

LOTTO E - Unità Immobiliare in Alessandria, via Pontida n. 7

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

I beni de quibus sono iscritti al Nuovo Catasto Edilizio Urbano Comune di Alessandria in capo alla ditta [REDACTED]

[REDACTED] con le seguenti caratteristiche:

- Foglio 268 particella 3209 sub 20 cat. A/2 cl 3 consistenza 13,5 vani R.C. € 1.708,18

Derivanti da:

- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 13/12/2008 Pratica n. AL0382216 in atti dal 13/12/2008 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 20526.1/2008)
- DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 13/12/2007 Pratica n. AL0469462 in atti dal 13/12/2007 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 45192.1/2007)
- VARIAZIONE del 06/11/1985 Pratica n. 317628 in atti dal 10/12/2002 AMPLIAMENTO-FRAZIONAMENTO (n. 2213.1/1985)

Confini:

Scala condominiale, vuoto su via Pontida, vuoto su via Cremona, mappale 3209 sub. 19, vuoto su corte

Conformità catastale:

Lo stato dei luoghi non corrisponde a quanto rappresentato nelle planimetrie catastali reperite presso l'Ufficio Provinciale del Territorio, in particolare non è indicato un piccolo locale sottotetto, facente parte dell'unità immobiliare, avente accesso dal terrazzo, nel quale è stata posizionata la caldaia.

L'aggiornamento catastale dovrà avvenire con redazione di "Docfa" con un costo indicativo di € 1.000 oltre iva ed accessori di legge.

In allegato, oltre alla visura catastale, viene riportata la planimetria catastale.

2. Stato di possesso

L'unità immobiliare è utilizzata dalla [REDACTED] con contratto di locazione n. 1103/2012 stipulato in data 01.02.2012 e scadenza in data 31.01.2024.

3. Attuali e precedenti proprietari nel ventennio

- Titolare/Proprietario: [REDACTED] proprietario/i per la quota di 1/1 di proprietà **dal 24/03/2003** in forza di Atto di

compravendita del 24/03/2003 Notaio [REDACTED] Sede ALESSANDRIA (AL) Repertorio n. 97717, trascritto a Alessandria il 14/04/2003, ai nn. 3446/2294

- Titolare/Proprietario: [REDACTED] per la quota di 1/2 di proprietà, [REDACTED] per la quota di 1/2 di proprietà, [REDACTED] per la quota di 1/1 di usufrutto **dal 06/11/1985 (ante ventennio) al 24/03/2003** in forza di titolo anteriore al ventennio

4. Vincoli e oneri giuridici

- **Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO; Atto Notaio [REDACTED] Repertorio n. 97718 del 24/03/2003 Iscritto/trascritto a Alessandria in data 14/04/2003 ai nn. 3447/654; Importo ipoteca: € 2.000.000,00; Importo capitale: € 1.000.000,00; Documenti successivi correlati: Iscrizione n. 304 del 07/04/2023

- **Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca in rinnovazione a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO; Atto Notaio [REDACTED] Repertorio n. 97718 del 24/03/2003 Iscritto/trascritto a Alessandria in data 07/04/2023 ai nn. 2673/304; Importo ipoteca: € 2.000.000,00; Importo capitale: € 1.000.000,00;

5. Caratteristiche della zona e del fabbricato

L'immobile di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto è sito nel nucleo storico del comune di Alessandria in via Pontida n° 3, in zona centrale.

L'unità immobiliare, avente destinazione residenziale, si sviluppa in parte su due piani di cui uno a soppalco ed è posta a piano primo dello stabile.

Al piano primo sono presenti un ampio soggiorno, una sala da pranzo con cucina e una piccola lavanderia/ dispensa, una camera da letto con cabina armadio e un servizio igienico, uno studio e un piccolo ripostiglio e, vicino all'ingresso un servizio igienico e un ripostiglio. Sono presenti inoltre un piccolo balcone verso la pubblica via e un terrazzo verso la corte interna a cui si accede ad un piccolo locale sottotetto ove è sita la caldaia.

Al piano del soppalco sono ricavati una camera da letto con servizio igienico e

cabina armadi, un locale di sgombero e un piccolo servizio igienico e infine una stireria, distribuiti attraverso un disimpegno a sbalzo sul soggiorno.

L'immobile presenta finiture di alto livello e un ottimo grado di manutenzione generale.

E' presente una macchia, presumibilmente dovuta ad una perdita, a livello del soffitto del servizio igienico annesso alla camera da letto del piano primo.

In particolare, le finiture e i materiali sono caratterizzati come di seguito:

SERRAMENTI ESTERNI

TIPOLOGIA: doppia anta a battente, MATERIALE: legno e vetrocamera

CONDIZIONI: sufficienti, PROTEZIONE: persiane in legno

SERRAMENTI INTERNI

TIPOLOGIA: anta a battente o scorrevoli, MATERIALE: legno laccato,

CONDIZIONI: buone

PAVIMENTI (Cucina e sala da pranzo, servizio igienico, lavanderia)

MATERIALE: piastrelle in ceramica/gres porcellanato, CONDIZIONI: buone

PAVIMENTI (Soggiorno, camera da letto con cabina armadi, studio)

MATERIALE: parquet, CONDIZIONI: buone

PAVIMENTI (Tutta la zona a soppalco)

MATERIALE: resina, CONDIZIONI: buone

L'unità immobiliare è dotata di impianto elettrico e di impianto di riscaldamento autonomo con caldaia a gas collegata a radiatori in ghisa.

