



Tribunale di Milano

Liquidazione Giudiziale

N° Gen. Rep. 241/2023

GIUDICE DELEGATO: **Dott.ssa Rosa Grippo**
CURATORE: **Dott. Mario Gaetano Candiani**

Rapporto di valutazione immobiliare

Novi Ligure (AL) - via Pietro Isola 2
Lotto 8 - negozio



ESPERTO NOMINATO: **Arch. Alessandra Cavallo**
Albo degli Architetti di Milano e Provincia al n. 10477
Albo del Tribunale Civile di Milano al n. 10582
Registro degli Esperti Valutatori Certificati Norma UNI 11558:2014 al n. 01159

con studio in Milano
e-mail: cavallo.10477@gmail.com
PEC: cavallo.10477@oamilano.it

SOMMARIO

INDICE SINTETICO	2
1. IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI	3
1.1 Identificazione catastale	3
1.2 Inquadramento territoriale	4
1.3 Descrizione dei beni	5
1.4 Attestato di Prestazione Energetica	7
1.5 Certificazioni conformità impianti.....	7
1.6 Certificazioni idoneità statica	7
1.7 Accessibilità dei beni ai soggetti diversamente abili	8
2. STATO DI POSSESSO	8
2.1 Detenzione del bene	8
2.2 Contratti di locazione/comodato	8
3. PROVENIENZA	8
3.1 Attuali proprietari	8
3.2 Precedenti proprietari (nel ventennio)	9
4. VINCOLI E ONERI GIURIDICI	9
4.1 Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente.....	9
4.1.1 Domande giudiziali e/o altre trascrizioni pregiudizievoli.....	9
4.1.2 Misure penali.....	9
4.1.3 Convenzioni matrimoniali, assegnazione della casa coniugale, diritto abitazione coniuge superstite.....	9
4.1.4 Atti di asservimento urbanistico, convenzioni edilizie, diritti di prelazione.....	10
4.1.5 Altre limitazioni d'uso	10
4.2 Vincoli e oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura	10
4.2.1 Iscrizioni.....	10
4.2.2 Pignoramenti.....	10
4.2.3 Altre trascrizioni	11
5. ALTRE INFORMAZIONI	11
5.1 Spese di gestione condominiale.....	11
5.2 Altre informazioni	12
6. VERIFICA EDILIZIA, URBANISTICA, CATASTALE	12
6.1 Pratiche edilizie	12
6.2 Conformità edilizia.....	14
6.3 Situazione urbanistica	14
6.4 Conformità catastale.....	15
7. CONSISTENZA SUPERFICI	15
8. STIMA DEI BENI	16
8.1 Criterio di stima	16
8.2 Fonti di informazione	17
8.3 Calcolo del valore di mercato	18
8.4 Calcolo del valore di vendita giudiziaria.....	20
8.5 Giudizio di divisibilità	20
9. ALLEGATI.....	21

INDICE SINTETICO

Lotto 8: negozio

Indirizzo e piano: _____ Novi Ligure (AL), via Pietro Isola 2, PT
Categoria: _____ C/1 negozio
Tipologia: _____ negozio
Dati Catastali: _____ foglio 28, particella 153, subalterno 12
Diritto e quota: _____ Proprietà per 1/1
Stato di possesso: _____ occupato - locazione registrata
Comproprietari: _____ no
Misure penali: _____ no
Continuità delle trascrizioni: _____ si
Conformità edilizia e urbanistica: _____ conforme
Conformità catastale: _____ non verificabile per assenza di documenti
Accessibilità ai soggetti diversamente abili: SI
Edilizia residenziale convenzionata/agevolata: NO

Immobilie in Novi Ligure (AL) Via Pietro Isola 2

Lotto 8

1. IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI

1.1 Identificazione catastale

- **Dati identificativi:** foglio 28, particella 153, subalterno 12
- **Dati di classamento:** C/1 negozio, classe 4, consistenza 102,00 mq, rendita Euro 1.712,05
- **Indirizzo e piano:** Novi Ligure (AL), via Pietro Isola 2, PT
- **Intestati:** [REDACTED]
Proprietà 1000/1000
- **Dati derivanti da:**
 - Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992:**
 - VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario
 - Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico:**
 - Impianto meccanografico del 30/06/1987
 - Situazione degli intestati dal 21/02/1996:**
 - [REDACTED]
Atto del 21/02/1996 Pubblico ufficiale PAOLINI LUCIO Sede ALESSANDRIA (AL) Repertorio n. 107682 – VENDITA – IST 78569/2021 Voltura n. 66662.1/1996 – Pratica n. AL0078598 in atti dal 25/10/2021
 - Situazione degli intestati dal 20/12/1990:**
 - [REDACTED]
Atto del 20/12/1990 Pubblico ufficiale BARASSI Sede MILANO (MI) Repertorio n. 49434 – PU Sede MILANO (MI) Registrazione Volume 1 n. 379 registrato in data 03/01/1991 – COMPRAVENDITA Voltura n. 3592.1/1994 – Pratica n. 121657 in atti dal 28/08/2000
 - Situazione degli intestati relativa ad atto del 31/12/1985 (antecedente all'impianto meccanografico):**
 - [REDACTED]
Atto del 31/12/1985 Pubblico ufficiale TARSIA Sede MILANO (MI) Repertorio n. 241055 Sede MILANO (MI) Registrazione Volume 1 n. 2569 registrato in data 20/01/1986 – FUSIONE Voltura n. 1074.2/1986 in atti dal 07/08/1993
 - Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico:**
 - [REDACTED]
fino al 31/12/1985

Coerenze da Nord in senso orario:

- **del negozio:** altra Ditta mapp. 149, cortile comune mapp. 154, scala comune e androne comune, prospetto su via Pietro Isola.

Osservazioni:

- [la planimetria catastale dell'immobile è irreperibile](#), probabilmente dispersa nelle alluvioni che hanno colpito Novi Ligure;
- nella visura catastale è indicato che l'immobile è ubicato esclusivamente al piano terreno, non viene menzionato il piano S1.

- Il sub. 12 non è mai stato oggetto di variazione catastale.
Nella cronologia catastale delle variazioni dell'unità immobiliare non viene menzionata alcuna fusione con altri immobili e/o variazioni per opere edilizie.
- Diversamente, l'immobile è stato oggetto di intervento edilizio regolarmente denunciato (concessione onerosa n. 108/1978) che prevedeva la fusione del piano terreno con il piano interrato.
- Nello stato attuale la consistenza dell'immobile è diversa da quanto indicato in visura: il negozio al piano terra, è collegato con scala interna ad un laboratorio e magazzino al piano interrato.
- Non ci sono planimetrie in atti (catastali e/o edilizi) che descrivano lo stato di fatto del piano interrato anteriore alla fusione con il piano terreno e alle modifiche interne autorizzate con Concessione n. 108/1978.
- Non è stata aggiornata la scheda catastale a seguito della variazione edilizia.

