



# 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) - piazza della Repubblica 8  
Lotto 1 - abitazione civile



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](mailto:cavallo.10477@gmail.com)

PEC: [cavallo.10477@oamilano.it](mailto:cavallo.10477@oamilano.it)

## SOMMARIO

<b>INDICE SINTETICO</b> .....	<b>2</b>
<b>1. IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI</b> .....	<b>3</b>
1.1 Identificazione catastale .....	3
1.2 Inquadramento territoriale .....	5
1.3 Descrizione dei beni .....	6
1.4 Attestato di Prestazione Energetica .....	9
1.5 Certificazioni conformità impianti.....	9
1.6 Certificazioni idoneità statica .....	10
1.7 Accessibilità dei beni ai soggetti diversamente abili .....	10
<b>2. STATO DI POSSESSO</b> .....	<b>10</b>
2.1 Detenzione del bene .....	10
2.2 Contratti di locazione/comodato .....	10
<b>3. PROVENIENZA</b> .....	<b>10</b>
3.1 Attuali proprietari .....	10
3.2 Precedenti proprietari (nel ventennio) .....	11
<b>4. VINCOLI E ONERI GIURIDICI</b> .....	<b>11</b>
4.1 Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente.....	11
4.1.1 Domande giudiziali e/o altre trascrizioni pregiudizievoli.....	11
4.1.2 Misure penali.....	11
4.1.3 Convenzioni matrimoniali, assegnazione della casa coniugale, diritto abitazione coniuge superstite.....	11
4.1.4 Atti di asservimento urbanistico, convenzioni edilizie, diritti di prelazione.....	11
4.1.5 Altre limitazioni d'uso .....	11
4.2 Vincoli e oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura .....	11
4.2.1 Iscrizioni.....	11
4.2.2 Pignoramenti .....	13
4.2.3 Altre trascrizioni .....	13
<b>5. ALTRE INFORMAZIONI</b> .....	<b>14</b>
5.1 Spese di gestione condominiale.....	14
5.2 Altre informazioni .....	14
<b>6. VERIFICA EDILIZIA, URBANISTICA, CATASTALE</b> .....	<b>14</b>
6.1 Pratiche edilizie .....	14
6.2 Conformità edilizia .....	15
6.3 Situazione urbanistica .....	15
6.4 Conformità catastale.....	16
<b>7. CONSISTENZA SUPERFICI</b> .....	<b>16</b>
<b>8. STIMA DEI BENI</b> .....	<b>17</b>
8.1 Criterio di stima .....	17
8.2 Fonti di informazione .....	17
8.3 Calcolo del valore di mercato .....	18
8.4 Calcolo del valore di vendita giudiziaria.....	19
8.5 Giudizio di divisibilità .....	19
<b>9. ALLEGATI</b> .....	<b>20</b>

## INDICE SINTETICO

### *Lotto 1: abitazione civile*

Indirizzo e piano: \_\_\_\_\_ Novi Ligure (AL),  
\_\_\_\_\_ piazza della Repubblica 8, scala 3, P1°  
Categoria: \_\_\_\_\_ A/2 abitazione di tipo civile  
Tipologia: \_\_\_\_\_ appartamento 3 locali e servizi  
Dati Catastali: \_\_\_\_\_ foglio 28, particella 153, subalterno 125  
Diritto e quota: \_\_\_\_\_ Proprietà per 1/1  
Stato di possesso: \_\_\_\_\_ occupato - contratto di locazione registrato  
Comproprietari: \_\_\_\_\_ no  
Misure penali: \_\_\_\_\_ no  
Continuità delle trascrizioni: \_\_\_\_\_ si  
Conformità edilizia e urbanistica: \_\_\_\_\_ conforme  
Conformità catastale: \_\_\_\_\_ conforme  
Accessibilità ai soggetti diversamente abili: \_\_\_ limitata al piano terreno, adattabile  
Edilizia residenziale convenzionata/agevolata: no

