

Tribunale di Alessandria
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **OMISSIS**

contro: **OMISSIS**

N° Gen. Rep. **1/2024**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 13-06-2024 ore 9,30

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa ROBERTA BRERA**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - laboratorio

Esperto alla stima: Arch. Roberto Mirone
Codice fiscale: MRNRRT55A27A182U
Studio in: VIA GHILINI 65 - 15121 Alessandria
Email: mirone.ro@tiscali.it
Pec: roberto.mirone@archiworldpec.it

SINTESI ELABORATO

1. Dati Catastali

Bene: via Pontida 46 - Alessandria (AL) - 15121

Lotto: 001 - laboratorio

Corpo: LABORATORIO

Categoria: Laboratori per arti e mestieri [C3]

OMISSIS, foglio 268, particella 3001, subalterno 18, indirizzo via Pontida 46, scala A, interno 2, piano S1-1, comune Alessandria, categoria C/3, classe 8, consistenza 109 mq, superficie 124, rendita € 484,13

2. Stato di possesso

Bene: via Pontida 46 - Alessandria (AL) - 15121

Lotto: 001 - laboratorio

Corpo: LABORATORIO

Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: via Pontida 46 - Alessandria (AL) - 15121

Lotto: 001 - laboratorio

Corpo: LABORATORIO

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: via Pontida 46 - Alessandria (AL) - 15121

Lotto: 001 - laboratorio

Corpo: LABORATORIO

Creditori Iscritti: OMISSIS

5. Comproprietari

Beni: via Pontida 46 - Alessandria (AL) - 15121

Lotto: 001 - laboratorio

Corpo: LABORATORIO

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: via Pontida 46 - Alessandria (AL) - 15121

Lotto: 001 - laboratorio

Corpo: LABORATORIO

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: via Pontida 46 - Alessandria (AL) - 15121

Lotto: 001 - laboratorio

Corpo: LABORATORIO

Continuità delle trascrizioni: Non specificato

8. Prezzo

Bene: via Pontida 46 - Alessandria (AL) - 15121

Lotto: 001 - laboratorio

Valore complessivo intero: 88.032,65

Beni in **Alessandria (AL)**

Località/Frazione

via Pontida 46

Lotto: 001 - laboratorio

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

Data di presentazione: 31-01-2024

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: LABORATORIO.

Laboratori per arti e mestieri [C3] sito in via Pontida 46

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS, foglio 268, particella 3001, subalterno 18, indirizzo via Pontida 46, scala A, interno 2, piano S1-1, comune Alessandria, categoria C/3, classe 8, consistenza 109 mq, superficie 124, rendita € 484,13

Millesimi di proprietà di parti comuni: 113/1000

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: in centro storico normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi con disco orario.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: La Cittadella.

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: concessione a garanzia di finanziamento; A rogito di OMISSIS in data 28/10/1999 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Alessandria in data 12/11/1999 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: L. 225.000,00; Importo capitale: L. 150.000,00; Note: Sugli immobili compresi nella procedura.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: decreto ingiuntivo; A rogito di OMISSIS in data 09/08/2023 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Alessandria in data 17/08/2023 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 22.000,00; Importo capitale: € 14.427,00; Note: Sugli immobili compresi nella procedura.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: verbale pignoramento immobili; A rogito di OMISSIS in data 18/12/2023 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Alessandria in data 03/01/2024 ai nn. OMISSIS; Sugli immobili compresi nella procedura.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: decreto ingiuntivo; A rogito di OMISSIS in data 02/11/2023 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Alessandria in data 07/11/2023 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 50.000,00; Importo capitale: € 36.696,32; Note: Sugli immobili compresi nella procedura.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: decreto ingiuntivo; A rogito di OMISSIS in data 09/11/2023 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Alessandria in data 24/11/2023 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 55.000,00; Importo capitale: € 42.048,72; Note: Sugli immobili compresi nella procedura e su altri immobili.

