sub. 42
nat. C/6 mq. 14 NCEU fg. 26 part. 179 sub. 43 nat. C/6 mq. 14 NCEU fg. 26 part. 179 sub. 44
nat. C/6 mq. 14 NCEU fg. 26 part. 179 sub. 45 nat. C/6 mq. 14 NCEU fg. 26 part. 179 sub. 47
nat. C/6 mq. 15 NCEU fg. 26 part. 179 sub. 48 nat. C/6 mq. 15 NCEU fg. 26 part. 978 nat.

annotazioni trascritte. 8) Iscrizione nn. 315/2941 del 20 agosto 2020 – Ipoteca giudiziale Ipoteca derivante da ordinanza di condanna del Tribunale di Genova in data 23 aprile 2014, numero 1400/2014 di repertorio Per complessivi euro [REDACTED]

[REDACTED] Grava il diritto di intera piena proprietà sui seguenti immobili: in comune di NOVI LIGURE (AL), Via Ugo La Malfa n. 19 NCEU fg. 26 part. 179 sub. 23 nat. A/2 interno A1 A margine della stessa non risultano annotazioni trascritte. 9) Trascrizione nn. 3753/4763 del 12 ottobre 2022 – Verbale di pignoramento immobili Atto giudiziario dell'UNEP presso il Tribunale di Alessandria in data 16 settembre 2022, numero 4224 di repertorio A favore: [REDACTED]

[REDACTED] Grava il diritto di intera piena proprietà sui seguenti immobili: in comune di NOVI LIGURE (AL), Via Ugo La Malfa n. 19 NCEU fg. 26 part. 179 sub. 4 nat. C/6 mq. 24 piano S1 NCEU fg. 26 part. 179 sub. 6 nat. C/6 mq. 18 piano S1 NCEU fg. 26 part. 179 sub. 7 nat. C/6 mq. 18 piano S1 NCEU fg. 26 part. 179 sub. 9 nat. C/6 mq. 18 piano S1 NCEU fg. 26 part. 179 sub. 10 nat. C/6 mq. 18 piano S1 NCEU fg. 26 part. 179 sub. 11 nat. C/6 mq. 18 piano S1 NCEU fg. 26 part. 179 sub. 13 nat. C/6 mq. 27 piano S1 NCEU fg. 26 part. 179 sub. 14 nat. C/6 mq. 19 piano S1 NCEU fg. 26 part. 179 sub. 15 nat. C/6 mq. 19 piano S1 NCEU fg. 26 part. 179 sub. 16 nat. C/6 mq. 19 piano S1 NCEU fg. 26 part. 179 sub. 17 nat. C/6 mq. 19 piano S1 NCEU fg. 26 part. 179 sub. 18 nat. C/6 mq. 19 piano S1 NCEU fg. 26 part. 179 sub. 19 nat. C/6 mq. 19 piano S1 NCEU fg. 26 part. 179 sub. 20 nat. C/6 mq. 19 piano S1 NCEU fg. 26 part. 179 sub. 21 nat. C/6 mq. 20 piano S1 NCEU fg. 26 part. 179 sub. 22 nat. C/2 mq. 3 piano S1 NCEU fg. 26 part. 179 sub. 23 nat. A/2 vani 5.0 piano S1-T-1 interno A1 NCEU fg. 26 part. 179 sub. 24 nat. A/2 vani 5.0 piano S1-T-1 interno A2 NCEU fg. 26 part. 179 sub. 25 nat. A/2 vani 5.0 piano S1-T-1 interno A3 NCEU fg. 26 part. 179 sub. 26 nat. A/2 vani 5.0 piano S1-T-1 interno A4 NCEU fg. 26 part. 179 sub. 27 nat. A/2 vani 5.0 piano S1-T-1 interno A5 NCEU fg. 26 part. 179 sub. 28 nat. A/2 vani 5.0 piano S1-T-1 interno A6 NCEU fg. 26 part. 179 sub. 29 nat. A/2 vani 5.0 piano S1-T-1 interno A7 NCEU fg. 26 part. 179 sub. 31 nat. A/2 vani 5.5 piano S1-T-1 interno B1 NCEU fg. 26 part. 179 sub. 32 nat. A/2 vani 5.5 piano S1-T-1 interno B2 NCEU fg. 26 part. 179 sub. 33 nat. A/2 vani 5.5 piano S1-T-1 interno B3 NCEU fg. 26 part. 179 sub. 34 nat. A/2 vani 5.5 piano S1-T-1 interno B4 NCEU fg. 26 part. 179 sub. 35 nat. A/2 vani 5.5 piano S1-T-1 interno C1 NCEU fg. 26 part. 179 sub. 36 nat. A/2 vani 5.5 piano S1-T-1 interno C2 NCEU fg. 26 part. 179 sub. 39 nat. C/6 vani 23 piano T interno 1 NCEU fg. 26 part. 179 sub. 40 nat. C/6 vani 14 piano T interno 2 NCEU fg. 26 part. 179 sub. 41 nat. C/6 vani 14 piano T interno 3 NCEU fg. 26 part. 179 sub. 42 nat. C/6 vani 14 piano T interno 4 NCEU fg. 26 part. 179 sub. 43 nat. C/6 vani 14 piano T interno 5 NCEU fg. 26 part. 179 sub. 44 nat. C/6 vani 14 piano T interno 6 NCEU fg. 26 part. 179 sub. 45 nat. C/6 vani 14 piano T interno 7 NCEU fg. 26 part. 179 sub. 47 nat. C/6 vani 15

piano T interno 9 NCEU fg. 26 part. 179 sub. 48 nat. C/6 vani 15 piano T interno 10 NCEU fg. 26 part. 978 nat. C/6 mq. 180 .

Dati precedenti relativi ai corpi: Lotto unico - complesso immobiliare costituito da 13 villette 15 autorimesse e 9 posti auto

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: immobile non costituito ad oggi in condominio non esiste una gestione e non viene fatta manutenzione di alcun tipo agli immobili ed alle loro parti condominiali.

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:

Millesimi di proprietà: millesimi delle parti comuni mai redatti, sarà da procedere alla loro stesura.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - esistono dislivelli e gradini e sconessioni nelle pavimentazioni che non rendono agevole l'accesso. Sia per entrare in casa che per spostarsi tra i piani esistono scale insormontabili per persone con problemi di mobilità

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Il condominio non è costituito. Le numerose altre unità immobiliari risultano invendute/sfritte/ disabitate ed esposte all'incuria ed alle ingiurie del tempo

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: indicativamente classe G

Note Indice di prestazione energetica: Contenimento consumo energetico: dal punto di vista del contenimento del consumo energetico, purtroppo ci troviamo di fronte a un edificio che, pur realizzato in epoca recente, cioè quando esistevano già una serie di tecnologie in grado di migliorare la risposta energetica degli edifici, è stato concepito in un momento storico in cui questa consapevolezza non era ancora maturata. Quindi pressoché nessun accorgimento in merito al contenimento energetico è stato posto in essere all'atto della costruzione, le pareti dei fabbricati sono sottili (circa 35/40 cm) ed evidenziano, sulla superficie del paramento faccia a vista, la presenza di ponti termici che si manifestano sotto forma di aloni e differenze di coloritura dei mattoni.

Questo fa sì che l'immobile analizzato presenti una serie di difetti/mancanze dal punto di vista dell'isolamento termico che rendono tutto l'edificio oneroso da riscaldare e da raffrescare: i soffitti del primo piano corrispondono direttamente alla copertura delle

abitazioni, sono realizzati in struttura cementizia e dal loro spessore non è possibile che tra la struttura cementizia e la copertura in lamiera sia stato inserito uno strato isolante sufficiente a garantire un sia pur minimo risparmio energetico.

Ciò premesso per quanto riguarda gli interventi completati e finiti ante 2015, come la struttura dell'intero edificio, la sua coibentazione energetica, l'installazione dei serramenti ecc.. essi si possono considerare a norma, anche con le problematiche suddette, mentre per quanto riguarda tutti gli altri interventi invece non terminati ante 2015, come ad esempio gli impianti, essi dovranno essere completati/rifatti nel rispetto delle attuali normative.

Tutti i serramenti risultano non a norma secondo le attuali vigenti normative in materia di contenimento dei consumi energetici, i vetri impiegati sono sì multistrato, cioè con camera d'aria, ma il loro spessore e tecnologia non sono tali da rispettare la normativa entrata in vigore dopo il 2015 con DM 26 giugno 2015 che ha alzato i parametri relativamente alle prestazioni energetiche degli edifici e delle loro componenti.

Ciò premesso poichè i serramenti sono stati installati al momento della costruzione dell'edificio, ante 2015 essi, a parere anche dell'ufficio tecnico del comune di Novi, si possono considerare completati, a differenza invece degli impianti che non sono stati completati entro tale termine; pertanto i serramenti (a parte la sostituzione dei vetri rotti e la registrazione dei medesimi) non dovranno essere sostituiti.