Allegato 1: visura storica

1.2 Inquadramento territoriale

Comune di Novi Ligure (AL), via Pietro Isola 2 (ex civico 12)

Fascia/Zona: semicentrale, zona Porta Pozzolo/Viali

Destinazione funzionale prevalente: residenziale

Urbanizzazioni: la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

Attrazioni paesaggistiche/storiche: parco castello Novi Ligure, piazza Delle Piane

Servizi di zona (nel raggio di 1 km):

- stazione ferroviaria, stazione bus, parcheggio, cinema, negozi, museo dei Campionissimi (ciclismo), Serravalle outlet, scuole

Collegamenti (nel raggio di 1 km):

- autobus: linea 39 - fermata Marenco/parcheggio - distanza 100 m;

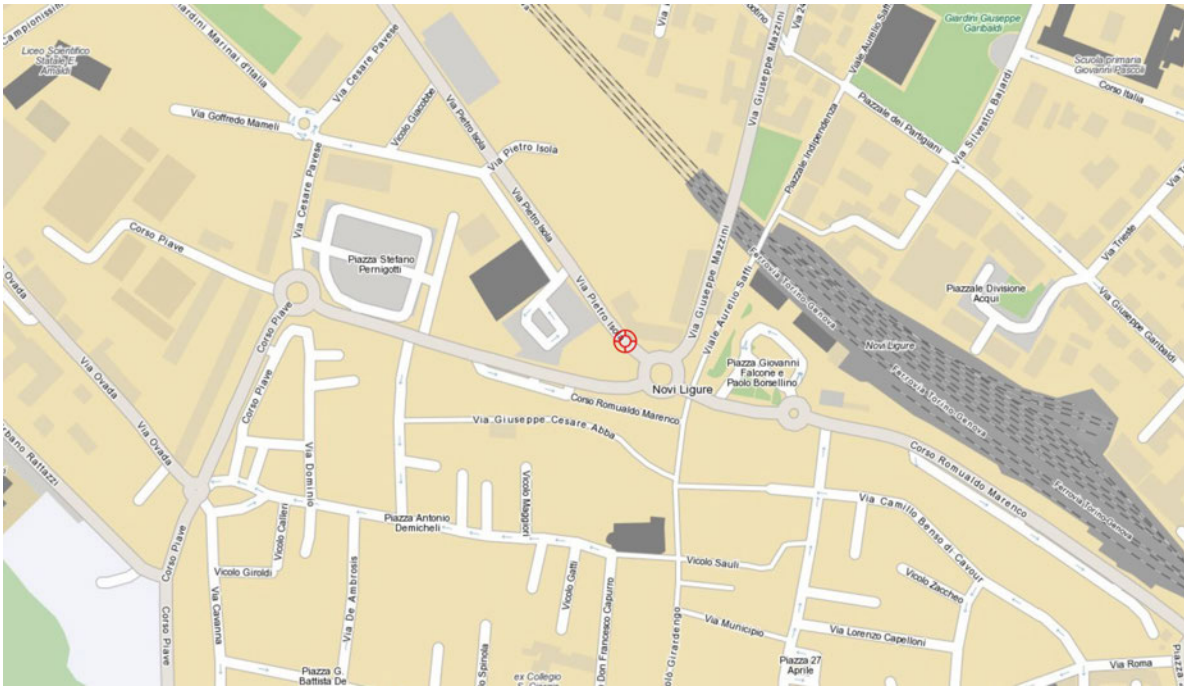
linea Blu - fermata via Mazzini - distanza 100 m;

- strade/autostrade: tramite SP154 autostrada A7 dei Giovi Milano/Genova - distanza 5 km;
tramite SP154 autostrada E25 - distanza 10 km

- stazione ferroviaria e stazione bus: piazza Falcone e Borsellino - distanza 100 m.



Inquadramento territoriale - vista del fabbricato



Inquadramento territoriale

1.3 Descrizione dei beni

L'immobile oggetto della procedura si trova in una zona semicentrale del Comune di Novi Ligure, con accesso da via Pietro Isola 2.

E' un negozio con attività di bar/pasticceria al piano terra di un fabbricato prevalentemente residenziale.

Il negozio è strutturato su due livelli: ha un piano soppalcato (struttura soppalco in legno) adibito a sala per le consumazioni, al piano terra sala bar/pasticceria, una cucina e un bagno. Il negozio ha tre vetrine su via Pietro Isola.

Al piano interrato, collegato al negozio da una scala interna, sono ubicati un laboratorio di pasticceria, un servizio igienico e un vano adibito a magazzino (cella frigorifera).

La posizione dell'edificio è buona: facilmente raggiungibile dalla vicina autostrada e dalle strade locali, vicinissimo alla stazione ferroviaria e dei bus.

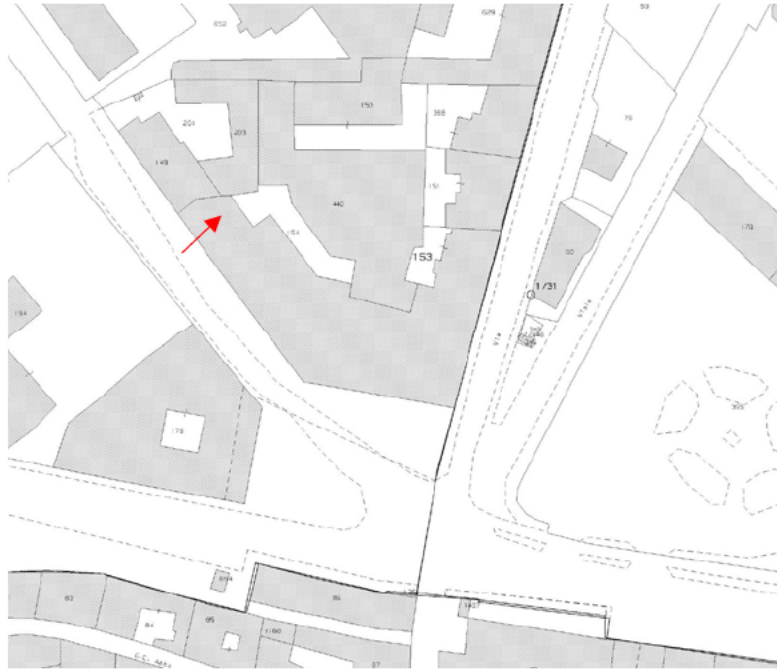
Il fabbricato è costituito da quattro piani fuori terra, un piano ammezzato, oltre un piano interrato, un cortile comune con accesso carrabile da via Pietro Isola, lastrici solari praticabili.

La struttura dell'edificio è in cemento armato, con coperture praticabili piane.

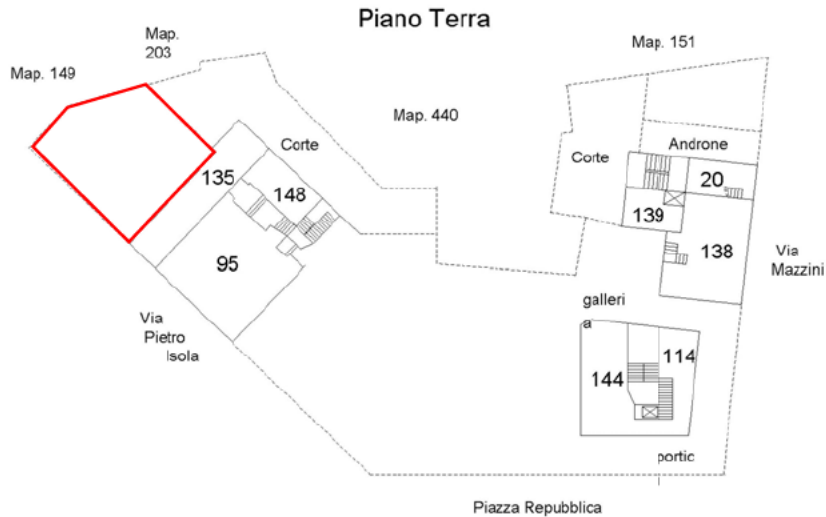
I tamponamenti sono in laterizio a cassa vuota, rivestimenti esterni in pietra fino al marcapiano sopra i porticati; in mosaico di ceramica e intonaco colorato tipo Terranova tutto il resto dell'edificio. Coperture piane impermeabilizzate con guaina bituminosa. Solai interpiano in latero-cemento. Cortile interno con rampa carrabile in cemento liscio.