Superficie commerciale: \_\_\_\_\_ **122,00 m<sup>2</sup>**

Valore vendita giudiziaria immobile libero: \_\_\_ **€ 97.500,00**

Valore vendita giudiziaria immobile occupato: **€ 78.000,00**

# Immobile in Novi Ligure (AL) Piazza della Repubblica 8

## Lotto 1

### 1. IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI

#### 1.1 Identificazione catastale

- **Dati identificativi:** foglio 28, particella 153, subalterno 125
- **Dati di classamento:** A/2 abitazione di tipo civile, classe 3, consistenza 6,5 vani, superficie catastale totale mq 127,00, superficie catastale escluse aree scoperte mq 120,00, rendita € 755,32
- **Indirizzo e piano:** Novi Ligure (AL), piazza della Repubblica 8, P1°
- **Intestati:** INTELLIGENT SYSTEMS MANAGEMENT - I.S.M. - ITALIA - s.ar.l con sede in Milano  
C.F. 00559550322                      *Proprietà 1/1*

#### ▪ **Dati derivanti da:**

##### **Situazione dell'unità immobiliare dal 13/11/2013:**

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- 13/11/2013 - VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 13/11/2013 Pratica n. AL0223424 in atti dal 13/11/2013 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 69414.1/2013).
- 12/11/2007 - VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 12/11/2007 Pratica n. AL0410990 in atti dal 12/11/2007 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 40969.1/2007).
- 10/07/2007 - DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 10/07/2007 Pratica n. AL0293373 in atti dal 10/07/2007 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 26016.1/2007).
- 09/10/2006 - VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 09/10/2006 Pratica n. AL0166136 in atti dal 09/10/2006 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 23527.1/2006).
- 01/09/2006 - VARIAZIONE del 01/09/2006 Pratica n. AL0144651 in atti dal 01/09/2006 DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 21014.1/2006) - elaborato planimetrico allegato.

##### **Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 16/08/2005:**

- 16/08/2005 - VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 16/08/2005 Pratica n. AL0132945 in atti dal 16/08/2005 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 16712.1/2005).
- 14/07/2005 - DIVISIONE del 14/07/2005 Pratica n. AL0118337 in atti dal 14/07/2005 DIVISIONE (n. 12010.1/2005).

##### **Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 11/06/1993:**

- 11/06/1993 - VARIAZIONE del 11/06/1993 in atti dal 12/04/1994 MIGLIORE IDENTIFICAZIONE DEL VANO CANTINA (n. 177.1/1993).

##### **Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 01/01/1992:**

- VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario.
- VARIAZIONE del 25/03/1986 in atti dal 12/04/1994 FRAZIONAMENTO - FUSIONE (n. 417.1/1986).

##### **Situazione degli intestati dal 22/05/2018:**

- INTELLIGENT SYSTEMS MANAGEMENT - I.S.M. - ITALIA - s. a r.l. sede in Milano  
Atto del 22/05/2018 Pubblico ufficiale BAIO GIANLUIGI sede NOVI LIGURE (AL)  
Repertorio n. 130135 - TRASFERIMENTO SEDE SOCIALE - Nota presentata con Modello Unico n.1825.1/2018.

**Situazione degli intestati dal 01/09/2006:**

- INTELLIGENT SYSTEMS MANAGEMENT I.S.M. ITALIA S.r.l. sede in TRIESTE (TS)  
VARIAZIONE del 01/09/2006 Pratica n. AL0144651 in atti dal 01/09/2006 DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 21014.1/2006).  
Proprietà 1/1 fino al 22/05/2018

**Situazione degli intestati dal 14/07/2005:**

- SPINOGLIO FINANZIARIA Soc. in acc. per azioni di FELICE SPINOGLIO & C. sede in Milano  
DIVISIONE del 14/07/2005 Pratica n. AL0118337 in atti dal 14/07/2005 DIVISIONE (n. 12010.1/2005).  
Proprietà 1/1 fino al 21/02/1996

**Situazione degli intestati dal 21/02/1996:**

- INTELLIGENT SYSTEMS MANAGEMENT I.S.M. ITALIA S.r.l. sede in TRIESTE (TS)  
Atto del 21/02/1996 Pubblico ufficiale PAOLINI LUCIO sede MILANO (MI) Repertorio n. 107682 - Voltura n. 8368.1/2005 - Pratica n. AL0131634 in atti dal 23/08/2005.  
Proprietà 1/1 fino al 01/09/2006