Un'ultima considerazione va esposta in merito ed è la seguente: ad oggi la commerciabilità di una casa nuova, venduta a prezzo pieno, è strettamente collegata alla sua efficienza energetica, quindi, in ogni caso, negli anni a venire, vendere un immobile non aggiornato dal punto di vista energetico sarà sempre più difficile visto che aumenterà la concorrenza rappresentata da immobili in classe energetica elevata che già iniziano ad apparire sul mercato, facendo scendere i prezzi degli edifici non aggiornati da questo punto di vista.

Di fatto, l'introduzione delle nuove tecnologie che permettono un notevole risparmio energetico nella gestione delle abitazioni grazie alle coibentazioni più performanti, ai serramenti maggiormente isolanti, ai sistemi di riscaldamento più economici e in grado di utilizzare e generare energia rinnovabili (es. pannelli fotovoltaici, cappottatura esterna impianti geotermici) non farà che inevitabilmente svalutare le abitazioni che non dispongono di questi accorgimenti.

Cio premesso la sottoscritta prenderà in considerazione esclusivamente gli oneri necessari a rendere abitabile e vendibile l'immobile in oggetto come residenziale abitativo di qualità' standard quindi si noterà la differenza di valutazione al ribasso rispetto agli altri immobili di nuova costruzione disponibili sulla piazza nevoese e realizzati con criteri energetici più avanzati

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: no

Avvertenze ulteriori: Non specificato

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

PROVENIENZE STORICHE Gli immobili di cui trattasi pervennero alla società [REDACTED] [REDACTED] in forza dell'atto di compravendita rogito notaio Alberto Clavarino di Genova in data 12 dicembre 2006 numero 3699/2367 di repertorio, trascritto a Novi Ligure il 22 dicembre 2006 ai numeri 4843/7306, con il quale acquistava dalla società [REDACTED] [REDACTED], il diritto di intera piena proprietà, tra l'altro, sugli immobili in comune di NOVI LIGURE (AL) censiti al NCEU fg. 26 part. 179 sub. 1 nat. D/1 e NCEU fg. 26 part. 179 sub. 2 nat. D/1. Alla società [REDACTED] [REDACTED], gli immobili di cui sopra pervennero in forza dell'atto di compravendita rogito notaio Petraroli Biagio di Genova in data 24 marzo 1967 numero 8820 di repertorio, trascritto a Novi Ligure il giorno 11 aprile 1967 ai numeri 939.

Continuità delle trascrizioni: Si

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 102/2006 e variante 409.1 prot 32998 del 14/12/2010

intestazione: Termosider Immobiliare Srl

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: PDC per demolizione di edificio industriale e nuova costruzione di complesso Residenziale

Oggetto: nuova costruzione

7.1 Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: manca il certificato di agibilità, (vedasi di seguito le opere necessari e a rendere abitabile e vendibile come abitazioni e box l'intero complesso in oggetto)

certificazioni impiantistiche ad oggi non possono essere considerate valide, regolarizzabili mediante: messa a norma impianti - redazione nuovi certificati, presentazione di SCA per agibilità ecc...vedi di seguito meglio nel dettaglio

Descrizione delle opere da sanare: messa a norma impianto elettrico, idrico, gas

Note generali sulla conformità:

MANCANZA CERTIFICATO DI ABITABILITÀ e certificazioni impianti

L'agibilità venne richiesta tra il 2007 ed il 2015 ma non venne mai rilasciata dalle competenti autorità comunali. Infatti, nell'anno 2012 nell'ambito della causa tra uno degli acquirenti di una delle villette e la ditta costruttrice ad oggi fallita e pignorata, veniva redatta una CTU nella quale veniva attestato che gli impianti gas e idrico risultavano carenti e che non ci sarebbero stati i presupposti per il rilascio dell'agibilità. La ditta costruttrice inviava certificati risalenti al 2007 ai fini di insistere per il rilascio dell'agibilità. Il comune replicava che tali certificati risultando antecedenti alla CTU, potevano essere in qualche modo invalidati dalla stessa, la quale attestava la mancanza dei requisiti di agibilità, in quanto gli impianti erano carenti e non rispecchiavano quanto asserito dai vari impiantisti nelle loro attestazioni di conformità. A ciò replicava il costruttore, affermando che tali certificati rispecchiavano già lo stato post CTU, dopo che erano stati svolti asseriti lavori di messa a norma, quindi lo stato degli impianti all'anno 2015. Il Comune ribadiva a quel punto (vedasi lettera allegata) la propria sospensiva nel rilascio abitabilità, richiedendo sopralluogo da concordarsi con i responsabili della ditta costruttrice, da tenersi in contraddittorio, ma tale sopralluogo non venne mai compiuto, quindi l'iter della pratica non poté proseguire ed è fermo a quel punto che raggiunse nel 2015 da ormai 8 anni.

Il mancato rilascio dell'agibilità è legato alle problematiche sotto riportate, individuate dalla sottoscritta in 3) punti, la cui risoluzione con i relativi costi e opere renderebbe detto complesso abitabile e vendibile (gli oneri urbanisitici, vedasi punto 1), sono comunque da verificare con l'amministrazione comunale al momento della presentazione delle pratiche necessarie ed anche i costi delle opere potranno variare con l'attuale andamento fluttuante del mercato dei materiali per l'edilizia) :

**1) PROBLEMA DELLE ALTEZZE NEI SOTTOTETTI AL PIANO PRIMO :
RECUPERO DEI SOTTOTETTI AI FINI ABITATIVI**

Dal sopralluogo effettuato dalla sottoscritta le altezze rilevate nei locali posti nel sottotetto di ciascuna unità immobiliare non siano a norma dal punto di vista igienico sanitario ed edilizio, avendo gli stessi, come oggi sono conformati, altezza media minore del minimo di legge fissato in mt 2,70. Infatti trattandosi di locali con soffitto inclinato corrispondente alla falda del tetto, non si ha al loro interno una altezza costante, ma variabile. In questi casi la normativa fa riferimento ad una altezza media, la quale accuratamente calcolata risulta inferiore ai minimi di legge. L'iter per regolarizzare tale difformità, a seguito di colloqui intercorsi con l'Amministrazione Comunale è quella di presentare richiesta di recupero sottotetti non abitabili a fini abitativi.

Su questa materia la regione Piemonte ha legiferato a più riprese, l'ultima volta nel 2018

con la legge 16/2018 di cui di seguito si riporta stralcio relativo al detto recupero sottotetti:

Capo II.

1. MISURE PER IL RECUPERO DEI SOTTOTETTI E DEI RUSTICI E NORME PER LA DECOSTRUZIONE

Art. 6.

(Norme per il recupero dei sottotetti)

1. Il recupero del sottotetto è consentito purché esistente alla data di entrata in vigore della presente legge, nonché legittimo all'atto della presentazione della domanda di intervento. Per gli edifici realizzati dopo tale data, il sottotetto è recuperabile decorsi tre anni dalla realizzazione o ad avvenuto perfezionamento delle pratiche di legittimazione. Il sottotetto può essere recuperato, in coerenza con le destinazioni d'uso compatibili o complementari con quelle degli edifici interessati previste dal PRG vigente, nel rispetto dei requisiti tecnici e igienico sanitari richiesti dalle rispettive normative di settore.

2. Gli interventi edilizi finalizzati al recupero dei sottotetti esistenti possono prevedere modificazioni delle altezze di colmo e di gronda al fine di assicurare l'osservanza del parametro dell'altezza media interna di cui al comma 3, nel rispetto del limite di altezza massima degli edifici previsto dal vigente strumento urbanistico comunale e, in assenza di tale parametro, nel rispetto dell'altezza massima degli edifici ricompresi in prossimità e nella stessa zona omogenea, purché le modificazioni della copertura siano riferite all'intero edificio e realizzate con un unico titolo abilitativo. L'intervento edilizio finalizzato al recupero di sottotetto esistente non costituisce incremento del numero di piani del fabbricato.

2 bis. Ai fini dell'applicazione della presente legge, il recupero del volume sovrastante l'ultimo piano degli edifici compreso nella sagoma della copertura, costituita prevalentemente da falda inclinata, è ammesso per gli spazi la cui altezza interna nel punto più elevato sia pari ad almeno 1,40 metri. Il recupero può avvenire anche mediante la previsione di apertura, in modo conforme ai caratteri d'insieme, formali e strutturali, dell'originario organismo architettonico, di finestre, lucernari, abbaini e terrazzi, per assicurare l'osservanza dei requisiti di aeroilluminazione naturale dei locali, assicurando un rapporto pari o superiore a un sedicesimo. Le finestrate inclinate a filo copertura rilevano ai fini di tale computo. Se i vani sottostanti il sottotetto possiedono altezze interne superiori a quelle minime consentite dal decreto del Ministro della sanità del 5 luglio 1975 (Modificazioni alle istruzioni ministeriali 20 giugno 1896 relativamente all'altezza minima ed ai requisiti igienico-sanitari principali dei locali di abitazione), è possibile riposizionare verso il basso uno o più solai al fine di ottenere maggiore volumetria recuperabile ai fini della presente legge.