Lo stato manutentivo delle parti esterne (facciate, cortile, accessi), è da considerarsi complessivamente scadente. Le facciate soprattutto, necessitano di un intervento urgente di manutenzione straordinaria (porzioni di rivestimento in mosaico staccate, solette e frontalini dei balconi con distacchi importanti e armature scoperte, ristagni di acqua piovana sulle superfici delle coperture piane).

Servizio di portineria assente, ascensore presente.



Estratto mappa complesso immobiliare: individuazione immobile



Elaborato planimetrico piano terra 18/05/2022: individuazione immobile

Nota: con riguardo allo stato di conservazione, il fabbricato nel suo complesso, può trovarsi in condizioni: ottime, buone, normali, scadenti e degradate.

Per la determinazione si è tenuto conto dello stato conservativo delle finiture degli elementi comuni dell'edificio e dello stato manutentivo dei relativi impianti (facciata intonaci/rivestimenti, infissi comuni, copertura, accessi, scale, parti comuni, cortili e giardini, impianto elettrico e citofonico, impianto idrico, impianto fognario).

Descrizione dettagliata:

componenti edilizie dell'edificio, finiture esterne:	stato conservativo
Facciate: tamponamenti laterizio a cassa vuota, rivestimento pietra fino a marcapiano porticati, mosaico di ceramica 1 - 8 piano, intonaco colorato	Scadente
Portoni d'ingresso: alluminio e vetro	Normale
Pavimentazione esterna: mosaico di marmi	Normale
Scala: alzate e pedate in marmo, pianerottoli marmo, corrimano ferro verniciato e legno, pareti tinteggiate	Normale
Manto di copertura: copertura piana impermeabilizzata con guaina bituminosa	Scadente

<i>impianti:</i>	<i>stato conservativo</i>
Citofonico: si	Normale
Ascensore: si	Normale
Elettrico: si	Normale
Termico: centralizzato	Normale
Idrico: si	Normale
Rete fognaria: scarico in fognatura comunale	Normale

<i>strutture:</i>	<i>stato conservativo</i>
Copertura: struttura piana in latero-cemento	Normale
Solai: struttura in latero-cemento	Normale
Strutture verticali: sistema a telaio, travi e pilastri	Normale

Descrizione dettagliata:*finiture interne dell'immobile**stato conservativo*

Piano T - H. 420		
Negozio	Pavimentazione: grès	Normale
	Rivestimenti: tinteggiatura	Normale
	Soffitti: tinteggiatura	Normale
	Impianti: elettrico, idraulico	Normale
	Vetrine: alluminio + vetro	Normale
Bagno	Pavimentazione: ceramica	Normale
	Rivestimenti: ceramica	Normale
	Sanitari: 2 lavabi, WC	Normale

Nota: gli arredi e le attrezzature del negozio, del laboratorio e del dehors, non costituiscono oggetto di stima e vendita.

Allegato 2: fotografie**1.4 Attestato di Prestazione Energetica**

L'attestato di prestazione energetica, relativo alla porzione immobiliare oggetto di stima non è registrato.

1.5 Certificazioni conformità impianti

Nessuna disponibile.

1.6 Certificazioni idoneità statica

Verbale di collaudo lavori con Nulla Osta del Genio Civile n. 10884 del 25/10/1956 (fabbricato prospiciente via Mazzini).

Verbale di collaudo lavori con Nulla Osta del genio Civile n. 7408 del 08/07/1957 (fabbricato prospiciente piazza della Repubblica).

1.7 Accessibilità dei beni ai soggetti diversamente abili

Accessibilità limitata al piano terra, soppalco non accessibile, interrato non accessibile.

2. STATO DI POSSESSO

2.1 Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo effettuato in data 13/07/2023, l'immobile era occupato con contratto di locazione registrato a [REDACTED]. Si tratta di locazione ad uso commerciale.

2.2 Contratti di locazione/comodato

In Anagrafe Tributaria è registrato un contratto di locazione con i seguenti estremi:

- contratto di locazione ad uso commerciale;
- intestato a: [REDACTED], in qualità di dante causa (locatrice);
- controparte: [REDACTED] (conduttrice).

Il contratto ha i seguenti estremi: ufficio UT di Novi Ligure, data di registrazione 04/03/2016, serie 3T, numero 000619, data inizio locazione 01/02/2016, data fine locazione 31/01/2022, valore dichiarato € 8.400,00 annuale, rinnovo tacito 6 anni salvo disdetta (scadenza 31/01/2028).

Allegato 3: visura camerale [REDACTED]
Allegato 4: contratto di locazione

3. PROVENIENZA

3.1 Attuali proprietari

[REDACTED]
[REDACTED] Proprietà 1/1

Proprietaria (dal 21/02/1996 ad oggi) in forza di atto di compravendita a rogito notaio Dr. Lucio Paolini - Milano, in data 21/02/1996, rep. n. 107682/6903, trascritto a Novi Ligure (AL) in data 04/03/1996 ai nn. 867/1069.

Si premette che la [REDACTED] in forza di atto di compravendita a rogito notaio Dr. Lucio Paolini di Milano in data 21/02/1996 n. 107682/6903 di repertorio, registrato a Novi Ligure (AL) in data 04/03/1996 ai nn. 867/1069 ha acquistato in Comune di Novi Ligure nel fabbricato con accesso dalla piazza della Repubblica e via Pietro Isola, alcuni immobili tra cui il negozio oggetto di stima.

Osservazioni

Negli atti di provenienza del 1990 e del 1996, nella descrizione della consistenza dell'immobile oggetto di vendita (d), viene citato un vano sottonegozio, ma non ci sono planimetrie allegate per una migliore identificazione della consistenza e ubicazione esatta del bene.

- d) negozio con accesso da via Isola n.12, con annesso sottonegozio locato al [REDACTED] censito in N.C.E.U. alla partita predetta come segue:
[foglio 28, mappale numero 153 (centocinquantatre), sub. 12, categoria C/1, classe 4, metri quadri 102 (centodue), RCL. 3.315.000 (tremilionitrecentoquindicimila)

Estratto atto di vendita del 21/02/1996 notaio Luciano Paolini/Milano
Rep. n. 107682 - nn. 867/1069 Alessandria

+ d) negozio in via P. Isola n. 12 costituito da un ampio vano con tre vetrine, locato al [REDACTED] censito al nuovo catasto edilizio urbano come segue:-----
- foglio 28 - mappale 153 subalterno 12 - via P. Isola n. 22
- p.T. - categoria C/1 - classe 4 - mq. 102 - R.C.L. 1948 -
con vano sottonegozio.-----

Estratto atto di vendita del 20/12/1990 notaio Lodovico Barassi/Milano
Rep. n. 49434 - nn. 369/436 Alessandria

Nello stato attuale il piano interrato è costituito da: 3 vani accessori, 1 locale magazzino, 1 locale laboratorio.

Non sono stati rintracciati atti probatori che documentino e giustifichino la considerevole variazione di consistenza del piano interrato, rispetto a quanto riportato negli atti di vendita trascritti.

Non è possibile attribuire con certezza documentale la proprietà del piano interrato nella sua consistenza attuale, alla società in liquidazione [REDACTED]

*Allegato 5: atto provenienza 1996
atto provenienza 1991*

3.2 Precedenti proprietari (nel ventennio)

Al ventennio il bene era di proprietà della [REDACTED] per acquisto dalla [REDACTED], con atto a rogito notaio Dr. Lucio Paolini - Milano, in data 21/02/1996, rep. n. 107682/6903, trascritto a Novi Ligure (AL) in data 04/03/1996 ai nn. 867/1069.