**Situazione degli intestati dal 11/06/1993:**

- ICEF S.P.A. sede in NOARNA (TN)  
VARIAZIONE del 11/06/1993 in atti dal 12/04/1994 MIGLIORE IDENTIFICAZIONE DEL VANO CANTINA (n. 177.1/1993).  
Proprietà fino al 20/12/1990

**Situazione degli intestati dal 20/12/1990:**

- SPINOGLIO FINANZIARIA Soc. in acc. per azioni di FELICE SPINOGLIO & C. sede in Milano  
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.  
Proprietà 1/1 fino al 14/07/2005

**Situazione degli intestati dal 25/03/1986:**

- ICEF S.P.A. sede in NOARNA (TN)  
Proprietà fino al 11/06/1993
- **Annotazioni:**
  - 09/11/2015 Classamento e rendita validati
  - 13/11/2013 Classamento e rendita validati
  - 12/11/2007 Classamento e rendita validati
  - 10/07/2007 Classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)
  - 09/10/2006 Classamento e rendita validati
  - 01/09/2006 Classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)
  - 16/08/2005 Classamento e rendita validati
  - 14/07/2005 Classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)

Coerenze da Nord in senso orario:

- **dell'abitazione:** lastrico comune, vano scale e ascensore comune, altra proprietà, prospetto su piazza della Repubblica, prospetto su via Pietro Isola, altra proprietà.

**Note**

L'attuale sub. **125** è stato generato in ordine cronologico:

- in data 25/03/1986 dal frazionamento/fusione del sub. **105 categoria A/10 vani 34** piano 1° (protocollo n. 417.1/1986), che ha generato il sub. **112 categoria A/10 vani 35** piano 1° e S1 (migliore identificazione del vano cantina - variazione del 11/06/1993 n. 177.1/1993) successivamente, a seguito della divisione del 14/07/2005 è stato costituito il sub. **120 categoria A/10 vani 29,5** piano 1° e S1; a seguire la variazione del 01/09/2006 per divisione e diversa distribuzione degli spazi interni ha generato il sub. **125 categoria A/2 vani 6** piano 1°; infine la variazione del 10/07/2007 per diversa distribuzione degli spazi interni, che ha generato l'attuale sub. 125 categoria A/2 vani 6,5 piano 1°.

**Allegato 1: visure storiche**

**Allegato 2: elaborato planimetrico del 01/09/2006 - planimetria 11/06/1993 sub. 112**

## 1.2 Inquadramento territoriale

Comune di Novi Ligure (AL), piazza della Repubblica 8

**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):

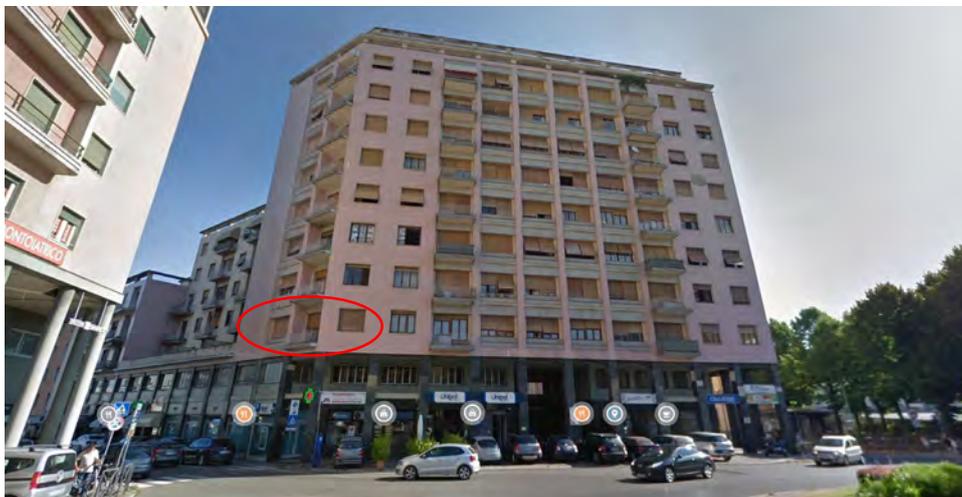
- autobus: linea 39 - fermata Marengo/parcheggio - distanza 100 m;

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 e individuazione appartamento*



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 piazza della Repubblica: è un fabbricato prevalentemente residenziale costituito da edifici di altezza diversa, con al piano terreno porticati e negozi.