3. L'altezza media interna dei locali abitabili, di cui all'articolo 2, comma 1, lettera c), numero 1, è calcolata per ogni singolo locale dividendo il volume interno netto per la superficie interna netta. Per il calcolo del volume interno netto l'altezza dei vani è misurata dal piano di calpestio all'intradosso del solaio di copertura sovrastante senza tenere conto degli elementi strutturali emergenti e in tal caso il volume interno è misurato

all'estradosso degli stessi; la superficie interna netta è calcolata al netto delle murature, in deroga all'articolo 26 del regolamento edilizio tipo regionale, l'altezza media è fissata in non meno di 2,20 metri. Per gli spazi accessori e di servizio, indicati all'articolo 2, comma 1, lettera c), numero 2), la media è riducibile a 2,00 metri. Nei territori al di sopra dei 1000 metri di altitudine è ammessa una riduzione della media sino a 2,00 metri sia per i locali abitabili sia per gli spazi accessori e di servizio. Concorrono al calcolo delle altezze anche gli abbaini, esistenti o in progetto.[11]

4. Gli eventuali spazi di altezza inferiore ai minimi devono essere chiusi mediante opere murarie o arredi fissi e ne può essere consentito l'uso come spazio di servizio destinato a guardaroba e a ripostiglio; in corrispondenza delle fonti di luce diretta la chiusura di tali spazi non è prescrittiva; per i locali con soffitto a volta, l'altezza media è calcolata come media aritmetica tra l'altezza dell'imposta e quella del colmo della volta stessa, misurata dal pavimento al loro intradosso con una tolleranza fino al 5 per cento a seconda del tipo di volta.

5. Gli interventi di recupero di cui al presente articolo possono essere consentiti solo nel caso in cui gli edifici interessati siano serviti dalle urbanizzazioni primarie o da sistemi alternativi conformi alle disposizioni vigenti.

6. Gli interventi edilizi di cui al presente articolo non richiedono preliminare adozione e approvazione di piano attuativo né inserimento della relativa volumetria nel programma pluriennale di attuazione, ove previsto; essi sono classificati come interventi su fabbricati esistenti ai sensi dell'articolo 13, comma 3, lettere c) e d), della l.r. 56/1977.

7. Il recupero dei sottotetti esistenti è sempre ammesso indipendentemente dagli indici o dai parametri urbanistici ed edilizi previsti dai PRG e dagli strumenti attuativi vigenti o adottati.

8. Il relativo titolo abilitativo comporta la corresponsione del contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione e al costo di costruzione, come previsto ai sensi dell'articolo 16 del d.p.r. 380/2001, secondo le tariffe in vigore per le nuove costruzioni; il contributo relativo agli oneri di urbanizzazione è calcolato sulla volumetria virtuale per l'altezza di 3 metri, resa abitativa, mentre la quota relativa al costo di costruzione è determinata utilizzando le modalità correnti per le nuove costruzioni.....

omissis

Nel caso in esame, l'applicazione di tale legge permetterebbe a seguito del pagamento di oneri di urbanizzazione e contributo sul costo di costruzione al Comune di Novi Ligure la trasformazione dei locali esistenti in camere residenziali.

Secondo la determinazione N. 44/1153 del 30/11/2020 del Comune di Novi Ligure il costo di costruzione relativamente a finiture ed impianti risulta pari a: Costo unitario/MC rifiniture €/mq 74,72 - Costo Unitario/MC impianti tecnologici €/Mc 39,56. Moltiplicando le superfici per i costi al mq si ottiene quindi il costo di costruzione complessivo; mentre il contributo è calcolato come il 5% di 1/3 di tale

importo. Pertanto nel caso in esame risulterebbe, salvo diverse disposizioni da parte della Amministrazione Comunale al momento della richiesta in oggetto, un volume complessivo delle singole villette da trasformare pari a circa di media 120 mc cadauna

costo costruzione finiture: $120\text{mc} \times 13\text{villette} \times 74,72\text{€/mc} = 116.563,2\text{€}$

costo costruzione impianti: $120\text{mc} \times 13\text{villette} \times 39,56\text{€/mc} = 61.713,62\text{€}$

contributo costo di costruzione= 5% di 1/3 di (116.563,2€+61.713,6€)=2.971,27€

Per quanto riguarda il calcolo degli oneri di urbanizzazione 1° e 2° essi risultano secondo le tabelle comunali pari a 11,59€ al mc

oneri di urbanizzazione $120\text{mc} \times 13\text{villette} \times 11,590 = 18.080,4\text{€}$

quindi

oneri totali $2.971,27\text{€} + 18.080,4\text{€} =$

21.051,67€ circa

2) ELIMINAZIONE INSALUBRITA' DEI LOCALI

L'immobile è stato costruito con struttura portante in cemento armato e tamponamenti murari in mattoni forati rivestiti esternamente con mattoncino paramano faccia a vista.

Il tetto è stato realizzato parimenti in struttura latero cementizia ed è stato completato con copertura in lamiera nervata, dando all'immobile un aspetto abbastanza ispirato all'architettura moderna piuttosto che a quella tradizionale della zona. Dal punto di vista statico l'immobile appariva essere stato realizzato secondo le ordinarie tecniche costruttive e nulla di particolare risultava da segnalare relativamente alla presenza di problematiche di natura strutturale. Da questo punto di vista l'immobile risultava quindi sano e in ottimo stato di conservazione, mentre invece risultava evidente a livello del piano interrato che poco nulla era stato fatto per evitare infiltrazioni idriche provenienti dall'esterno.

Nei progetti depositati in comune, sia in quello principale che nella successiva variante, erano state disegnate dal progettista intercapedini concepite appunto per isolare la costruzione dal terreno e proteggerla dalle infiltrazioni di acqua proveniente dall'esterno, ma da quello che si è potuto osservare in loco, sembra che queste intercapedini siano state realizzate solo parzialmente o risultino

intasate, in quanto la sottoscritta ha potuto appurare che 1) Esiste un intercapedine lato nord che protegge però solo il corpo dei box interrati dal terreno confinante;

2) lato Sud le case che hanno accesso dal piano interrato verso il cortile, presentano su questo lato lo scavo già precedentemente detto per permettere l'accesso direttamente al piano interrato dal giardino e quindi questo fa sì che esista un muro di contenimento staccato dall'abitazione che crea una sorta di intercapedine davanti alle edificio;

3)Le case che hanno affaccio verso il giardino sul lato nord hanno lo stesso accorgimento, ma in questo caso l'accesso al giardino avviene dal lato nord appunto e non da quello Sud;

4)Oltre a questo non sembrano esistere altre forme di intercapedine o se esistono non è stato possibile individuare i portelli di ispezione.

Quanto sopra analizzato unito al fatto che le infiltrazioni idriche avvengono nei punti in cui le case sono a diretto contatto col terreno e non certo dove l'interrato presenta le porte finestre precedentemente descritte, fanno intuire come le abbondanti infiltrazioni idriche rilevate ai piani interrati di tutte le unità immobiliari siano in qualche modo sistemiche e devono essere rimate mediante la realizzazione probabilmente di un migliore sistema di drenaggio delle acque rispetto a quello attualmente in opera. l'entità dell'infiltrazione è risultata essere particolarmente notevole oltre che trascurata da molti anni avendo quindi generato la nascita di muschi, muffe verdi ed il diffondersi di questo degrado a pareti e pavimentazioni di tutti i locali ubicati al piano interrato rendendo fortemente insalubri i locali. Inoltre questa CTU ha rilevato che a soffitto della corsia box si sono formate nel tempo addirittura delle stalattiti, come le grotte naturali, in quanto nelle giunture tra le varie lastre prefabbricate che costituiscono detto soffitto evidentemente è stato così frequente e prolungato lo stillicidio proveniente dai filtrazioni idriche dal sovrastante piazzale che in questi anni si ha avuto il tempo che si formassero dette formazioni calcare in seguito al deposito delle sostanze contenute nell'acqua. L'impermeabilizzazione dell' autorimessa risulta completamente da rifare.

In conclusione tutta la parte interrata dell'immobile presenta seri difetti dal punto di vista della impermeabilizzazione che dovranno essere risolti per poter permettere l'utilizzo di dati locali in sicurezza e salubrità.