In data 22/05/2018 con atto notarile pubblico notaio Dr. Gianluigi Bailo, Novi Ligure (AL), rep. 130135/24752, trascritto a Novi Ligure (AL) in data 30/05/2018 ai nn. 1825/2385, la [REDACTED]

4. VINCOLI E ONERI GIURIDICI

4.1 Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

4.1.1 Domande giudiziali e/o altre trascrizioni pregiudizievoli

Nessuna formalità trascritta

4.1.2 Misure penali

Nessuna formalità trascritta

4.1.3 Convenzioni matrimoniali, assegnazione della casa coniugale, diritto abitazione coniuge superstite

Nessuna formalità trascritta

4.1.4 Atti di asservimento urbanistico, convenzioni edilizie, diritti di prelazione

Nessuna formalità trascritta

4.1.5 Altre limitazioni d'uso

Nessuna formalità trascritta

4.2 Vincoli e oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura

4.2.1 Iscrizioni

ANNOTAZIONE del 18/02/1998 - Registro Particolare 66 Registro Generale 719

Pubblico ufficiale BAILO GIANLUIGI Repertorio 67241/9500 del 30/01/1998

ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 731/205 del 1996

Unità negoziale 1 - Immobile 2

Foglio 28 Particella 153 Subalterno 12 - C1 NEGOZI, Consistenza 102 mq

ISCRIZIONE del 25/10/1999 - Registro Particolare 887 Registro Generale 4807

Pubblico ufficiale PELLEGRINI LUCIANO Repertorio 93643/9292 del 18/10/1999

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 608 del 09/12/1999 (EROGAZIONE DEL SALDO)

Ipoteca concessione amministrativa/riscossione: derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo

Contro: [REDACTED]

A favore: [REDACTED]

18/05/2017 - ruolo e avviso di addebito esecutivo, repertorio n. 79/11417

19/05/2017 - iscritta a Novi Ligure ai nn. 239/2103

Riferita limitatamente a: quota 1/1 Diritto: proprietà

Capitale: € 29.892,44 Totale: € 59.784,88

F965 - NOVI LIGURE (AL)

Unità negoziale n. 2 - Immobile n. 9

Foglio 28 Particella 153 Subalterno 12 - C1 negozi, consistenza 102 mq

Ipoteca concessione amministrativa/riscossione: derivante da ruolo e avviso di accertamento esecutivo

Contro: [REDACTED]

A favore: [REDACTED]

12/03/2019 - ruolo e avviso di accertamento esecutivo, repertorio n. 91/11419

13/03/2019 - iscritta a Novi Ligure ai nn. 125/978

Riferita limitatamente a: quota 1/1 Diritto: proprietà

Capitale: € 97.305,72 Totale: € 194.611,44

F965 - NOVI LIGURE (AL)

Unità negoziale n. 2 - Immobile n. 11

Foglio 28 Particella 153 Subalterno 12 - C1 - negozi, consistenza 102 mq

4.2.2 Pignoramenti

Nessuna formalità trascritta

4.2.3 Altre trascrizioni

Sentenza apertura liquidazione giudiziale: derivante da atto giudiziario

Contro: [REDACTED]

A favore: [REDACTED]

08/05/2023 - Atto giudiziario Tribunale di Milano, repertorio n. 291/2023

07/06/2023 - trascritto a Novi Ligure (AL) ai nn. 2237/2716

Riferita limitatamente a: quota 1/1 Diritto: proprietà

F965 - NOVI LIGURE (AL)

Unità negoziale n. 2 - Immobile n. 2

Foglio 28 Particella 153 Subalterno 12C1 - negozio, consistenza 102 mq, via Pietro Isola 2, P T

Allegato 6: ispezioni ipotecarie

5. ALTRE INFORMAZIONI

5.1 Spese di gestione condominiale

L'unità in oggetto è individuabile nelle tabelle millesimali come N01

Importo annuo delle spese fisse di gestione e/o di manutenzione	€ 5.296,69
Saldo al 19/01/2023	€ 9.928,42 + € 24.063,54
Biennio 2021/22 - 2022/23	€ 10.593,38
Spese straordinarie già deliberate	---
Regolamento condominio	Si
Millesimi di comproprietà parti comuni	---

Non sono state deliberate spese straordinarie, sono in corso cause legali per il recupero coattivo dei crediti vantati dal condominio nei confronti di altri condomini, oltre una causa allo stato pendente in mediazione per il sinistro occorso alla fine del 2020/2021 ad uno degli inquilini di [REDACTED], in cui è stato chiamato come terzo il precedente amministratore.

Relativamente ai "terrazzi di copertura" nel Regolamento di Condominio all'art. 2 si afferma che:

ART. 2°

Sono di esclusiva proprietà della Ditta costruttrice:

a) l'area racchiusa tra i fabbricati ad uso abitazione civile, della quale la Ditta si riserva il totale sfruttamento, come meglio crederà opportuno, destinandola alla costruzione di autorimesse, di cinema-teatro, magazzini o altro, escluso officine o altre attività fastidiose.

Gli accessi all'area racchiusa dai fabbricati, sia per il passo carraio da Via P. Isola, che di quello da Via Mazzini, che dalla galleria sono sin d'ora assoggettati a servitù di passaggio per servire l'attività cui sarà destinata l'area interna.

b) I terrazzi di copertura che servono e sono destinati a copertura dei piani sottostanti; sui detti terrazzi di copertura la Ditta costruttrice si riserva il diritto di soprizzo, senza essere tenuta al pagamento di alcuna indennità ai Condomini, ed in particolare alla indennità di cui all'art. 1127 C.C. alla quale sin d'ora essi rinunciano. Detto soprizzo, qualora dovesse avvenire, sarà eseguito ad unica spesa della sopradetta Ditta, la quale si renderà responsabile dei lavori. La Ditta esecutrice avrà facoltà di immettere nelle condutture di scarico le acque di rifiuto come di attingere alle colonne montanti dell'acqua potabile. Potrà allacciarsi all'impianto dell'energia elettrica, del gas, del metano e di usufruire delle colonne dei telefoni. Potrà a sue spese potenziare l'impianto di riscaldamento esistente per il fabbisogno necessario alla nuova cubatura da riscaldare. Potrà sempre a sue spese, modificare gli impianti di ascensore, per servire le nuove unità immobiliari.

Osservazioni: per quanto stabilito dal PRG del Comune di Novi Ligure - PGT vigente, l'immobile risulta ricadere nelle seguenti classificazioni, con le conseguenti indicazioni/limitazioni:

- Zona B - Tessuto edilizio di impianto recente - Aree a capacità insediativa esaurita (m6) art. 24° ("... sugli edifici esistenti e nelle aree ad essi asservite, sono ammessi interventi che non comportino aumento della capacità insediativa residenziale esistente...").

Nota: *la riscossione dei contributi condominiali: art. 63 disposizioni attuazione c.c., sostituito dall'art. 18 L. 11/12/2012, n. 220 con decorrenza dal 18/06/2013: "chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato solidalmente con questo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente". Pertanto, l'aggiudicatario dei beni dovrà acquisire c/o l'Amministratore le informazioni necessarie al fine di conoscere gli importi aggiornati per eventuali spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni di esercizio rispetto alla data del decreto di trasferimento dell'immobile, nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati.*

Allegato 7: documenti condominio

5.2 Altre informazioni

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: nessuno trascritto

Avvertenze ulteriori: nessuna

6. VERIFICA EDILIZIA, URBANISTICA, CATASTALE

6.1 Pratiche edilizie

Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio Edilizia Privata del Comune di Novi Ligure (AL) in data 13/07/2023.