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 undici piani fuori terra compreso un piano ammezzato, oltre un piano interrato, un cortile comune con accesso carrabile da via Pietro Isola, lastrici solari praticabili.

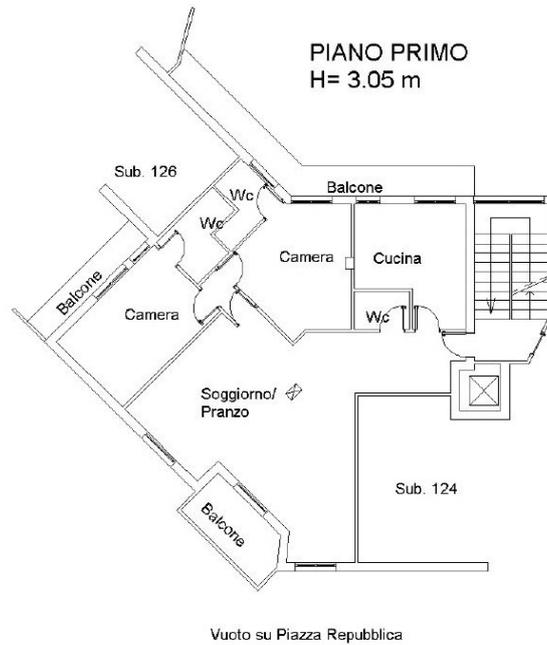
La struttura dell'edificio è in cemento armato, con coperture praticabili piane.

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 (partenza piano rialzato, sbarco al piano).





Estratto mappa complesso immobiliare: individuazione fabbricato e planimetria immobile



Vista fabbricato e accessi al piano terreno

**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:

<u>componenti edilizie dell'edificio, finiture esterne:</u>	<u>stato conservativo</u>
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

*impianti:* stato conservativo

Citofonico: si Normale

Ascensore: si Normale

Elettrico: si Normale

Termico: centralizzato Normale

Idrico: si Normale

Rete fognaria: scarico in fognatura comunale Normale

*strutture:* stato conservativo

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 1° - h. 300**

Esposizione: tripla Nord/Sud/Est

Soggiorno - pranzo	Pavimentazione: graniglia di marmo scuro a campiture	Buono
	Rivestimenti interni: tinteggiatura semplice	Normale
	Soffitti: tinteggiatura semplice	Normale
	Infissi interni: porte legno, portoncino ingresso in legno	Normale
	Infissi esterni: legno verniciato senza vetrocamera, tapparelle legno	Scadente
Cucina	Pavimentazione: grès chiaro	Normale
	Rivestimenti interni: tinteggiatura semplice e rivestimento ceramica	Normale
	Soffitti: tinteggiatura semplice	Normale
	Infissi interni: porta legno	Normale
	Infissi esterni: porta e finestra legno verniciato senza vetrocamera, tapparelle legno	Scadente
	Sanitari: lavandino acciaio inox e attacco lavatrice	Normale
Bagno 1	Sanitari: doccia, lavabo, wc, bidet	Normale
	Pavimentazione: piastrelle ceramica	Buono
	Rivestimenti interni: piastrelle ceramica e tinteggiatura semplice	Buono
	Soffitti: tinteggiatura semplice	Normale
	Infissi esterni: legno verniciato senza vetrocamera, tapparella legno	Scadente
	Infissi interni: porta legno	Normale