Le finiture

Le finiture dell'immobile sono apparse di tipo molto semplice anche se a loro modo studiate dal punto di vista della composizione architettonica. L'accostamento tra mattoni faccia a vista serramenti in PVC con telai bianchi e persiane color verde scuro risulta di piacevole effetto. L'insieme è stato chiaramente progettato e armonizzato, ma la scelta dei prodotti con cui le finiture stesse sono state realizzate appare chiaramente improntato all'economia. Sia le piastrellature che i serramenti che i portoncini blindati e gli altri elementi di completamento dell'immobile sono chiaramente economici e di semplice fattura. Comunque tutte le finiture sono apparse essere state realizzate a regola d'arte non vi sono scompensi nei pavimenti o difetti di montaggio evidenti di porte e finestre. All'interno di tutti gli appartamenti non sono risultati completati i montaggi di porte interne, termosifoni, piastrellature delle cucine caldaie, impianto elettrico eccetera, ma risultavano completati invece quasi tutti i bagni con l'avvenuto montaggio di tutte le piastrelle, i sanitari e le rubinetterie: anche in questo caso i costruttori optarono per prodotti di livello base anche se comunque funzionali e piacevoli di aspetto.

Cio' premesso di seguito la quantificazione dei costi per eliminare dette problematiche;

Per eliminare gli effetti delle continue infiltrazioni al pian seminterrato occorre: scrostare tutte l'intonaco marcescente di tutte le pareti e del soffitto, effettuare una lavatura con applicazione di prodotti antimuffa e anti fungini, applicazione di prodotto anti sale, successiva posa, dopo l'asciugatura, di intonaco antiumidità e successiva rasatura e tinteggio sempre con prodotti antiumidità, rimozione della pavimentazione ammalorata, ripristino del sottofondo e realizzazione nuova pavimentazione. Si può ipotizzare un costo complessivo dei ripristini suddetti perle 13 villette pari a circa **70.000,00€ circa**

Per quanto riguarda le 18 autorimesse interrate raggiungibili dal piano stradale in strada comunale sotto Belvedere per mezzo di rampa di accesso scoperta rivestita in getto cementizio, durante il sopralluogo la sottoscritta ha potuto constatare come nel soffitto della corsia centrale di accesso alle singole autorimesse, realizzato in lastroni prefabbricati, pendevano concrezioni calcare vere e proprie "stalattiti". Esse si sono formate negli anni a causa dello stillicidio dell'acqua che evidentemente attraversa l'impermeabilizzazione del piazzale

soprastante e cola ormai da un decennio indisturbata all'interno delle autorimesse.

La sistemazioni di questo piazzale è apparsa essere costituita da una pavimentazione in autobloccanti su sabbia posata su una base in guaina bituminosa applicata direttamente sulla soletta di copertura dei sottostanti garages. Sono risultate presenti due capienti canaline di raccolta acqua piovana e una serie di lampioncini alcuni dei quali danneggiati e comunque nessuno dei quali funzionanti come tutta la illuminazione delle parti comuni che non risulta attiva. L'impermeabilizzazione del piazzale appariva essere assolutamente inefficace viste le copiose infiltrazioni idriche visibili a soffitto dei locali autorimessa sottostanti.

Per eliminare gli effetti delle continue infiltrazioni provenienti da detto piazzale al pian seminterrato occorre: rimuovere la pavimentazione in autobloccanti del piazzale e relativo sottofondo, pulire la guaina esistente, realizzazione nuova guaina impermeabilizzante doppio strato e realizzazione nuova pavimentazione in autobloccanti di circa 600 mq con relativo sottofondo a sabbia

Si può ipotizzare un costo dei ripristini suddetti , compresa la sostituzione di alcuni vetri rotti e delle recinzioni delimitanti i giardini di proprietà pari a circa **50.000,00€ circa**

3) MESSA A NORMA DEGLI IMPIANTI DELLE SINGOLE VILLETTE E PARTI COMUNI E RILASCIO DEI CERTIFICATI DI CONFORMITÀ' IMPIANTISTICI

Per quanto riguarda dell'avvenuta edificazione dell'immobile ante entrata in vigore del decreto requisiti minimi energetici (2015), e quindi sul fatto che lo stesso sia ad oggi esente dal rispettare tale più stringente normativa energetica, la scrivente evidenzia che:

- l'immobile non è stato di fatto completato nei termini di validità della concessione edilizia e relativa variante,
- che è stata data una fine lavori formale anche se i lavori, di fatto non risultavano realmente completati (vedasi impianti incompleti, ad oggi non era per esempio ancora presente in tutti gli alloggi la caldaia)
- che è stata dal Comune negata la Agibilità, richiedendo lo stesso ulteriori accertamenti in contraddittorio con i costruttori, mai in realtà tenutisi,

- che è presente sentenza del Tribunale di Alessandria 604/2014 nella procedura CC RG 4876/2012 rep 616/2014 nella quale si attesta come gli impianti di tutto il complesso non siano all'atto della stessa a norma o funzionanti, con riferimento non solo a quelli delle singole unità, ma in generale a tutta l'impiantistica del complesso.

Pertanto, per il completamento degli impianti per ogni singola villetta sarà indubitabilmente necessario procedere secondo la vigente normativa post decreto requisiti minimi del 2015.

IMPIANTO DI RISCALDAMENTO ED ELETTRICO

Ogni villetta è apparsa priva di caldaia , i radiatori non erano presenti in tutti i locali e quei pochi esistenti erano privi di valvole termostatiche, in alcune villette era presente un boiler per il riscaldamento dell'acqua calda sanitaria ma non è chiaro se fosse ancora funzionante. L'intervento di completamento dell'impianto di riscaldamento, essendo il medesimo privo di caldaia, si identifica in realtà come nuova realizzazione che dovrà essere progettata e dimensionata secondo le attuali normative vigenti. Dovrà essere quindi prevista per tutte le 13 villette: la fornita e posa di caldaia a condensazione di nuova generazione (che preveda anche boiler di accumulo), l'installazione dei pannelli solari per la produzione di acqua calda sanitaria.

L'impianto elettrico è apparso non terminato, manomesso e privo di ogni apparente funzionalità e/o regolarità normativa, questo in tutte i locali delle villette, quindi dovrà essere terminato, regolarizzato con idonei quadri, prese cavi ecc...e relative verifiche.

Per tutti gli impianti dovranno essere prodotti i certificati di regolare esecuzione, la relazione tipologia materiali utilizzati e lo schema dell'impianto realizzato, essi dovranno essere allegati alla SCA di abitabilità.

Si può ipotizzare un costo per quanto riguarda gli impianti suddetti pari a circa 19.000€ per villetta pari a circa **247.000,00€circa**

Inoltre come specificato anche nella sentenza sopra descritta dovranno essere ripristinati ed adeguato gli allacci condominiali quali enel, gas idrico e fognario abbandonati da anni

si può ipotizzare un costo dei ripristini suddetti ,

pari a circa

15.000.00€ circa

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia;

7.2 Conformità urbanistica:

via Ugo la Malfa, 19

Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	SI
Se si, di che tipo?	realizzazione di posti auto pubblici non eseguita, da eseguire
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	SI
Se si, quali?	richiamo agli impegni di completamento dell'iter autorizzativo in corso con il comune di Novi Ligure, e relativa realizzazione dei parcheggi pubblici previsti lungo strada comunale sotto belvedere, richiamare la mancanza di agibilità relativa all'intero complesso e la problematica relativa all'altezza minima di legge dei locali del piano primo evidenziata nel corpo della perizia
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI con le problematiche di cui sopra

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica; note:

Per la regolarità urbanistica, in particolare con riguardo ai parcheggi uso pubblico; in occasione della presentazione della pratica edilizia che diede origine all'intervento vi fu l'impegno da parte dei proponenti l'intervento (Termosider) a realizzare, lungo Strada Sotto Belvedere, n° 14 posti auto da destinarsi ad uso pubblico da realizzarsi sul mappale 978. Venne quindi presentato in Comune progetto specifico per detti parcheggi in data 07/06/2006. Il comune in sede di commissione edilizia sottoponeva quindi tale progetto agli uffici viabilità e lavori pubblici, i quali rilasciavano i loro pareri in merito alla disposizione dei parcheggi, che non erano graditi a lisca di pesce ma perpendicolari al senso di marcia stradale. Si concludeva che tale parte del progetto avrebbe dovuto essere analizzata in sede di giunta comunale (che probabilmente avrebbe richiesto la formalizzazione di una convenzione). Pochi giorni dopo, il 12/06/2006 i proponenti (Termosider) presentavano una comunicazione con la quale chiedevano ai competenti uffici di poter stralciare tale opera dal progetto principale (verosimilmente per l'aggravio di tempo che avrebbe comportato attendere l'iter presso la Giunta comunale), impegnandosi di contro in tale lettera a presentare separato progetto di realizzazione di detti parcheggi, entro 120 gg. dall'invio della medesima comunicazione. A tale impegno mai la ditta proponente ottemperò e, ad oggi, la questione risulta ferma a tale comunicazione. Da allora i tecnici comunali sono cambiati e quelli attuali non hanno memoria storica degli eventi, rimandando quindi gli stessi l'analisi di una eventuale soluzione della faccenda alla presentazione da parte dei nuovi eventuali acquirenti delle pratiche edilizie di completamento delle opere e relativa richiesta di Agibilità.

