



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 3 - lastrico solare



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	3
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	7
2. STATO DI POSSESSO	7
2.1 Detenzione del bene	7
2.2 Contratti di locazione/comodato	7
3. PROVENIENZA	8
3.1 Attuali proprietari	8
3.2 Precedenti proprietari (nel ventennio)	8
4. VINCOLI E ONERI GIURIDICI	8
4.1 Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente.....	8
4.1.1 Domande giudiziali e/o altre trascrizioni pregiudizievoli.....	8
4.1.2 Misure penali.....	8
4.1.3 Convenzioni matrimoniali, assegnazione della casa coniugale, diritto abitazione coniuge superstite.....	8
4.1.4 Atti di asservimento urbanistico, convenzioni edilizie, diritti di prelazione.....	8
4.1.5 Altre limitazioni d'uso	8
4.2 Vincoli e oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura	9
4.2.1 Iscrizioni.....	9
4.2.2 Pignoramenti	9
4.2.3 Altre trascrizioni	9
5. ALTRE INFORMAZIONI	10
5.1 Spese di gestione condominiale.....	10
5.2 Altre informazioni	11
6. VERIFICA EDILIZIA, URBANISTICA, CATASTALE	11
6.1 Pratiche edilizie	11
6.2 Conformità edilizia	11
6.3 Situazione urbanistica	12
6.4 Conformità catastale.....	12
7. CONSISTENZA SUPERFICI	12
8. STIMA DEI BENI	13
8.1 Criterio di stima	13
8.2 Fonti di informazione	14
8.3 Calcolo del valore di mercato	14
8.4 Calcolo del valore di vendita giudiziaria.....	15
8.5 Giudizio di divisibilità	15
9. ALLEGATI	16

INDICE SINTETICO

Lotto 3: lastrico solare

Indirizzo e piano: _____ Novi Ligure (AL), via Pietro Isola 2, P8°
Categoria: _____ F/5 lastrico solare
Tipologia: _____ lastrico solare
Dati Catastali: _____ foglio 28, particella 153, subalterno 117
Diritto e quota: _____ Proprietà per 1/1
Stato di possesso: _____ libero
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: _____ **12,00 m²**

Valore vendita giudiziaria immobile libero: ____ **€ 10.500,00**

Immobile in Novi Ligure (AL) Via Pietro Isola 2

Lotto 3

1. IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI

1.1 Identificazione catastale

- **Dati identificativi:** foglio 28, particella 153, subalterno 117
- **Dati di classamento:** F/5 lastrico solare, consistenza 230,00 mq, superficie catastale ---, rendita ---
- **Indirizzo e piano:** Novi Ligure (AL), via Pietro Isola, P8°
- **Intestati:** INTELLIGENT SYSTEMS MANAGEMENT - I.S.M. - ITALIA - s.ar.l con sede in Trieste
C.F. 00559550322 *Proprietà 1000/1000*
- **Dati derivanti da:**
 - Situazione dell'unità immobiliare dal 29/08/2002:**
 - UNITA' AFFERENTI EDIFICATE IN SOPRAELEVAZIONE del 29/08/2002 Pratica n. 202731 in atti dal 29/08/2002 UNITA' AFFERENTI EDIFICATE IN SOPRAELEVAZIONE (n. 1783.1/2002)
 - Situazione degli intestati dal 29/08/2002:**
 - INTELLIGENT SYSTEMS MANAGEMENT - I.S.M. - ITALIA - s. a r.l. sede in Trieste
UNITA' AFFERENTI EDIFICATE IN SOPRAELEVAZIONE del 29/08/2002 Pratica n. 202731 in atti dal 29/08/2002 UNITA' AFFERENTI EDIFICATE IN SOPRAELEVAZIONE (n. 1783.1/2002)

Coerenze da Nord in senso orario:

- **del lastrico solare:** prospetto su cortile comune mapp. 154, mapp. 153, prospetto su via Pietro Isola, altra Ditta mapp. 149.

Allegato 1: visura storica

Allegato 2: elaborato planimetrico del 29/08/2002

1.2 Inquadramento territoriale

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

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 lastrico solare sub. 117



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: è il lastrico solare di un fabbricato prevalentemente residenziale 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.

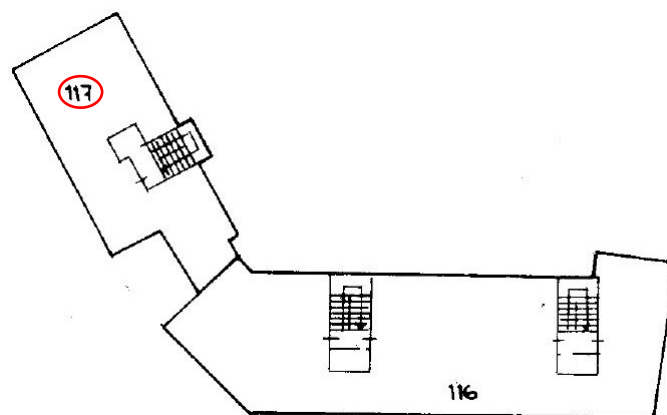
Il fabbricato è costituito da sette piani fuori terra compreso un piano ammezzato, oltre un piano interrato, un cortile comune con accesso carrabile da via Pietro Isola, lastrici solari praticabili.