Bagno 2	Sanitari: vasca, lavabo, wc, bidet	Buono
	Pavimentazione: ceramica	Buono
	Rivestimenti interni: tinteggiatura semplice e ceramica	Buono
	Soffitti: tinteggiatura semplice	Normale
	Infissi interni: porta legno	Normale
	Infissi esterni: non sono presenti finestre	---
Bagno 3	Sanitari: lavabo, wc	Scadente
	Pavimentazione: graniglia di marmo scuro a campiture	Buono
	Rivestimenti interni: piastrelle ceramica e tinteggiatura semplice	Normale
	Soffitti: tinteggiatura semplice	Normale
	Infissi interni: porta legno	Normale
	Infissi esterni: non sono presenti finestre	---
Camera 1	Pavimentazione: graniglia di marmo scuro a campiture	Buono
	Rivestimenti interni: tinteggiatura semplice (colore nero)	Normale
	Soffitti: tinteggiatura semplice	Normale
	Infissi interni: porta legno	Normale
	Infissi esterni: legno verniciato senza vetrocamera, tapparella legno	Scadente
Camera 2	Pavimentazione: graniglia di marmo scuro a campiture	Buono
	Rivestimenti interni: tinteggiatura semplice (colore nero)	Normale
	Soffitti: tinteggiatura semplice	Normale
	Infissi interni: porta legno	Normale
	Infissi esterni: legno verniciato senza vetrocamera, tapparella legno	Scadente
*Balcone 1	Pavimentazione: guaina bituminosa	Scadente
	Parapetto: in muratura	Scadente
*Balcone 2	Pavimentazione: guaina bituminosa	Scadente
	Parapetto: ferro verniciato	Normale
Balcone 3	Pavimentazione: klinker	Normale
	Parapetto: ferro verniciato	Normale

\*Il balcone 1 e 2 sono porzioni non delimitate di due terrazzi comuni ad altri alloggi

**Allegato 3: planimetrie**

**Allegato 4: fotografie**

## 1.4 Attestato di Prestazione Energetica

Non risulta registrato nella banca dati del SIPEE Regione Piemonte.

## 1.5 Certificazioni conformità impianti

- Conformità impianto elettrico: disponibile, rilasciata in data 13/08/2007 (alloggio E).
- Conformità impianto idraulico: disponibile, rilasciata in data 10/07/2007 (alloggio E).
- Conformità rete esterna adduzione gas: disponibile, rilasciata in data 23/03/2007.

**Allegato 5: certificazioni conformità impianti**

## 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, scala nell'atrio d'ingresso al piano terreno adattabile con montascale elettrico.

## 2. STATO DI POSSESSO

### 2.1 Detenzione del bene

---

Al momento del sopralluogo, effettuato in data 13/07/2023, l'immobile era occupato dall'inquilina e figlio con contratto di locazione regolarmente registrato presso l'ufficio di Milano 2 dell'Agenzia delle Entrate, data fine locazione 31/10/2024.

### 2.2 Contratti di locazione/comodato

---

Dalle ricerche effettuate presso la banca dati dell'Agenzia delle Entrate, risulta un contratto di locazione registrato avente la società debitrice INTELLIGENT SYSTEMS MANAGEMENT - I.S.M. - ITALIA - S.a r.l., quale dante causa.

Il contratto è stato registrato all'Agenzia delle Entrate, Ufficio di Milano 2 in data 25/01/2021, n. 001142, Serie 3T.

Data stipula: 01/11/2020

Valore dichiarato: € 4.800,00 annuale

Data inizio locazione: 01/11/2020

Data fine locazione: 31/10/2024

*Allegato 6: contratto locazione*  
*Allegato 7: visura camerale società I.S.M.*

## 3. PROVENIENZA

### 3.1 Attuali proprietari

---

INTELLIGENT SYSTEMS MANAGEMENT - I.S.M. - ITALIA - S.ar.l con sede in Milano

C.F. 00559550322 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 società INTELLIGENT SYSTEMS MANAGEMENT - I.S.M. - ITALIA - S.ar.l con sede in Trieste 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 l'ufficio al primo piano identificato con interno 3 e 4, censito al catasto fabbricati al foglio 28, mappale 153, **sub. 112** (già **sub.105**), categoria A/10, vani 35.

Successivamente il sub. 112 è stato oggetto di variazioni catastali per frazionamento, cambio di destinazione d'uso e diversa distribuzione interna, che hanno originato prima il sub. 120 e in ultimo l'attuale **sub. 125** oggetto di stima.

*Allegato 8: atto provenienza 1996*

### 3.2 Precedenti proprietari (nel ventennio)

---

Al ventennio il bene era di proprietà della società INTELLIGENT SYSTEMS MANAGEMENT - I.S.M. - ITALIA - S.ar.l con sede in Trieste per acquisto dalla società SPINOGLIO FINANZIARIA Società in accomandita per azioni di Felice Spinoglio & C. di , 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 società INTELLIGENT SYSTEMS MANAGEMENT - I.S.M. - ITALIA - S.ar.l ha trasferito la sede legale da Trieste a Milano.