La scrivente ritiene a livello cautelativo che la mancanza di tali parcheggi, allo stato attuale, possa influire negativamente sulla regolarità urbanistica dell'immobile pignorato pertanto salvo diverse disposizioni da parte della amministrazione, di seguito i costi per realizzare detti parcheggi comprensivo di :

decespugliamento area da adibire a parcheggi per una superficie di circa 360 mq, scotico del terreno e suo smaltimento in discarica, fornitura ghiaia per formazione sottofondo stradale, strato di preparazione in misto granulare anidro bituminoso e strato finale di finitura in binder

pari a circa

18.000,00€ circa

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **Lotto unico - complesso immobiliare costituito da 13 villette e 15 box auto**

1. Sintesi della descrizione complesso immobiliare:

Si tratta di un complesso residenziale edificato negli anni 2006-2007, con richiesta di agibilità (mai rilasciata) tra il 2009 ed il 2015. Esso è costituito dall'insieme di tre corpi di fabbrica principali, tra loro separati ma collegati al piano fondi dal corpo dei garage interrati. Al piano strada, sopra ai garage è presente un piazzale pavimentato in autobloccanti, sul quale affacciano buona parte delle abitazioni del corpo di fabbrica più a ovest dei tre. Vi sono infatti tre corpi di fabbrica, ognuno di essi è costituito da un insieme di case a schiera con finitura esterna in mattoni faccia a vista e tetto in lastre metalliche. Il corpo A è quello più a nord, poi segue il corpo B, il più lungo in mezzo ed infine il corpo C quello più a sud, verso la collina che sorge dietro al complesso. Le case a schiera hanno tre conformazioni standard, da 30, 40 e 50 mq per piano. Tutte le unità dispongono di giardino privato, più o meno grande a seconda della loro dimensione. Infatti a variare, non è mai la lunghezza della casa, ma la sua larghezza, creando così i tre tagli sopra detti, aventi giardini di larghezza corrispondente, fatta eccezione per le due villette più a est, che essendo in testata dispongono di giardini disposti su tre lati. Tutte le case, escluse quelle del blocco posto più a nord, ovvero il blocco A, dispongono di un balcone di ingresso e un altro affacciato sul giardino, più piccoli terrazzi al piano primo, sempre affacciati sul giardino. Le finiture delle abitazioni sono apparse di livello base, i materiali non di qualità eccelsa e l'immobile è apparso presentare problemi di coibentazione ed estese infiltrazioni idriche nei muri, concentrate soprattutto al piano fondi di tutte le unità immobiliari. Se da un lato queste ultime apparivano luminose, con ampia cantina uso taverna e un apprezzabile giardino esterno, comunque l'impressione generale è stata quella di unità realizzata al risparmio. I muri perimetrali apparivano sottili e privi di isolamento termico secondo i canoni moderni, parimenti i serramenti si presentavano sì dotati di vetrocamera ma non del tipo rispondente alla vigente normativa (si trattava di tipologie commerciali dei primi anni duemila, di gran lunga superati dalla normativa nel frattempo fortemente evolutasi in merito a partire dal decreto cosiddetto "requisiti minimi" del 2015). Inoltre si deve relazionare che gli impianti di adduzione idrica dell'intero complesso presentavano difetti e non risultavano essere stati collaudati, uno dei motivi, di fatto, del mancato rilascio da parte delle autorità comunali dell'agibilità che risulta ad oggi tuttora mancante. Inoltre, per quanto riguarda i locali siti al piano primo di tutte le unità immobiliari, l'altezza minima di legge, da misurazioni della sottoscritta effettuate all'atto del sopralluogo, non appariva verificata in quanto tali locali risultavano avere altezza media inferiore a cm 270.

Descrizione dettagliata

Si tratta di un ampio complesso immobiliare derivato dall'esecuzione di un intervento di recupero edilizio attuato mediante la demolizione di un vecchio capannone industriale

dismesso e la realizzazione al suo posto di un insieme residenziale costituito da 16 villette a schiera più un totale di 18 autorimesse sotterranee e 10 posti auto scoperti al piano cortilizio. L'operazione immobiliare iniziò nell'anno 2006 e arrivò ad uno stato di avanzato compimento verso la fine dell'anno 2010, salvo poi rallentare notevolmente nelle fasi finali in cui si dovevano concludere i lavori e ottenere le certificazioni di agibilità dei nuovi immobili costruiti. Infatti gli impianti vennero certificati inizialmente in maniera non corretta nell'anno 2009 ed il Comune richiese più di una volta integrazioni fino ad arrivare all'anno 2015 ed alla formulazione da parte degli uffici tecnici di una lettera in cui si chiedeva di organizzare un sopralluogo al fine di giungere ad un compimento della questione. Tale sopralluogo non venne mai compiuto e l'abitabilità mai fu mai rilasciata. Infine seguì il fallimento della ditta costruttrice.

Delle 16 case a schiera oggetto di questo intervento solo 13 unità sul totale risultano pignorate e così pure per quanto riguarda le autorimesse solo quindici sul totale di 18, e per i posti auto 9 su 10, in quanto le unità immobiliari escluse dalla presente procedura vennero vendute prima del fallimento della ditta costruttrice/circostanze diverse e quindi seguono una differente storia ipotecaria.

Il complesso immobiliare è stato organizzato progettualmente, come prima accennato, in tre corpi di fabbrica distinti, uno di dimensioni maggiori (corpo B), ospitante otto case a schiera e due leggermente più piccoli ospitanti ciascuno 4 case a schiera (corpo A a nord e corpo C a sud). Nel corpo B, delle otto case a schiera che contiene, sette sono risultate essere molto piccole (larghezza max 2,98) e solo una, quella all'estremità est di dimensioni maggiori (4,65 mt), mentre i due corpi di fabbrica più piccoli sono costituiti ciascuno da quattro case a schiera di dimensioni maggiori; I tre corpi sono risultati posizionati nel lotto parallelamente all'asse est ovest. Negli spazi residuali tra gli edifici Sono stati ricavati i giardini esclusivi delle villette a schiera, ubicati in parte sul lato sud ed in parte sul lato nord del terreno di pertinenza del complesso. Un ampio piazzale si trova sopra all'autorimessa interrata, pavimentato con marmette autobloccanti ed adibito a area cortilizia di disimpegno e accesso alle singole unità immobiliari, oltre che ospitare 10 posti auto individuati a terra con autobloccanti di colore diverso.

Le parti comuni dello stabile quindi sono costituite da questo cortile, dalla rampa di accesso ai box sotterranei, dalla corsia distributiva degli stessi nonché da un vano scale che permette l'uscita dall'autorimessa sotterranea sbucando al piano del cortile sovrastante. Per il resto tutti i giardini sono stati suddivisi e assegnati alle singole unità immobiliari

Ogni abitazione è realizzata su tre piani di cui due fuori terra e uno seminterrato ed è dotata di giardino privato sul retro (le unità del corpo B hanno anche un piccolo giardino sull'area frontale affacciata sul piazzale di ingresso). Il piano interrato di ogni singola abitazione risulta parzialmente fuori terra ed è affacciato sul giardino esclusivo mediante un'ampia porta finestra, davanti alla quale è presente una scaletta in grigliato metallico che raccorda il