Dati precedenti relativi ai corpi: LABORATORIO

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: /

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 1600,00 circa

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute negli ultimi due anni anteriori al pignoramento: € 3797,00

Millesimi di proprietà: 113

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

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

Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio ad oggi . In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 126/1999

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Variante alla concessione edilizia n 322/98 relativa a ristrutturazione fabbricato in Alessandria via Pontida 44

Oggetto: Ristrutturazione edilizia

Rilascio in data 30/03/1999 al n. di prot.

NOTE: Dichiarazione di fine lavori il 21 luglio 2000

Numero pratica: 983520/1998

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia di inizio attività obbligatoria

Per lavori: Ridistribuzione interna e di prospetto (senza modifiche di sagoma)

Oggetto: Ristrutturazione edilizia

Presentazione in data 18/05/1998 al n. di prot.

7.1 Conformità edilizia:**Laboratori per arti e mestieri [C3]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Piccole difformità nella realizzazione delle tramezzature del disimpegno/corridoio e di un bagno.

Regolarizzabili mediante: CILA IN SANATORIA

Descrizione delle opere da sanare: Tramezzature interne

CILA in sanatoria: € 2.000,00

Oneri Totali: **€ 2.000,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Note generali sulla conformità: L'eventuale utilizzo dell'unità immobiliare in oggetto, diverso dall'attuale, comporterà una richiesta all'ufficio tecnico di cambio di destinazione d'uso con relativi oneri comunali. Si sottolinea, inoltre, che l'odierna distribuzione interna dei locali presenta le caratteristiche funzionali e specifiche di un laboratorio odontoprotesico (tipologia, destinazione dei locali, qualità dei materiali, ecc.) che la progettazione ha delineato coerentemente con le richieste della committenza/proprietario.

7.2 Conformità urbanistica:**Laboratori per arti e mestieri [C3]**

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	GIUNTA REGIONALE 18 marzo 1996, n°47/7002
Zona omogenea:	PRGC 1990 Modificazioni novembre 2022, ex art. 17 5° comma L.R. n°56/77
Norme tecniche di attuazione:	Aree residenziali di 1° classe, art. 34

Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	4,8 mc/mq
Rapporto di copertura:	45%
Altezza massima ammessa:	14,50 m
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Laboratori per arti e mestieri [C3]** di cui al punto **LABORATORIO**

Laboratorio odontoprotesico al piano 1° di un fabbricato a 3 piani fuori terra composto da: ingresso, ufficio, laboratorio dentistico, locale ceramica e ripostiglio gessi/fusioni, disimpegno, ripostiglio, un bagno e uno spogliatoio, un balcone e un locale cantina al piano interrato.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **142,80**

E' posto al piano: 1

L'edificio è stato costruito nel: primi decenni del '900

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1999

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 46, interno A; ha un'altezza utile interna di circa m. 3,00

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Il fabbricato si presenta in buone condizioni di manutenzione e conservazione ed in particolare nei particolari e nelle opere di finitura condominiali (ingresso pedonale e carraio).

Caratteristiche descrittive:**Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni

tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **alluminio con vetro-camera** protezione: **persiane** materiale protezione: **alluminio** condizioni: **buone**

Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno laminato condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di gres condizioni: buone
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: PVC blindato condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: piastrella ceramica condizioni: buone

Impianti:

Antifurto	condizioni: sufficienti conformità: da collaudare
Citofonico	tipologia: video condizioni: buone conformità: non presente
Condizionamento	tipologia: autonomo alimentazione: elettrico rete di distribuzione: canali coibentati condizioni: buone conformità: non presente il certificato di collaudo Note: Sono presenti n 5 "split"
Gas	tipologia: sottotraccia alimentazione: metano rete di distribuzione: canali coibentati condizioni: buone conformità: non presente il certificato di conformità
Termico	tipologia: autonomo alimentazione: metano rete di distribuzione: canali coibentati diffusori: termosifoni in alluminio condizioni: buone conformità: presente certificato di collaudo