Atti di fabbrica e abitabilità

La costruzione del fabbricato in cui è ubicato l'immobile oggetto della presente relazione di stima, è iniziata in data antecedente al 1° settembre 1967.

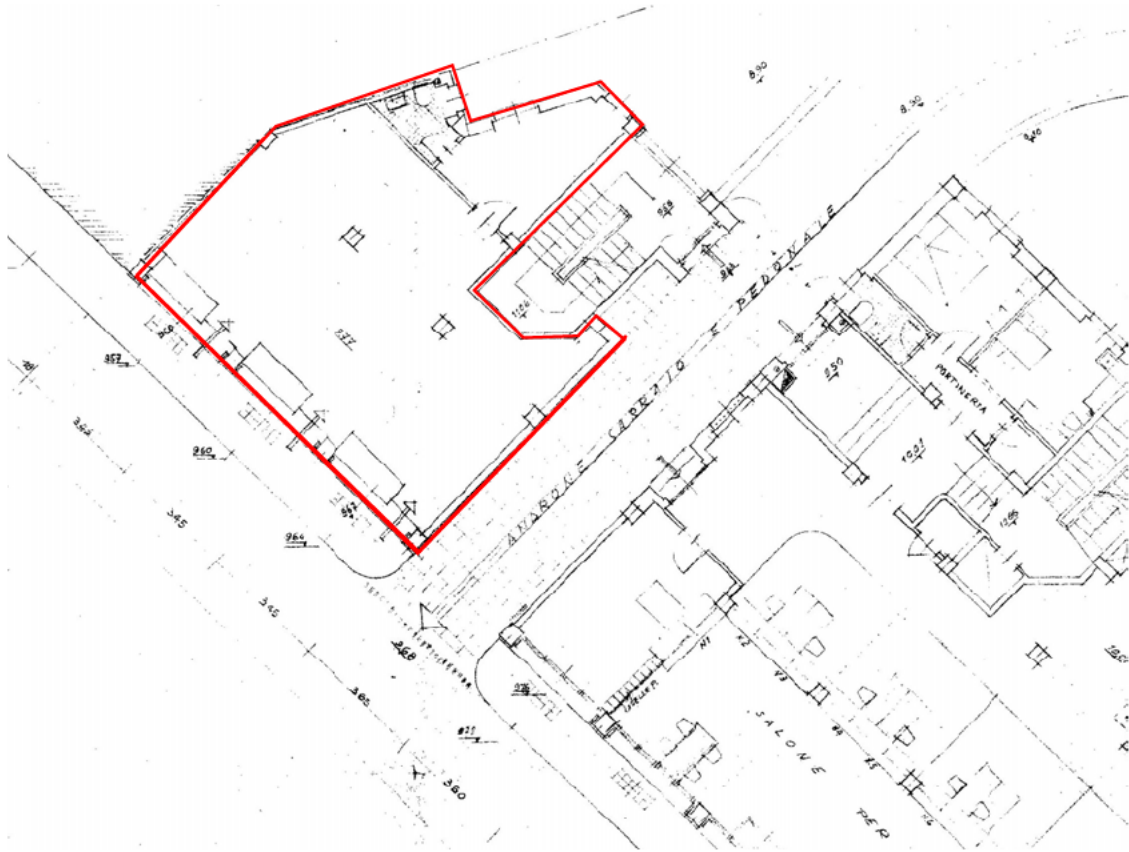
Il complesso edilizio di proprietà della ██████████, in fregio alla via Mazzini, piazza della Repubblica e via Pietro Isola, insiste sull'area sulla quale sorgevano i fabbricati andati distrutti dal bombardamento aereo subito dalla città in data 8/07/1944.

Il complesso dei suddetti fabbricati rientra nella ricostruzione dell'abitato, previsto e stabilito dal Piano della Ricostruzione della città di Novi Ligure in data 20/05/1947, approvato con D.M. 759/2118 in data 23/10/1948.

I provvedimenti edilizi relativi sono:

- Licenza di costruzione n. 291/54 prot. n. 11240/613 rilasciata in data 15/12/1954 (fabbricato civile di 7 piani fuori terra compreso piano mezzanino e piano attico, via Mazzini).
- Licenza d'uso n. 11821 del 06/11/1956 (I° lotto via Mazzini).
- Licenza di costruzione parziale n. 11177/506 n. 220 del 20/12/1955 (II° lotto piazza della Repubblica/via Mazzini/via Pietro Isola).
- Licenza di costruzione parziale n. 127 prot. n. 09262/385 in data 01/08/1956 (III° lotto via Pietro Isola).
- Licenza d'uso n. 39779 del 27/09/1957 (III° lotto via Pietro Isola).
- Certificato abitabilità del 05/11/1957.
- Certificato abitabilità del 16/12/1957.
- Certificato abitabilità del 13/06/1958 (costruzione via Pietro Isola).

Nota: planimetria edilizia del piano interrato irreperibile (licenza di costruzione n. 127/1956).



Estratto planimetria piano terra con individuazione negozio - Licenza di costruzione n. 291/54
 Nell'allegato alla Licenza d'uso del 27/09/1957, 4° certificato di abitabilità 13/06/1958, sono
 elencati tutti i vani del complesso immobiliare 3° Lotto via Pietro isola 2, **negozi - piano
 sotterraneo "2 cantine"**

N.B. Consistenza vani - forniti dalla ditta
 Cantina univ. 13-6-1958
 4° Certificato abitabilità
 Novi L. n. 26 maggio 1958

Complesso immobiliare NOVI LIGURE - Piazza Repubblica
 3° LOTTO - Via Pietro Isola - civico n. 2

		Vani	cucina	accessori	cantino	
PIANO 5°						
Scala n. 2	- interno n. 12	4	1	1	1	$5 + \frac{4}{3} + \frac{1}{4} =$
" "	" " " 11	4	1	1	1	
PIANO 4°						
Scala n. 2	- interno n. 10	5	1	1	1	
" "	" " " 9	3	1	1	1	
PIANO 3°						
Scala n. 2	- interno n. 8	5	1	1	1	
" "	" " " 7	3	1	1	1	
" "	" " " 8	2	1	1	1	
" "	" " " 7	2	1	1	1	
PIANO 2°						
Scala n. 2	- interno n. 6	4	1	1	1	
" "	" " " 5	3	1	1	1	
" "	" " " 6	2	1	1	1	
" "	" " " 5	2	1	1	1	
PIANO 1°						
Scala n. 2	- interno n. 4	4	1	1	1	
" "	" " " 3	3	1	1	1	
" "	" " " 4	2	1	1	1	
" "	" " " 3	2	1	1	1	
PIANO AMMEZZATO						
Scala n. 2	- interno n. 2	2	1	1	1	
" "	" " " 1	2	1	1	1	
" "	" " " 2	2	1	1	1	
" "	" " " 1	3	1	1	1	
PIANO TERRENO						
Negozi		5	2	2	2	
		64	16	16	16	

Modifiche successive

Successivamente l'immobile è stato oggetto di ristrutturazione:

- **licenza di costruzione n. 108/1978** per ristrutturazione interna ed esterna di negozio/bar pasticceria, pratica edilizia intestata a [REDACTED] (conduttrice negozio).