## 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

ISCRIZIONE del 01/03/2007 - Registro Particolare 209 Registro Generale 1156

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 268 del 16/02/2007

**IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 558 del 08/08/2007 (CANCELLAZIONE TOTALE)

**Ipoteca volontaria:** concessione a garanzia di mutuo

Contro: **INTELLIGENT SYSTEMS MANAGEMENT - I.S.M. - ITALIA S. A R.L.- Trieste (TS)**

Debitori non datori di ipoteca: **ITALGRIP S.R.L. - Trieste (TS)**

A favore: **CREDITO BERGAMASCO S.P.A. - Bergamo (BG)**

31/07/2001 - atto notarile pubblico notaio Dr. Luciano Pellegrini - Trieste, repertorio n. 96088/9724

10/08/2001 - iscritta a Novi Ligure (AL) ai nn. 539/3686  
Riferita limitatamente a: quota 1/1 Diritto: proprietà  
Capitale: € 700.000.000 Totale: € 1.400.000.000 Tasso interesse annuo: 5.776%  
Durata: 10 anni

*Unità negoziale n. 1 - Immobile n. 2*

F965 - NOVI LIGURE (AL)

Foglio 28 Particella 153 Subalterno 112

A10 - uffici e studi privati, consistenza 35 vani, via Pietro Isola 10, scala 2, piano 1°

**ANNOTAZIONE** presentata il 29/05/2008 Servizio di P.I. di NOVI LIGURE

Registro particolare n. 296 Registro generale n. 2731

*RESTRIZIONE DI BENI*

F965 - NOVI LIGURE (AL)

*Unità negoziale n. 1 - Immobile n. 1*

Foglio 28 Particella 153 Subalterno 125 (ex sub. 112)

A2 - abitazione tipo civile, consistenza 6,5 vani

Comunicazione n. 638 del 21/10/2009 di **estinzione totale dell'obbligazione** avvenuta in data 08/10/2009.

**Cancellazione totale** eseguita in data 09/11/2009 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993).

**Ipoteca volontaria:** concessione a garanzia di apertura di credito

Contro: **INTELLIGENT SYSTEMS MANAGEMENT - I.S.M. - ITALIA S. A R.L. - Trieste (TS)**

Debitori non datori di ipoteca: **ITALGRIP S.R.L. - Trieste (TS)**

A favore: **CREDITO BERGAMASCO S.P.A. - Bergamo (BG)**

31/07/2001 - atto notarile pubblico notaio Dr. Luciano Pellegrini - Trieste, repertorio n. 96087/9723

10/08/2001 - iscritta a Novi Ligure ai nn. 538/3685

Riferita limitatamente a: quota 1/1 Diritto: proprietà

Capitale: € 1.300.000.000 Totale: € 2.600.000.000 Tasso interesse annuo: 5.641%

Durata: 20 mesi

*Unità negoziale n. 1 - Immobile n. 3*

F965 - NOVI LIGURE (AL)

Foglio 28 Particella 153 Subalterno 112

A10 - uffici e studi privati, consistenza 35 vani, via Pietro Isola 10, scala 2, piano 1°

**ANNOTAZIONE** presentata il 29/05/2008 Servizio di P.I. di NOVI LIGURE

Registro particolare n. 297 Registro generale n. 2732

*RESTRIZIONE DI BENI*

F965 - NOVI LIGURE (AL)

*Unità negoziale n. 1 - Immobile n. 1*

Foglio 28 Particella 153 Subalterno 125 (ex sub. 112)

A2 - abitazione tipo civile, consistenza 6,5 vani

**Ipoteca concessione amministrativa/riscossione:** derivante da ipoteca della riscossione

Contro: **INTELLIGENT SYSTEMS MANAGEMENT ISM-ITALIA SRL - Trieste (TS)**

A favore: **EQUITALIA NORD S.P.A. - Milano**

11/01/2016 - ipoteca della riscossione, Equitalia Nord S.p.A., repertorio n. 44/11416

12/01/2016 - iscritta a Novi Ligure ai nn. 5/65

Riferita limitatamente a: quota 1/1    Diritto: proprietà  
Capitale: € 327.289,41                      Totale: € 654.578,82  
F965 - NOVI LIGURE (AL)