piano seminterrato col piano del giardino. in virtù di questo fatto, il piano terreno di ogni singola casa non corrisponde in realtà al piano cortile ma è rialzato di 130 centimetri rispetto a questo, facendo sì che il piano cantine della casa sia solo parzialmente interrato e quindi risulti molto luminoso. Sette case a schiera su otto che fanno parte di questo blocco "B" (subalterni dal 23 al 29 compreso) sono risultate molto piccole, avendo una lunghezza uguale a quella di tutte le altre case (circa 9,40 mt) ma una larghezza ridotta rispetto a queste ultime pari, come detto sopra a soli 2,98 m e aventi quindi superficie pari a circa 30 mt quadri in pianta, compreso il vano scala. L'accesso alle singole unità immobiliari di questo corpo B avviene per mezzo di una scala esterna in struttura metallica con gradini e pianerottoli realizzati in lastre di pietra. Su questi si aprono i portoncini blindati dei singoli alloggi. Le abitazioni sono state realizzate seguendo sostanzialmente tre schemi progettuali, di poco differenti l'uno dall'altro: il primo schema è quello adottato per le 7 case "piccole" del blocco B un secondo, parzialmente diverso, per 5 case (due nel blocco A e tre nel blocco C subalterni 31,32,33,35,36), ed infine una sola, il sub 34 ancora più grande, sita sempre nel blocco C. Le 7 case piccole, circa 30 mq per piano, larghezza massima 3 mt lordi, si presentano con ingresso su corridoio, piccola cucina subito entrando, vano scala realizzato con gradini in legno incastonati all'interno di muri per le rampe che salgono dal piano terra al primo, mentre invece normale scala in muratura con gradini rivestiti con lastre di pietra per le rampe che scendono in cantina. Al piano primo il soffitto si presenta inclinato (mansardato) seguendo la pendenza del tetto a due falde; sono risultati presenti un piccolo corridoio di sbarco della scala, una camera da letto e un bagno. Le misure rilevate hanno fatto concludere alla scrivente CTU che la camera da letto non dispone della altezza media minima di legge che dovrebbe essere pari a 2,70 m essendo l'imposta del tetto ad una altezza di 2,16 mt ed il colmo a 3,10 max ($3,10+2,16 = 5,26$ m. Tale valore diviso per due fornisce un'altezza media di mt $2,63 < 2,70$). Per quanto riguarda lo schema progettuale delle altre case, rimane costante la lunghezza pari a 9,40 ma la larghezza è maggiorata a 4,65 m, Ci troviamo di fronte ad una variazione sul tema rispetto allo schema precedente. Queste case, i sub 31,32,33 e 36 hanno l'ingresso direttamente dal piano cortile e la scala per superare il dislivello che ci porta la quota del piano terreno è ubicata internamente alle abitazioni stesse. Nel sub 35 l'accesso avviene invece direttamente dal lato giardino dal balcone e non è presente un portoncino blindato al piano del detto cortile. Queste case presentano quindi un vano soggiorno con cucina che si affaccia a giorno sullo stesso; da questo locale parte la scala a rampa unica, e non a due come nelle altre case, che conduce al piano superiore dove si trovano una camera da letto matrimoniale ed un locale dichiarato come di sgombero in quanto privo di altezze minime di legge anche a progetto e non solo in fase esecutiva. Anche in questo caso le altezze minime di legge della camera da letto principale non appaiono comunque rispettate. In sostanza sembra ci sia stato un errore non nella fase progettuale, dove le altezze medie sono corrette, ma piuttosto nella fase esecutiva nel realizzare la costruzione, perché le misure indicate in progetto, come le quote

di imposta del tetto e quelle di colmo non sono state rispettate, in difetto, traducendosi nella minore altezza rilevata al piano primo. Infatti a progetto l'altezza minima all'imposta della copertura è indicata in due metri e 32 cm, mentre il blocco si misura due metri e 16 cm. Vedasi capitolo conformità edilizia.

Le autorimesse

Si tratta di un totale di 18 autorimesse interrato raggiungibili dal piano stradale in strada comunale sotto Belvedere per mezzo di rampa di accesso scoperta rivestita in getto cementizio. l'interno dell'autorimessa che rimane ubicato sotto al piazzale di ingresso che distribuisce le varie abitazioni a schiera è costituito da una ampia corsia di manovra sulla quale affacciano sia sul lato destro e sul lato sinistro le autorimesse; in particolare queste sono disposte 10 sul lato sinistro entrando e 8 sul lato destro. L'ingresso è protetto da portone carraio e da porta di emergenza pedonale munita di maniglione antipanico. Le singole autorimesse sono tutte dotate di portone basculante in lamiera zincata e risultavano tutte aperte in parte ingombre di materiale di cantiere in parte di materiale di risulta spazzatura, vecchia mobilia marcescente eccetera. Dal soffitto della corsia centrale e delle singole autorimesse, realizzato in lastroni prefabbricati, pendevano concrezioni calcaree vere e proprie "stalattiti" formatesi negli anni a causa dello stillicidio dell'acqua come meglio evidenziato nel capitolo conformità. Le stesse sono apparse dotate di intercapedine lato nord, a confine con altro lotto residenziale e probabilmente anche di intercapedine sul lato sud verso le cantine delle case a schiera ubicate da quella parte. Purtroppo queste intercapedini non sono apparse ispezionabili ma almeno per quanto riguarda quella lato nord, al piano del piazzale, erano evidenti le prese d'aria della stessa. In fondo alla corsia di manovra era inoltre presente un passaggio pedonale che conduceva ad una scala, salendo la quale si poteva emergere al piano piazzale. Quindi parcheggiando l'auto nell'autorimessa si può salire a piedi al cortile soprastante le autorimesse e da qui raggiungere la propria unità immobiliare. I box auto non sono stati tutti pignorati, in particolare sono esclusi dal pignoramento i subalterni 5,8,12.

Il Piazzale e le altre parti comuni

Si tratta di un ampio piazzale di circa 400 mq occupato in parte (lato nord dello stesso) dai posti auto che sono risultati essere dieci, dei quali uno non risulta essere pignorato (il sub 46). Per il resto tale spazio risultava essere occupato dall'area di manovra e dagli accessi alle prime otto case a schiera per un totale di 600mq : in fondo a detto piazzale si trova un passaggio pedonale che conduce a una porzione di giardino, sempre parte comune, dal quale si può accedere alle restanti otto case schiere divise negli altri due blocchi. Le sistemazioni di questo piazzale sono apparse essere costituite da una pavimentazione in autobloccanti su sabbia posata su una base in guaina bituminosa applicata direttamente sulla soletta di copertura dei sottostanti garages. Sono risultate presenti due capienti canaline

di raccolta acqua piovana e una serie di lampioncini alcuni dei quali danneggiati e comunque nessuno dei quali funzionanti come tutta la illuminazione delle parti comuni che non risulta attiva. Esiste inoltre su questo piazzale una baracca "ufficio vendite" costituita da un container prefabbricato dotato di serramenti e impianto di condizionamento che è stato abbandonato insieme a tutto il resto e che nel tempo ha subito l'occupazione da parte di uno dei proprietari delle case non pignorate presenti nel lotto che lo utilizza ad oggi come magazzino avendolo riempito fino a quasi a soffitto di materiale vario, tale Baracca non ha alcun titolo edilizio per rimanere in loco e al termine dei lavori dovrà essere rimossa.

Su tale piazzale sono stati individuati 10 posti auto di cui 9 sono oggetto del presente pignoramento e precisamente i sub 39-40-41-42-43-44-45-47-48

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq 1.509 mq comprese villette, box, posti auto e terreno limitrofo che dovrebbe essere adibito a parcheggio

E' posto al piano: s1 -T -1

L'edificio è stato costruito nel: tra il 2006 ed il 2010

L'edificio è stato ristrutturato nel: mai

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 19; ha un'altezza utile interna di circa m. 270 cm il pt, 240 cm il piano seminterrato e 250 cm di media il piano primo.

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

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile:

Il complesso, come detto, è stato realizzato tra gli anni 2006 e 2010; il controllo dell'operazione da parte della ditta costruttrice sembra essersi portato almeno fino al 2015-2016 anni a cui risalgono le ultime interazioni con le autorità comunali. Da allora la ditta proprietaria non sembra aver più avuto alcun controllo sul cantiere che, da allora, è stato lasciato a se stesso.

Le singole abitazioni, abbandonate da molti anni in seguito al fallimento della ditta costruttrice, attuale debitrice esecutata, sono state oggetto di atti vandalici e di effrazione avvenute per ogni abitazione sfondando il vetro della porta finestra nel piano seminterrato in modo da entrare in maniera discreta senza che si notasse dall'esterno che i serramenti sono stati forzati. Infatti in più i un caso l'effrazione era volta a occupare l'immobile per risiedervi

temporaneamente, come evidente dai materassi ed altri oggetti di uso quotidiano sparpagliati in alcuni degli alloggi.

Lo stato di completamento all'interno delle singole abitazioni cambia di poco dall'una all'altra, le differenze sono minime: in sostanza non tutti gli alloggi erano stati completati allo stesso livello ma quello che varia tra l'uno e l'altro è per esempio la presenza o l'assenza del montaggio di uno o più porte interne, la presenza di qualche tinteggiatura in più o di un livello di finitura del locale cucina maggiore o minore. In una casa a schiera, l'alloggio sub 25, è stata trovata una cucina arredata con mobilia di livello molto economico, cosa che può essere fatta risalire al fatto per alcune delle villette che erano già state opzionate prima del fallimento della ditta costruttrice e quindi gli acquirenti avevano iniziato a fare alcuni lavori di personalizzazione all'interno delle stesse. In seguito all'abbandono è stato poi rubato qualche elemento facilmente asportabile come per esempio qualche termosifone ma più che altro le abitazioni sono state utilizzate come riparo saltuario probabilmente da persone senza fissa dimora. Una delle unità immobiliari appariva essere stata utilizzata come magazzino di materiale vario tra cui suppellettili casalinghe, giocattoli per bambini e altri oggetti di uso comune e scarsissimo valore.

Alcuni gradini delle scalette di accesso sia delle case del corpo B che di quelle del corpo C sono stati asportati, e le reti di recinzione che separavano i vari giardini sono state divelte in modo da crearne uno più ampio destinato a pollaio ed utilizzato da uno degli abitanti delle abitazioni non oggetto della presente procedura. Come detto precedentemente è apparso come al Piano interrato fosse in atto da molto tempo una estesissima infiltrazione idrica proveniente dal terreno circostante che aveva completamente ammalorato le pareti e parte dei pavimenti di detti locali le cui finiture per il resto sono paragonabili a quelle delle altre parti dell'appartamento (quindi non si tratta di cantine ma di locali che erano stati rifiniti con lo stesso livello qualitativo del resto dell'alloggio).