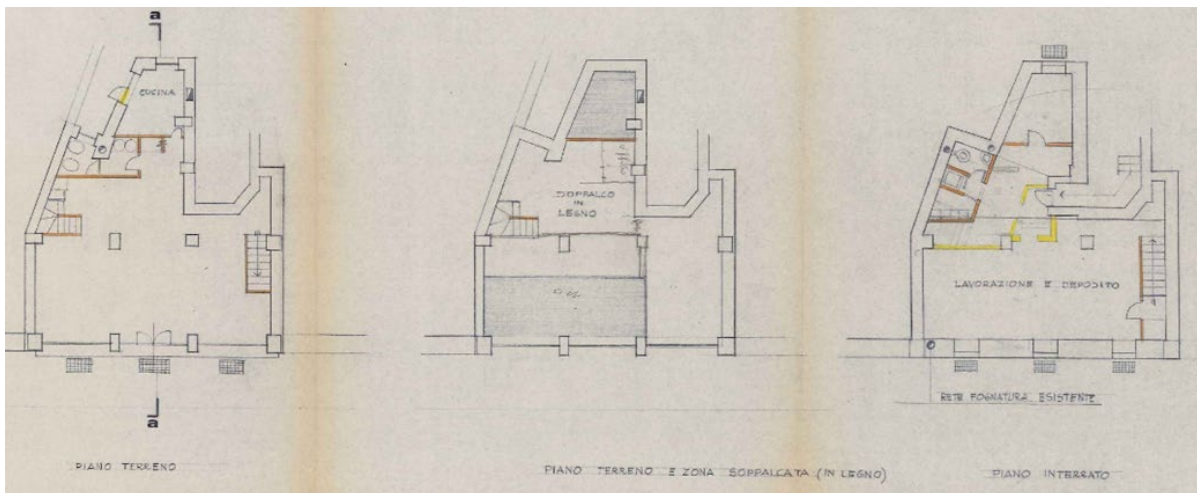
Data ultimazione lavori 30/10/1979.

Abitabilità rilasciata in data 14/11/1979 n. 1313

Le opere consistevano nella realizzazione di tramezze interne, rivestimenti interni, realizzazione di servizio igienico al piano interrato, ampliamento servizio igienico al piano terreno, costruzione scala interna collegamento PT e PS1.

Il permesso di abitare era relativo a:

- piano terreno: 1 vano cucina, 1 negozio con soppalco, 2 vani accessori;
- piano interrato: 3 vani accessori, 1 locale magazzino, 1 locale laboratorio.



Progetto - licenza costruzione n. 108/1978 - planimetrie PT, piano soppalco, piano interrato

- **Autorizzazione edilizia n. 43/2003** per sostituzione dehor, pratica edilizia intestata a [REDACTED] (conduttore negozio).

Allegato 8: pratiche edilizie

6.2 Conformità edilizia

Lo stato di fatto dell'immobile rilevato durante il sopralluogo del 13/07/2023, risulta **conforme** ai progetti autorizzati (licenza edilizia n. 108/1978 - autorizzazione edilizia n. 43/2003).

6.3 Situazione urbanistica

L'immobile oggetto di valutazione risulta conforme alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione.

Per quanto stabilito dal PRG del Comune di Novi Ligure - PGT vigente, l'immobile risulta ricadere nelle seguenti classificazioni, con le conseguenti indicazioni/limitazioni:

- Zona B - Tessuto edilizio di impianto recente - Aree a capacità insediativa esaurita (m6) art. 24° ("... sugli edifici esistenti e nelle aree ad essi asservite, sono ammessi interventi che non comportino aumento della capacità insediativa residenziale esistente...")
- P.A.I. classi di pericolosità: classe 2a - art. 72 quater
- Vincoli e salvaguardia: no
- Immobile soggetto a convenzione urbanistica: no
- Vincoli di tutela paesaggistica e/o storico-archeologica: nessuno

6.4 Conformità catastale

Non è possibile comparare lo stato attuale dell'immobile, rilevato durante il sopralluogo del 13/07/2023 con la documentazione catastale: la planimetria catastale dell'immobile è irreperibile, probabilmente dispersa nelle alluvioni che hanno colpito la città di Novi Ligure.

Gli elaborati planimetrici del piano terreno e interrato, non rappresentano mai la porzione del fabbricato dove si trova il negozio.

E' necessario procedere ad un rilievo dell'immobile con restituzione completa della planimetria e al successivo deposito di un DOCFA aggiornato.

7. CONSISTENZA SUPERFICI

Misura delle superfici: S.E.L.

Modalità di rilievo della consistenza delle superfici: progetto edilizio

Per la misura delle superfici (principali, secondarie ed accessorie) con riferimento alla realtà italiana e ai criteri adottati a livello europeo, viene proposto il criterio della S.E.L. (superficie esterna lorda) ovvero: l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m. 1,50 dal piano pavimento.

Per il calcolo della "superficie commerciale" ai fini della stima del valore di mercato, il criterio adottato è quello indicato dal Sistema Italiano di Misurazione - S.I.M., con eventuali integrazioni e/o variazioni, in considerazione delle peculiarità dei mercati immobiliari locali.

Secondo i criteri indicati dal S.I.M., la superficie commerciale immobiliare viene determinata come somma:

a) dell'area dell'edificio (superfici principali) la cui misurazione comprende anche le pareti perimetrali (per ciascun piano fuori terra dell'edificio medesimo) sino ad uno spessore massimo di cm 50 per quelle esterne e ½ di quelle interne a confine con altre proprietà o locali condominiali, sino ad uno spessore di cm 25.

Nel caso di proprietà indivisa, ovvero di edificio terra-tetto riconducibile ad un medesimo proprietario, saranno ricompresi anche:

- il vano scala (con misurazione per ogni piano della superficie corrispondente alla proiezione orizzontale), l'eventuale vano ascensore, eventuali cavedi.

b) delle superfici accessorie rilevate per destinazione e pesate secondo specifici coefficienti di ponderazione:

- terrazze a livello dell'alloggio 35%; balconi (con vista) 30%;

- lastrico solare di copertura ad uso esclusivo, accessibile dall'alloggio 15%; accessibile dalla scala condominiale 5%;

- porticati, patii e scale esterne coperte di accesso 35%;

- verande con finiture analoghe all'abitazione 80%; veranda non abitabile 60%;

- mansarda rifinita, collegata all'alloggio principale, abitabile (o con i requisiti per l'ottenimento dell'agibilità), $H > m 1,80$, 80%;

- mansarda rifinita, collegata all'alloggio principale, abitabile (o con i requisiti per l'ottenimento dell'agibilità), $m 1,50 < H < 1,80$, 70%.

Per gli accessori ubicati nello stesso stabile principale, potranno essere usati i criteri seguenti:

- locali seminterrati abitabili (taverne, lavanderia/stireria, cantina) 60%;

- soffitta/sottotetto, locali ripostiglio (esterni all'unità immobiliare principale ovvero che costituiscono accessori delle superfici principali dell'edificio) 25%;
- spazi esclusivi di circolazione esterna verticale (quali scale antincendio e assimilabili) e orizzontale (quali ballatoi, ecc.) 15%;
- autorimessa/garage 50%; posto auto coperto 30%.

Inoltre, nel caso di aree scoperte pertinenziali sono previsti i seguenti criteri:

- giardini di appartamento e/o edifici a schiera (di uso esclusivo) 10%;
- giardini/parchi di case indipendenti (ville, villini), 15% se con alberi ad alto fusto, altrimenti 10%. Il tutto con un peso massimo non superiore al 30% della superficie coperta abitabile.

Calcolo della "superficie commerciale" ai fini della stima del valore di mercato:

destinazione locali	superficie esterna lorda S.E.L. (m ²)	rapporti mercantili %	sup. commerciale (m ²)
Negozio - PT	102,00	1	102,00
*Laboratorio - PS1	102,00	0.60	61,00

***Nota: la superficie commerciale dei vani al piano S1 è valutata nella consistenza attuale.**

Si assume come riferimento planimetrico la documentazione edilizia (licenza di costruzione n. 108/1978).