*Unità negoziale n. 1 - Immobile n. 1*

Foglio 28 Particella 153 Subalterno 125

A2 - abitazione tipo civile, consistenza 6,5 vani

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

Contro: **INTELLIGENT SYSTEMS MANAGEMENT ISM-ITALIA SRL - Trieste (TS)**

A favore: **EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE S.P.A. - Roma**

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. 3*

Foglio 28 Particella 153 Subalterno 125

A2 - abitazione tipo civile, consistenza 6,5 vani

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

Contro: **INTELLIGENT SYSTEMS MANAGEMENT ISM-ITALIA SRL - Trieste (TS)**

A favore: **EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE S.P.A. - Roma**

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. 3*

Foglio 28 Particella 153 Subalterno 125

A2 - abitazione tipo civile, consistenza 6,5 vani

#### *4.2.2 Pignoramenti*

Nessuna formalità trascritta

#### *4.2.3 Altre trascrizioni*

**Sentenza apertura liquidazione giudiziale:** derivante da atto giudiziario

Contro: **INTELLIGENT SYSTEMS MANAGEMENT - I.S.M. - ITALIA S. A R.L. - MILANO (MI)**

A favore: **MASSA DEI CREDITORI liquidazione giudiziale INTELLIGENT SYSTEMS MANAGEMENT - I.S.M. - ITALIA S. A R.L.**

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

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

F965 - NOVI LIGURE (AL)

*Unità negoziale n. 2 - Immobile n. 4*

Foglio 28 Particella 153 Subalterno 125

A2 - abitazione tipo civile, consistenza 6,5 vani, Piazza della Repubblica 8, piano 1°

**Trasferimento sede sociale:** derivante da atto notarile pubblico

Contro: **INTELLIGENT SYSTEMS MANAGEMENT - I.S.M. - ITALIA S. A R.L. - TRIESTE (TS)**

A favore: **INTELLIGENT SYSTEMS MANAGEMENT - I.S.M. - ITALIA S. A R.L. - MILANO (MI)**

22/05/2018 - atto notarile notaio Dr. Gianluigi Bailo - Novi Ligure (AL), repertorio n. 130135/24752

30/05/2018 - trascritto a Novi Ligure (AL) ai nn. 1825/2385

Riferita limitatamente a: quota 1/1 Diritto: proprietà

F965 - NOVI LIGURE (AL)

Unità negoziale n. 1 - Immobile n. 3

Foglio 28 Particella 153 Subalterno 125

A2 - abitazione tipo civile, consistenza 6,5 vani, Piazza della Repubblica 8, piano 1°

**Allegato 9: ispezioni ipotecarie**

## 5. ALTRE INFORMAZIONI

### 5.1 Spese di gestione condominiale

L'amministratore del Condominio Geom. Caruso, ha fornito le informazioni seguenti per l'unità 08-03B oggetto di stima:

Importo annuo delle spese fisse di gestione e/o di manutenzione	€ 4.392,64
Importo annuo 2022/2023 spese personali	€ 2.693,00
Biennio 2020/21 - 2021/22	€ 8.942,91
Spese straordinarie già deliberate	---
Regolamento condominio	Si
Millesimi di comproprietà parti comuni	117/1000

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 I.S.M., in cui è stato chiamato come terzo il precedente amministratore.

**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 10: 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 dell'immobile oggetto della presente relazione di stima è iniziata in data antecedente al 1° settembre 1967.

Il complesso edilizio di proprietà della società ICEF sito in Novi Ligure, 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).

### Modifiche successive

- Concessione edilizia a sanatoria n. 45/89 del 30/05/1986 - ristrutturazione interna finalizzata a trasformare i locali originariamente destinati a uffici bancari in:

- P

Terreno: pretura e negozio;

- P ammezzato: pretura - diversa distribuzione interna e nuova finestra.

- DIA 109/2006 del 16/03/2006 prot. 10480 relativa al foglio 28 mappale 153 sub. 125 (alloggio E - ristrutturazione con cambio destinazione uso) e DIA 92/2007 del 04/04/2007 prot. 12984 (variante opere interne) - fine lavori 11/07/2007 - agibilità parziale (per alloggio E) n. 48/2007 del 11/10/2007.