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 frontolini 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 fabbricato e planimetria immobile



Vista fabbricato e vista lastrico sub. 117

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
<u>impianti:</u>	<u>stato conservativo</u>
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 8°		
<i>Lastrico solare</i>	<i>Pavimentazione:</i> guaina bituminosa	Normale
	<i>Parapetti:</i> muratura e ferro verniciato	Scadente

Allegato 3: planimetrie**Allegato 4: fotografie****1.4 Attestato di Prestazione Energetica**

L'attestato di prestazione energetica, relativo alla porzione immobiliare pignorata, non è richiesto, trattandosi di porzioni immobiliari non comprese nelle categorie di edifici classificati sulla base della destinazione d'uso di cui all'art.3 del D.P.R. 413/1993, il cui utilizzo standard non prevede l'installazione e l'impiego di sistemi tecnici.

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 all'ultimo piano da una rampa di scale, 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 libero.

2.2 Contratti di locazione/comodato

Non risultano contratti di locazione/comodato relativi all'immobile.

Allegato 5: 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 il lastrico solare oggetto di stima.

Allegato 6: 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 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. 1 - Immobile n. 2

Foglio 28 Particella 153 Subalterno 117 - F5 - lastrico solare, consistenza ---

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. 1 - Immobile n. 2

Foglio 28 Particella 153 Subalterno 117 - F5 - lastrico solare, consistenza ---

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. 1 - Immobile n. 2

Foglio 28 Particella 153 Subalterno 117

F5 - lastrico solare, consistenza 230 mq, via Pietro Isola, piano 8°

Allegato 7: ispezioni ipotecarie

5. ALTRE INFORMAZIONI

5.1 Spese di gestione condominiale

L'unità in oggetto non è individuabile nelle tabelle millesimali.

Importo annuo delle spese fisse di gestione e/o di manutenzione	---
Importo annuo 2022/2023 spese personali	---
Biennio 2020/21 - 2021/22	---
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 I.S.M., 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 sopralzo, 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 sopralzo, 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 8: 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

Le modifiche successive non riguardano l'immobile oggetto della perizia.

Allegato 9: pratiche edilizie

6.2 Conformità edilizia

Lo stato di fatto dell'immobile rilevato durante il sopralluogo del 13/07/2023, risulta **conforme** al progetto autorizzato.

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 29/08/2002.

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 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)
Lastrico solare comune	230,00	*5	11,5

*Nota: trattasi di lastrico solare praticabile accessibile dalla scala condominiale, sito in area PRG a capacità insediativa esaurita, non sono ammessi interventi che comportino aumento della capacità insediativa residenziale esistente.

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": € /m² 800 e € /m² 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 € /m² 620 e € /m² 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: limitato

Localizzazione: semicentrale

Accessibilità trasporti: ottima

Regime del suolo: area libera

Trattasi di lastrico solare praticabile accessibile dalla scala condominiale, sito in area PRG a capacità insediativa esaurita, non sono ammessi interventi che comportino aumento della capacità insediativa residenziale esistente.

L'immobile può essere utilizzato come terrazzo giardino, oppure sulla sua superficie possono essere installati impianti fotovoltaici/solari.

Considerando tutte le condizioni precedentemente descritte, 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 ²)	valore di mercato intero (1/1)
Lotto 3 - sub. 117	12,00	€ 11.040,00

8.4 Calcolo del valore di vendita giudiziaria

Lotto 3 - sub. 117

Più probabile VALORE DI MERCATO nello stato di fatto attuale: € 11.000,00

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: - € 550,00

Spese condominiali (ultimo biennio) - € 0,00

Spese regolarizzazione edilizia/catastale - € 0,00

Spese opera edilizie regolarizzazione difformità edilizie - € 0,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni: € 10.450,00

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

libero: € 10.500,00
(piena proprietà 1/1)

8.5 Giudizio di divisibilità

E' attuabile la divisione dell'immobile in più porzioni, mediante semplici recinzioni.

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
Data della valutazione: 10/10/2023
Data della relazione: 20/10/2023

L'esperto nominato
Arch. Alessandra Cavallo



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. Elaborato planimetrico del 29/08/2002
3. Planimetrie
4. Fotografie
5. Visura camerale società I.S.M.
6. Atto provenienza 1996
7. Ispezioni ipotecarie
8. Documenti condominio
9. Pratiche edilizie