8. STIMA DEI BENI

8.1 Criterio di stima

Base di valore: valore di mercato

Scelta del metodo: confronto di mercato

Per stimare il valore del compendio immobiliare, è stato scelto come metodo, quello del "confronto di mercato", assumendo come termini di confronto:

- le offerte di vendita, come previsto dalla UNI 11612:2015 al punto 4.1, comma 2;
- i prezzi medi dei listini immobiliari (OMI - Agenzia delle Entrate) pertinenti lo specifico segmento di mercato.

I dati di mercato così rilevati (prezzi unitari medi), impostati su parametri di ordinarietà, sono stati adeguati al caso di studio (stima dei prezzi marginali), al fine di evidenziare le differenze tra le caratteristiche e le condizioni dei comparabili e quelle specifiche della valutazione in oggetto (caratteristiche *intrinseche*: stato di possesso, tipologia, elementi strutturali e finiture, consistenza impianti e loro stato di manutenzione, grado di isolamento termico e acustico, piano, affacci e orientamento, panoramicità, presenza di spazi accessori, ecc.; ed *estrinseche*: contesto ambientale, accessibilità alla rete dei trasporti pubblici, aree pedonali, mix funzionale e/o sociale, difficoltà di parcheggio, presenza di particolari vincoli urbanistici/paesaggistici, ecc.).

Poiché i prezzi dei comparabili rilevati - per una consuetudine professionale ampiamente diffusa in ambito giudiziario -, sono desunti dalle offerte di vendita (asking price) e non da contratti di compravendita recenti e di prezzo noto (come previsto dalla norma UNI 11612:2015), la scrivente ha ritenuto di applicare ai prezzi unitari medi una riduzione del 10%, seguendo le indicazioni contenute negli Standard di Valutazione (IVS, Codice delle Valutazioni Immobiliari - Tecnoborsa, Linee Guida ABI), per ridurre la potenziale criticità del dato assunto.

La stima è sempre riferita alle condizioni dell'immobile rilevate al momento del sopralluogo (**rilievo superfici e caratteristiche** in data: **13/07/2023**).

8.2 Fonti di informazione

- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Alessandria;
- O.M.I. - Osservatorio del Mercato Immobiliare, a cura dell'Agenzia delle Entrate, 1° semestre 2023;
- Agenzia delle Entrate - Consultazione valori immobiliari dichiarati (vendite dichiarate: gennaio 2022 - settembre 2023)
- Rassegna quotazioni immobiliari online portali specializzati (immobiliare.it - Borsino Immobiliare).

OFFERTE DI VENDITA pertinenti lo specifico segmento di mercato

Fonte di informazione: portale immobiliare.it - consultazione gennaio 2024

Località	tipologia	superficie mq	prezzo totale
Novi Ligure, corso Marengo 73	asta - negozio/bar - PT	195,00	€ 203.625
Novi Ligure, via Mazzini	negozio e cantine - PT	110,00	€ 80.000
Novi Ligure, via Garibaldi	negozio/bar - PT	70,00	€ 70.000
Novi Ligure, via Giacometti	negozio e cantina - PT	150,00	€ 85.000
Novi Ligure, via Mazzini	negozio/bar, cortile, cantina - PT	45,00	€ 40.000

Dalla rilevazione degli annunci di vendita risulta che i prezzi di mercato sono compresi:

- "negozi": da €/m² 560,00 a €/m² 1.044,00

Dalla rilevazione del sito "Borsino Immobiliare": negozi da €/m² 848,00 a €/m² 1.098,00

PREZZI MEDI dei listini immobiliari pertinenti lo specifico segmento di mercato

- Fonte di informazione: "O.M.I. - Osservatorio del Mercato Immobiliare" a cura dell'Agenzia delle Entrate" - 1° semestre 2023 - Novi Ligure - Fascia/Zona: semicentrale/zona Viali - codice zona: C1.

Dalla rilevazione risulta che i prezzi medi di mercato sono compresi:

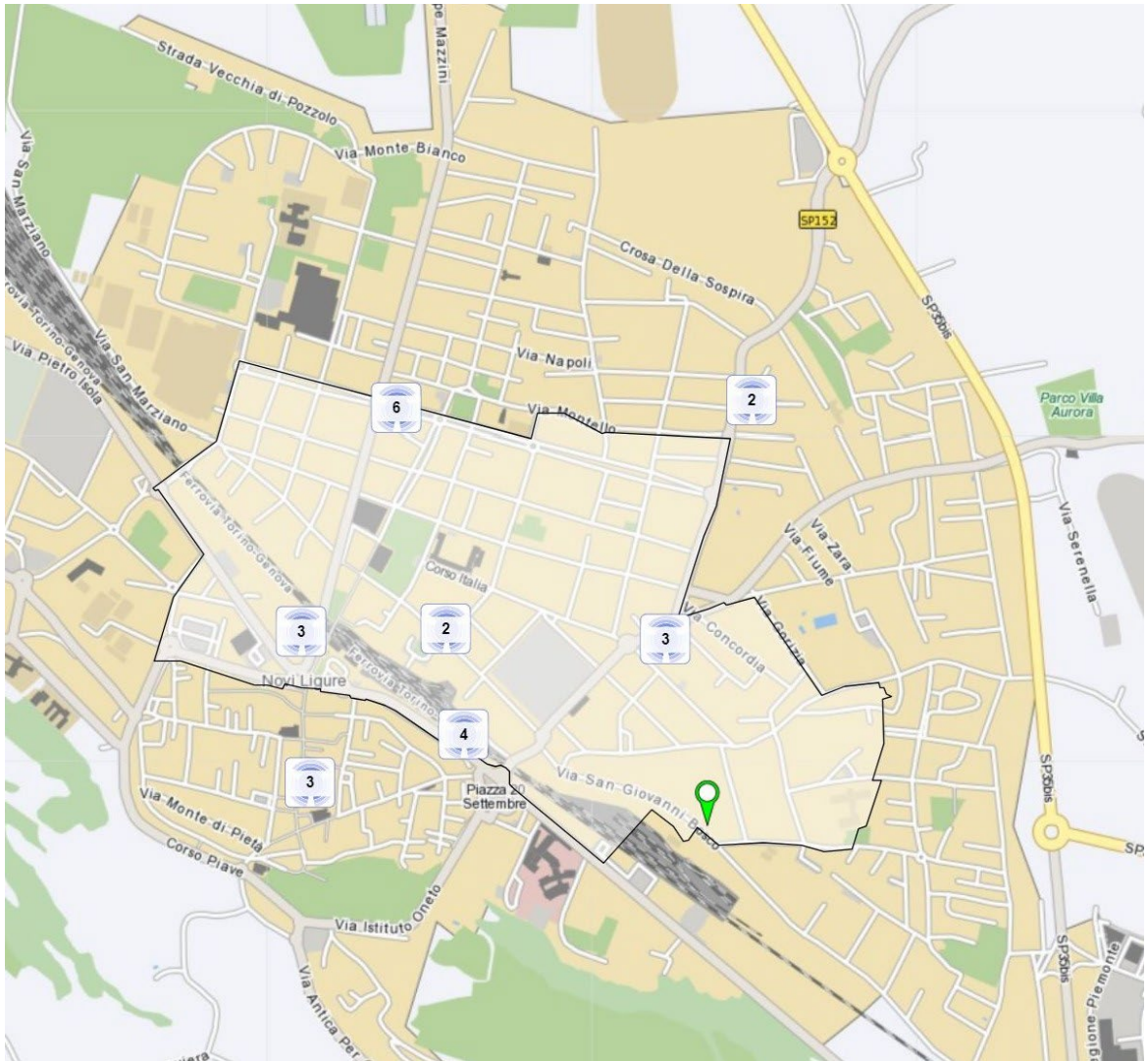
"negozi - stato conservativo normale" da €/m² 630,00 a €/m² 1.250,00

- Fonte di informazione: a cura dell'Agenzia delle Entrate Consultazione valori immobiliari dichiarati (vendite dichiarate: gennaio 2022 - settembre 2023)

Novi Ligure, via Pietro Isola 2 - segmento immobiliare entro 700 m

I risultati della ricerca hanno evidenziato 17 atti di vendita per un totale di 24 immobili per la categoria terziario commerciale.