Quindi le parti in legno si sono gonfiate e sono stati irrimediabilmente distrutte dalla marcescenza gli intonaci che sono stati fatti gonfiare e staccare mentre muffe verdi e muschi proliferavano ovunque.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Balconi

materiale: **c.a.** condizioni: **sufficienti**

Copertura

tipologia: **a falde** materiale: **acciaio** condizioni: **buone**

Fondazioni

tipologia: **travi continue rovesce** materiale: **c.a.** condizioni: **buone**

Scale tipologia: **a rampe parallele** materiale: **legno** ubicazione: **interna** servoscala: **assente** condizioni: **buone**

Solai tipologia: **solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele**

Strutture verticali materiale: **c.a.** condizioni: **buone**

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

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **acciaio** apertura: **manuale** condizioni: **da ristrutturare**
Note: Il cancello carraio necessita di tinteggiatura e ripristino della serratura

Infissi esterni tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **pvc** protezione: **persiane** materiale protezione: **plastica** condizioni: **sufficienti**
Note: alcuni dei serramenti hanno tapparelle, per il resto si tratta di scuri esterni cui mancano alcuni particolari maniglie, fermapersiana etc

Infissi interni tipologia: **rimosse** materiale: **legno tamburato** condizioni: **da ristrutturare**
Note: le porte sono in parte presenti in parte montate in parte sparpagliate per il cantiere, generalmente in cattivo stato e prive di alcune delle componenti. Mancano coprifili, maniglie, alcune sono danneggiate dall'umidità, altre sono state vandalizzate, altre ancora mancano proprio.

Manto di copertura materiale: **lamiera zincate** coibentazione: **inesistente** condizioni: **buone**

Pareti esterne materiale: **muratura di elementi tipo Poroton** coibentazione: **inesistente** rivestimento: **mattone paramano** condizioni: **buone**

Pavim. Esterna materiale: **mattonelle di cemento** condizioni: **sufficienti**

Pavim. Interna materiale: **cotto, ceramica, cemento** condizioni: **buone**

Plafoni materiale: **stabilitura** condizioni: **sufficienti**

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

Note: ogni alloggio è dotato di portoncino blindato di ordinaria fattura

Scale posizione: **a rampe parallele** rivestimento: **legno** condizioni: **buone**
 Note: ogni villetta ha scala interna in legno di buona fattura, in alcuni casi ancora protetta da materiale plastico

Impianti:

Citofonico

tipologia: **audio** condizioni: **da ristrutturare** conformità: **non a norma**

Note: impianto mai entrato in funzione, pulsantiera campanelli da rivedere, in pessimo stato e non funzionante

Elettrico

tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **da ristrutturare** conformità: **non a norma**

Note: tutti gli impianti elettrici apparivano solo parzialmente completati, mancavano in più punti interruttori, coperchi, placch etc. I quadri erano in disordine, con parti da finire ed interruttori salvavita scaduti da sostituire. Esistono certificati di regolare esecuzione che sono tuttavia in contestazione da parte delle Autorità Comunali

Fognatura

tipologia: **mista** rete di smaltimento: **tubi in PVC e cemento** recapito: **collettore o rete comunale** ispezionabilità : **scarsa** condizioni: **pessime** conformità: **non a norma**

Note: le fognature si sono rivelate problematiche, secondo le informazioni prese sul posto. Nel giardino dell'ultima casa lato sud est del lotto era presente profondo scavo che metteva a nudo parte dei tubi, frutto di un passato tentativo di rendere funzionali gli impianti

Gas

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **tubi in rame** condizioni: **da normalizzare** conformità: **non a norma**

Note: l'impianto risulta incompleto e da revisionare per ciascuna unità immobiliare

Idrico

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** rete di distribuzione: **tubi in polipropilene** condizioni: **da ristrutturare** conformità: **non a norma**

Note: impianti da rivedere, mai entrati in esercizio e fermi da almeno 13 anni

Termico

tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **tubi in rame** diffusori: **termosifoni in ghisa** condizioni: **da ristrutturare** conformità: **non a norma**

Note: impianto abbandonato, mai completato in ogni alloggio, caldaie assenti, mai installate, impianti da controllare, da integrare e revisionare e certificare

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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	2006-2007
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI
Note	esistono dichiarazioni di conformità che tuttavia si trovano in stato valutativo da parte del comune di Novi Ligure, il quale non ha mai rilasciato l'agibilità dell'immobile

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	a termosifoni
Stato impianto	non funzionante e incompleto
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Note	si tratta di impianti, autonomi, uno per ogni casetta, incompiuti, mancando termosifoni e caldaie in tutti gli alloggi. L'impianto non è mai stato completato e non ha mai funzionato. Inizialmente tutti i termosifoni furono montati, ma alcuni sono nel tempo stati rubati

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 - necessario per la autorimessa
--	------------------------------------

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:

Il valore dei beni pignorati abitazioni ed accessori in oggetto è stato valutato dalla sottoscritta ad un livello qualitativo di tipo standard (come già enunciato il livello energetico e delle finiture delle abitazioni non è tale da essere considerato con un grado di valore più alto) a tale cifra è stato poi detratto il 15% dovuto alla vendita forzata; a tale valore sono stati quindi detratti i costi per sanare le difformità catastali, edilizie ed urbanistiche.

SUPERFICI

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
villetta 1	sup lorda di pavimento	30,00	1,00	30,00
piano 1 villetta1	sup lorda di pavimento	30,00	1,00	30,00
villetta2	sup lorda di pavimento	30,00	1,00	30,00
piano1 villetta2	sup lorda di pavimento	30,00	1,00	30,00
villetta3	sup lorda di pavimento	30,00	1,00	30,00
piano primo villetta3	sup lorda di pavimento	30,00	1,00	30,00

villetta4	sup lorda di pavimento	30,00	1,00	30,00
piano primo villetta4	sup lorda di pavimento	30,00	1,00	30,00
villetta5	sup lorda di pavimento	30,00	1,00	30,00
piano1 villetta5	sup lorda di pavimento	30,00	1,00	30,00
villetta6	sup lorda di pavimento	30,00	1,00	30,00
piano primo villetta6	sup lorda di pavimento	30,00	1,00	30,00
villetta7	sup lorda di pavimento	30,00	1,00	30,00
piano primo villetta7	sup lorda di pavimento	30,00	1,00	30,00
villetta 8	sup lorda di pavimento	40,00	1,00	40,00
piano primo villetta8	sup lorda di pavimento	40,00	1,00	40,00
villetta9	sup lorda di pavimento	40,00	1,00	40,00
primo piano villetta 9	sup lorda di pavimento	40,00	1,00	40,00

villetta10	sup lorda di pavimento	40,00	1,00	40,00
primo piano villetta10	sup lorda di pavimento	40,00	1,00	40,00
villetta11	sup lorda di pavimento	40,00	1,00	40,00
primo piano villetta11	sup lorda di pavimento	40,00	1,00	40,00
villetta12	sup lorda di pavimento	40,00	1,00	40,00
primo piano villetta 12	sup lorda di pavimento	40,00	1,00	40,00
villetta13	sup lorda di pavimento	50,00	1,00	50,00
primo piano villetta13	sup lorda di pavimento	40,00	1,00	40,00
box1	sup lorda di pavimento	24,00	1,00	24,00
box2	sup lorda di pavimento	18,00	1,00	18,00
box3	sup lorda di pavimento	18,00	1,00	18,00
box4	sup lorda di pavimento	18,00	1,00	18,00

box5	sup lorda di pavimento	18,00	1,00	18,00
box6	sup lorda di pavimento	18,00	1,00	18,00
box7	sup lorda di pavimento	24,00	1,00	24,00
box8	sup lorda di pavimento	18,00	1,00	18,00
box9	sup lorda di pavimento	18,00	1,00	18,00
box10	sup lorda di pavimento	18,00	1,00	18,00
box11	sup lorda di pavimento	18,00	1,00	18,00
box12	sup lorda di pavimento	18,00	1,00	18,00
box13	sup lorda di pavimento	18,00	1,00	18,00
box14	sup lorda di pavimento	18,00	1,00	18,00
box15	sup lorda di pavimento	18,00	1,00	18,00
Posto auto sub 39	superficie	23,00	1,00	23,00