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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	1999
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	autonomo a metano

Stato impianto	buono
Epoca di realizzazione/adeguamento	1999
Esiste la dichiarazione di conformità	SI

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
--	----

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----

Ascensori montacarichi e carri ponte:

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

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

Note generali impianti: Per l'unità immobiliare, oggetto della presente relazione di stima, alla data odierna, si ritiene che in base ai sopralluoghi effettuati, gli impianti elettrico, termico e idrico debbano, essere sottoposti, per maggior sicurezza, ad una verifica preventiva da parte di un impiantista abilitato con la consegna delle relative documentazioni in materia di certificazioni/dichiarazioni di conformità a regola d'arte degli impianti.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il calcolo della superficie lorda dei locali dell'unità immobiliare adibita a laboratorio, ripostiglio, ecc. è stata valutata considerando le murature perimetrali al 50%. La superficie del balcone è stata calcolata applicando un indice del 0,25 quella della cantina un indice di 0,33.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
laboratorio	sup lorda di pavimento	125,00	1,00	125,00
balcone	sup lorda di pavimento	10,60	0,25	2,65
cantina	sup lorda di pavimento	7,20	0,33	2,38
		142,80		130,03

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Terziario/Direzionale

Sottocategoria: Parte di un intero immobile ad uso promisquo

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2-2023

Zona: Alessandria

Tipo di destinazione: Terziaria

Tipologia: laboratorio

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Ottimo

Valore di mercato min (€/mq): 470

Valore di mercato max (€/mq): 940

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Il metodo e i criteri di stima hanno tenuto conto dei successivi elementi:

a) sono state valutate, inoltre, le caratteristiche funzionali e specifiche dell'immobile (tipologia, destinazione, qualità dei materiali, ecc.) che la progettazione ha delineato coerentemente con le richieste della committenza;

b) si è tenuto conto del contesto urbano generale della zona di appartenenza, dell'accessibilità viaria, dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria e del particolare momento negativo attraversato dal mercato delle compravendite in riferimento alla determinazione del più probabile valore di mercato si assume come dimensione fisica dell'immobile pignorato il metro quadrato di superficie lorda.

Si ritiene pertanto che i fattori citati al punto a), b) che influenzano l'equilibrio della domanda/offerta del mercato immobiliare debbano aumentare il deprezzamento percentuale sul valore complessivo dell'immobile stimato oggetto di pignoramento come si evince nel paragrafo riguardante la valorizzazione.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Alessandria;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Alessandria;

Uffici del registro di Alessandria;

Ufficio tecnico di Alessandria;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Alessandria;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 470/940.

8.3 Valutazione corpi:

LABORATORIO. Laboratori per arti e mestieri [C3]

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 114.426,40, Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 114.426,40.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
laboratorio	125,00	€ 880,00	€ 110.000,00
balcone	2,65	€ 880,00	€ 2.332,00
cantina	2,38	€ 880,00	€ 2.094,40

Stima sintetica a vista dell'intero corpo	€ 114.426,40
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 114.426,40
Valore corpo	€ 114.426,40
Valore Pertinenze	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 114.426,40
Valore complessivo diritto e quota	€ 114.426,40

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
LABORATORIO	Laboratori per arti e mestieri [C3]	130,03	€ 114.426,40	€ 114.426,40

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 18%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 20.596,75
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 3.797,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 2.000,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 88.032,65
---	--------------------

Allegati

documentazione fotografica;
 planimetria variante alla concessione edilizia;
 visure storiche catastali;
 estratto catastale;
 elaborato planimetrico;
 elenco subalterni;
 planimetria catastale;
 estratto PRGC comune di Alessandria;

Data generazione:

02-05-2024

L'Esperto alla stima
Arch. Roberto Mirone