**Allegato 11: pratiche edilizie**

## 6.2 Conformità edilizia

---

Lo stato di fatto dell'immobile rilevato durante il sopralluogo del 13/07/2023, risulta **conforme** all'ultimo progetto autorizzato (DIA var 92/2007 del 04/04/2007 prot. 12984).

## 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

Lo stato di fatto dell'immobile, rilevato durante il sopralluogo, risulta **conforme** alla planimetria catastale in atti del 10/07/2007.

## 7. CONSISTENZA SUPERFICI

**Misura delle superfici:** S.E.L.

**Modalità di rilievo della consistenza delle superfici:** planimetria catastale

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 (usi tecnici compravendita immobiliare, "Usi e Consuetudini Camera di Commercio di Milano").

*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 pertinenti 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 <sup>2</sup> )	rapporti mercantili %	sup. commerciale (m <sup>2</sup> )
Abitazione	120,00	1,00	120,00
Balconi	7,00	0,25	1,75
Totale	<b>127,00</b>		<b>121,75</b>

## 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 Novi Ligure;

- O.M.I. - Osservatorio del Mercato Immobiliare, a cura dell'Agenzia delle Entrate, 1° semestre 2023;
- Rassegna quotazioni immobiliari online portali specializzati (immobiliare.it).

### OFFERTE DI VENDITA pertinenti lo specifico segmento di mercato

Fonte di informazione: portale immobiliare.it - consultazione ottobre 2023

Località	tipologia	superficie mq	prezzo totale
Novi Ligure, via Pietro Isola 10	residenziale - asta - P1	153,00	€ 106.875
Novi Ligure, via Pietro Isola 10	residenziale - asta - P1	252,00	€ 106.875
Novi Ligure, via Aurelio Saffi 11	residenziale - P2	100,00	€ 105.000
Novi Ligure, via Pietro Isola	residenziale - P5	135,00	€ 145.000
Novi Ligure, zona stazione	residenziale - P2	150,00	€ 120.000

Dalla rilevazione risulta che i prezzi di mercato sono compresi:

- "abitazioni civili": € /m<sup>2</sup> 800 e € /m<sup>2</sup> 1.000

### 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:

"abitazioni civili - stato conservativo normale" tra € /m<sup>2</sup> 620 e € /m<sup>2</sup> 930

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

Novi Ligure, piazza della Repubblica 8 - segmento immobiliare entro 300 m

I risultati della ricerca hanno evidenziato per la categoria A2 n. 27 atti e 34 immobili.

Da min € /mq 537,00 a 1.300,00

## 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: grande

Destinazione: residenziale

Grado di commerciabilità degli immobili: normale

Localizzazione: semicentrale

Accessibilità trasporti: ottima

Regime del suolo: area libera

Considerando tutti gli elementi precedentemente descritti, si ritiene possa essere considerato per l'unità immobiliare un **prezzo medio unitario di mercato** al mq pari a circa **920,00 € /mq**

descrizione	sup. comm. (m <sup>2</sup> )	valore di mercato intero (1/1)
Lotto 1 - sub. 125	122,00	€ 112.000,00

## 8.4 Calcolo del valore di vendita giudiziaria

### Lotto 1 - sub. 125

<b>Più probabile VALORE DI MERCATO nello stato di fatto attuale:</b>	<b>€ 112.000,00</b>
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:	- € 5.600,00
Spese condominiali (ultimo biennio)	- € 8.950,00
Spese regolarizzazione edilizia/catastale	- € 0,00
Spese opera edilizie regolarizzazione difformità edilizie	- € 0,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni:	€ 97.450,00

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

**libero:** € 97.500,00  
(piena proprietà 1/1)

## 8.5 Giudizio di divisibilità

Non è attuabile la divisione dell'immobile.

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:	10/10/2023	Arch. Alessandra Cavallo
Data della relazione:	20/10/2023	



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. Visure storiche
2. Elaborato planimetrico del 01/09/2006
3. Planimetrie
4. Fotografie
5. Certificazioni conformità impianti
6. Contratto locazione
7. Visura camerale società I.S.M.
8. Atto provenienza 1996
9. Ispezioni ipotecarie
10. Documenti condominio
11. Pratiche edilizie