Posto auto sub 40	superficie	14,00	1,00	14,00
Posto auto sub 41	superficie	14,00	1,00	14,00
Posto auto sub 42	superficie	14,00	1,00	14,00
Posto auto sub 43	superficie	14,00	1,00	14,00
Posto auto sub 44	superficie	14,00	1,00	14,00
Posto auto sub 45	superficie	14,00	1,00	14,00
Posto auto sub 47	superficie	15,00	1,00	15,00
Posto auto sub 48	superficie	15,00	1,00	15,00
Terreno di proprietà map 978	superficie	180,00	1,00	180,00
TOTALE		1.509 mq		1.509 mq

nb il sub 3 corrispondente all'area di manovra dei posti auto non è stato pignorato in quanto bene comune non censibile e valutato dalla sottoscritta spalmato nel valore dei beni per le quote relative di competenza

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2-2022

Zona: Novi Ligure

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: villini

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Scadente

Valore di mercato min (€/mq): 980

Valore di mercato max (€/mq): 1300

VALUTAZIONE DI STIMA**Pertinenze: CANTINE-BOX-POSTI AUTO**

Nb le cantine non sono individuate con un sub catastale separato in quanto facenti parte integrante di ogni singola villetta

Lotto unico - complesso

immobiliare costituito da Posto al piano s1

13 villette e 15 box auto Composto da due vani

1. Cantina Sviluppa una superficie complessiva di 30 lordi mq

Destinazione urbanistica: cantina

Valore a corpo:

€ 7.500

Lotto unico - complesso

immobiliare costituito da Posto al piano s1

13 villette e 15 box auto Composto da due vani

2. Cantina Sviluppa una superficie complessiva di 30 lordi mq

Destinazione urbanistica: cantina

Valore a corpo:

€ 7.500

Lotto unico - complesso

immobiliare costituito da Posto al piano s1

13 villette e 15 box auto Composto da due vani

3. Cantina Sviluppa una superficie complessiva di 30 lordi mq

Destinazione urbanistica: cantina

Valore a corpo:

€ 7.500

Lotto unico - complesso

immobiliare costituito da Posto al piano s1

13 villette e 15 box auto Composto da due vani

4. Cantina Sviluppa una superficie complessiva di 30 lordi mq

Destinazione urbanistica: cantina

Valore a corpo:

€ 7.500

Lotto unico - complesso

immobiliare costituito da Posto al piano s1

13 villette e 15 box auto Composto da due vani

5. Cantina Sviluppa una superficie complessiva di 30 lordi mq

Destinazione urbanistica: cantina

Valore a corpo:

€ 7.500

Lotto unico - complesso

immobiliare costituito da Posto al piano s1

13 villette e 15 box auto	Composto da due vani	
6. Cantina	Sviluppa una superficie complessiva di 30 lordi mq	
	Destinazione urbanistica: cantina	
	Valore a corpo:	€ 7.500
Lotto unico - complesso immobiliare costituito da		
	Posto al piano s1	
13 villette e 15 box auto	Composto da due vani	
7. Cantina	Sviluppa una superficie complessiva di 30 lordi mq	
	Destinazione urbanistica: cantina	
	Valore a corpo:	€ 7.500
Lotto unico - complesso immobiliare costituito da		
	Posto al piano s1	
13 villette e 15 box auto	Composto da due vani	
8. Cantina	Sviluppa una superficie complessiva di 40 lordi mq	
	Destinazione urbanistica: cantina	
	Valore a corpo:	€ 10.000
Lotto unico - complesso immobiliare costituito da		
	Posto al piano s1	
13 villette e 15 box auto	Composto da due vani	
9. Cantina	Sviluppa una superficie complessiva di 40 lordi mq	
	Destinazione urbanistica: cantina	
	Valore a corpo:	€ 10.000
Lotto unico - complesso immobiliare costituito da		
	Posto al piano s1	
13 villette e 15 box auto	Composto da due vani	
10. Cantina	Sviluppa una superficie complessiva di 40 lordi mq	
	Destinazione urbanistica: cantina	
	Valore a corpo:	€ 10.000
Lotto unico - complesso immobiliare costituito da		
	Posto al piano s1	
13 villette e 15 box auto	Composto da due vani	
11. Cantina	Sviluppa una superficie complessiva di 40 lordi mq	
	Destinazione urbanistica: cantina	
	Valore a corpo:	€ 10.000
Lotto unico - complesso immobiliare costituito da		
	Posto al piano s1	
13 villette e 15 box auto	Composto da due vani	
12. Cantina	Sviluppa una superficie complessiva di 40 lordi mq	
	Destinazione urbanistica: cantina	
	Valore a corpo:	€ 10.000
Lotto unico - complesso immobiliare costituito da		
	Posto al piano s1	
13 villette e 15 box auto	Composto da due vani	
13. Cantina	Sviluppa una superficie complessiva di 50 lordi mq	
	Destinazione urbanistica: cantina	
	Valore a corpo:	€ 12.500

1. Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 236 / 2022

box1	24,00	€ 400,00	€ 9.600,00
box2	18,00	€ 400,00	€ 7.200,00
box3	18,00	€ 400,00	€ 7.200,00
box4	18,00	€ 400,00	€ 7.200,00
box5	18,00	€ 400,00	€ 7.200,00
box6	18,00	€ 400,00	€ 7.200,00
box7	24,00	€ 400,00	€ 9.600,00
box8	18,00	€ 400,00	€ 7.200,00
box9	18,00	€ 400,00	€ 7.200,00
box10	18,00	€ 400,00	€ 7.200,00
box11	18,00	€ 400,00	€ 7.200,00
box12	18,00	€ 400,00	€ 7.200,00
box13	18,00	€ 400,00	€ 7.200,00
box14	18,00	€ 400,00	€ 7.200,00
box15	18,00	€ 400,00	€ 7.200,00
Posto auto sub 39	23,00	€ 200,00	€4.600,00
Posto auto sub 40	14,00	€ 200,00	€2.800,00
Posto auto sub 41	14,00	€ 200,00	€2.800,00
Posto auto sub 42	14,00	€ 200,00	€2.800,00
Posto auto sub 43	14,00	€ 200,00	€2.800,00
Posto auto sub 44	14,00	€ 200,00	€2.800,00
Posto auto sub 45	14,00	€ 200,00	€2.800,00
Posto auto sub 47	15,00	€ 200,00	€3.000,00
Posto auto sub 48	15,00	€ 200,00	€3.000,00
Terreno parcheggi	180	€ 5,00	€900,00

TOTALE PERTINENZE

261.300,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

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.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Alessandria;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Novi Ligure;

Uffici del registro di Novi Ligure;

Ufficio tecnico di Novi Ligure.

8.3 Valutazione corpi:

Lotto unico - complesso immobiliare costituito da 13 villette, 15 box auto, 9 posti auto. Abitazioni di tipo civile A/2 con annessa cantina/taverna,
Stima sintetica comparativa parametrica € 1.199.700,00

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Villetta 1 sub 23	60,00	€ 1.020,00	€ 61.200,00
Villetta 2 sub 24	60,00	€ 1.020,00	€ 61.200,00
Villetta 3 sub 25	60,00	€ 1.020,00	€ 61.200,00
Villetta 4 sub 26	60,00	€ 1.020,00	€ 61.200,00
Villetta 5 sub 27	60,00	€ 1.020,00	€ 61.200,00
Villetta 6 sub 28	60,00	€ 1.020,00	€ 61.200,00
Villetta 7 sub 29	60,00	€ 1.020,00	€ 61.200,00
Villetta 8 sub 31	80,00	€ 1.020,000	€ 81.600,00
Villetta 9 sub 32	80,00	€ 1.020,000	€ 81.600,00
Villetta 10 sub 33	80,00	€ 1.020,000	€ 81.600,00
Villetta 11 sub 35	80,00	€ 1.020,000	€ 81.600,00
Villetta 12 sub 36	80,00	€ 1.020,000	€ 81.600,00
Villetta 13 sub 34	100,00	€ 1.020,000	€ 102.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 938.400,00
Valore Corpo			€ 938.400,00
Valore Pertinenze box, cantine posti auto			€ 261.300,00
Valore complessivo intero			€ 1.199.700,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 1.199.700,00

* all'interno della stima sono compresi anche i giardini pertinenziali

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota	
	Lotto unico - complesso immobiliare costituito da 13 villette e 15 box auto, 9 posti auto, 13 cantine,	Abitazione di tipo civile [A2]	1.509,00	€ 1.120.580,00	€ 1.199.700,00

A detrarre**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%)

€ 179.955,00

- 1) Spese tecniche di regolarizzazione catastale: € 4.150,00
- 2) Spese tecniche di regolarizzazione edilizia:oneri € 21.051,67
- Spese tecniche di regolarizzazione edilizia:salubrità € 70.000,00
- Spese tecniche di regolarizzazione edilizia:salubrità € 50.000,00
- Spese tecniche di regolarizzazione edilizia:impianti € 247.000,00
- Spese tecniche di regolarizzazione edilizia:allacci € 15.000,00
- 3) Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica:parcheggi € 18.000,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 594.543,33

Data generazione:

28-03-2023

Data aggiornamento

20/05/2023

L'Esperto alla stima

Arch Francesca Bellini