In particolare, per la categoria C1 (negozi) sono stati trascritti 10 atti di vendita relativi ad immobili con superficie da min 23 mq fino a 158 mq e prezzi dichiarati da min € 8.000 (112 mq) fino a max € 250.000 (144 mq).



Agenzia delle Entrate - vendite dichiarate: gennaio 2022 - settembre 2023
terziario/commerciale

8.3 Calcolo del valore di mercato

Sulla base delle verifiche e dei rilievi effettuati, tenuto conto delle caratteristiche dell'immobile oggetto di stima e del contesto di appartenenza, si considerino le caratteristiche:

Tipologia dimensionale: media

Destinazione: commerciale

Grado di commerciabilità degli immobili: normale

Localizzazione: semicentrale

Accessibilità trasporti: ottima

Regime del suolo: area libera

Considerando tutte le condizioni precedentemente descritte, si ritiene possa essere considerato per l'unità immobiliare un **prezzo medio unitario di mercato** pari a circa **650,00 €/mq**.

Con particolare riferimento alla valutazione dei vani al piano interrato nello stato attuale, si ribadiscono le criticità già espresse in perizia:

- mancata verifica della conformità catastale a causa dell'irreperibilità delle planimetrie catastali.
- Irreperibilità della planimetria del piano interrato negli atti di fabbrica (pratica edilizia).

- Impossibile l'accertamento dell'esatta consistenza dei locali al piano interrato per assenza di allegati planimetrici agli atti di vendita trascritti e/o altri documenti probatori.
- Nell'allegato alla Licenza d'uso del 27/09/1957, 4° certificato di abitabilità 13/06/1958, sono elencati tutti i vani del complesso immobiliare 3° Lotto via Pietro isola 2: ai due negozi sono associate al piano sotterraneo n. 2 cantine.
- Impossibile stabilire l'esatta consistenza della proprietà al piano interrato (probabile 1 cantina), ante modifiche edilizie del 1978, che hanno comportato la fusione con il negozio al piano terra e l'ampliamento dell'interrato, probabilmente con inclusione/fusione di locali (cantine) che non appartenevano alla società in liquidazione [REDACTED] e di cui risulta impossibile accertare oggi la provenienza e consistenza.
Le modifiche edilizie sono state realizzate a cura dell'attuale conduttore [REDACTED], che non ha altra documentazione planimetrica, oltre a quella allegata alla pratica edilizia del 1978.
- Il sub. 12 non è mai stato oggetto di variazione catastale dalla data della sua costituzione.
Nella cronologia catastale delle variazioni dell'unità immobiliare non viene menzionata alcuna fusione o variazione per opere edilizie.
Non è mai stata aggiornata la scheda catastale a seguito della variazione edilizia del 1978.

In considerazione delle criticità evidenziate, la scrivente non ritiene opportuna la vendita dei locali al piano interrato, proponendo comunque due valutazioni distinte e alternative dell'unità immobiliare (con e senza interrato), rimettendo infine al Giudice e al Curatore ogni decisione in proposito.

a) Vendita del solo negozio al piano terreno

Si dovrà provvedere alla chiusura dei due accessi (porte PT e PS1) alla scala di collegamento interna.

I locali al piano interrato sono comunque accessibili dalla scala condominiale.

Opere edilizie preventivate: € 1.000,00 oltre oneri di legge

Pratica edilizia: CILA - € 800,00 oltre oneri di legge

Pratica catastale: DOCFA - € 600,00 oltre oneri di legge

descrizione	sup. comm. (m ²)	valore di mercato intero (1/1)
Lotto 8 - sub. 12 - PT	102,00	€ 66.300,00

b) Vendita del negozio al piano terreno, inclusi i locali al piano interrato

Opere edilizie preventivate: ---

Pratica edilizia: ---

Pratica catastale: DOCFA - € 1.200,00 oltre oneri di legge

descrizione	sup. comm. (m ²)	valore di mercato intero (1/1)
Lotto 8 - sub. 12 - PT	102,00	€ 66.300,00
Lotto 8 - sub. 12 - PS1	61,00	€ 39.650,00
Totale		€ 105.950,00

8.4 Calcolo del valore di vendita giudiziaria

Ipotesi a)

Lotto 8 - sub. 12 - PT

Più probabile VALORE DI MERCATO nello stato di fatto attuale:	€ 66.300,00
Riduzione del valore del 5% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi occulti e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	- € 3.315,00
Spese regolarizzazione edilizia/catastale	- € 1.400,00
Spese opere edilizie	- € 1.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni:	€ 60.585,00

a) Indicazione del più probabile valore di vendita giudiziaria per diritto/quota

libero: € 60.600,00
(piena proprietà 1/1)

occupato: € 48.500,00

Ipotesi b)

Lotto 8 - sub. 12 - PT/PS1

Più probabile VALORE DI MERCATO nello stato di fatto attuale:	€ 105.950,00
Riduzione del valore del 5% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi occulti e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	- € 5.298,00
Spese regolarizzazione catastale	- € 1.200,00
Spese opere edilizie	- € 0,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni:	€ 99.452,00

b) Indicazione del più probabile valore di vendita giudiziaria per diritto/quota

libero: € 99.500,00
(piena proprietà 1/1)

occupato: € 79.600,00

8.5 Giudizio di divisibilità

Il negozio al piano terra può essere diviso, con opere edilizie semplici, dai locali al piano interrato, mediante semplice chiusura dei vani porta che permettono di accedere alla scala interna che collega i due piani.

I locali al piano interrato sono comunque accessibili dalla scala condominiale.

Per la valutazione economica cfr. paragrafi 8.3 e 8.4.

La presente relazione costituisce una stima del plausibile valore commerciale dei beni, tenendo conto della documentazione rilasciata dagli uffici pubblici interpellati dall'esperto nominato.

Si allegano in proposito i documenti forniti dai vari uffici pubblici, in modo da consentire agli interessati le loro più opportune valutazioni.

Dichiarazione di conformità agli standard internazionali di valutazione:

- Le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni riportate in perizia;
- Il valutatore dichiara di non trovarsi in situazione di conflitto d'interesse;
- Il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- Il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- Il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare.

L'esperto nominato ritiene di avere esaurito l'incarico conferito, dichiarando di aver agito in coscienza mediante accurati sopralluoghi, attento studio di ogni caratteristica che potesse influenzare la presente valutazione, giungendo infine alla soluzione dei quesiti posti dal Giudice.

Con osservanza

Data del sopralluogo:	13/07/2023	L'esperto nominato
Data della valutazione:	19/01/2024	Arch. Alessandra Cavallo
Data della relazione:	22/01/2024	



E' fatto assoluto divieto, in assenza di accordo preventivo, di pubblicare (sia in forma completa che parziale), nonché utilizzare per finalità diverse, da quelle per cui è stato redatto, il presente rapporto di valutazione.

9. ALLEGATI

1. Visura storica
2. Fotografie
3. Visura camerale [REDACTED]
4. Contratto locazione
5. Atto provenienza 1996 - atto provenienza 1991
6. Ispezioni ipotecarie
7. Documenti condominio
8. Pratiche edilizie