Si rimanda alla consultazione della documentazione fotografica per una più puntuale descrizione dei locali.

6. Pratiche edilizie – conformità edilizia

Di seguito si elencano i titoli edilizi reperiti a seguito di accesso agli atti presso il Comune di Alessandria.

- Nulla Osta per l'Esecuzione di lavori edilizi privati n. 209/77 del 28.06.1977 per Sistemazione casa
- Art. 48 Legge 47 del 1985
- Concessione in sanatoria n. 2267 del 17.09.1996 (Legge n. 47/1985 art. 31) per Ampliamento fabbricato
- DIA D73032 prot. 7532/2007 del 23.01.2007 per Nuova disposizione interna, modifica degli impianti e nuova tipologia di collegamento tra i due piani scala.

Durante il sopralluogo si è riscontrato che lo stato dei luoghi corrisponde a

quanto autorizzato considerato che il piccolo locale tecnico ricavato nel sottotetto accessibile dal terrazzo è sicuramente preesistente.

7. Altre informazioni per l'acquirente:

Spese di gestione condominiale:

Millesimi di proprietà: non risulta essere stata redatta una tabella millesimale in quanto il bene, seppur composto da più unità immobiliari, risulta essere di un unico proprietario. A seguito della vendita delle varie unità immobiliari a diverse ditte sarà opportuno costituire un condominio e redigere la documentazione prevista dalla legge. Tali spese saranno a cura del futuro acquirente/aggiudicatario.

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: non note

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

Spese condominiali scadute ed insolute negli ultimi due anni anteriori al pignoramento: non presenti

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: No

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

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

8. Valutazione dell'immobile

Lo scrivente, con riferimento ai più adottati metodi di valutazione suggeriti dalla letteratura tecnica del settore, ritiene attendibile una valutazione dei beni per parametri tecnici. Il "valore di base" (€/mq.) è stato desunto da unità aventi in generale le medesime caratteristiche intrinseche ed estrinseche. Alle "superfici di calcolo" sono stati applicati dei coefficienti di differenziazione riferiti alla destinazione d'uso (es. alloggio, cantina, ecc..) al fine di ottenere una "superficie convenzionale di calcolo" da moltiplicare per "il valore di base". A conforto della scelta valutativa e delle successive determinazioni, oltre alle personali esperienze, vi sono anche le indagini di mercato presso operatori del settore immobiliare, le valutazioni riportate nella Banca dati dell'Agenzia delle Entrate (OMI).

Le "superfici di calcolo" sono state rilevate dalle planimetrie catastali che sono state verificate durante il sopralluogo tramite misurazioni a campione; al fine di ricavare la Superficie Commerciale Vendibile (SCV) a tali superfici vengono successivamente applicati dei coefficienti di differenziazione riferiti alla destinazione d'uso (es. alloggio, cantina, ecc..), nel rispetto del Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle Entrate, al fine di

ottenere una superficie convenzionale di calcolo definita "superficie commerciale" da moltiplicare per il "prezzo unitario".

Destinazione	Parametro	Superficie lorda	Coeff.	Superficie equivalente
Alloggio	sup lorda	225,00	1,00	225,00
Soppalco	sup lorda	153,00	0,35	53,55
Balconi e terrazzi	sup lorda	24,00	0,2	4,80

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Abitazioni 1300 €/mq;

<i>Destinazione</i>	<i>Sup. equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Alloggio	225,00	€ 1.300,00	€ 292.500,00
Soppalco	53,55	€ 1.300,00	€ 69.615,00
Balconi e terrazzi	4,80	€ 1.300,00	€ 6.240,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 368.355,00
Valore corpo			€ 368.355,00
Valore complessivo intero			€ 368.355,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 368.355,00

Sulla base dei conteggi eseguiti ed eventuali arrotondamenti, vista la situazione in cui versa il mercato immobiliare nonché l'assenza di garanzia per la presenza di eventuali vizi, la non garanzia di corretto funzionamento degli impianti, le difformità urbanistiche e l'immediatezza della vendita giudiziaria lo scrivente ritiene opportuno applicare una riduzione del valore di stima pari a circa il 15 %.
E' parere che il più probabile valore di mercato stimato da attribuire al LOTTO E, valutato a corpo e non a misura sia quantificabile in € 312.000,00.

*** **

Tanto doveva il sottoscritto ad esaurimento del gradito incarico ricevuto, pur dichiarandosi a disposizione per ogni eventuale chiarimento e/o verifica, con osservanza si sottoscrive.

Novi Ligure, li 12 luglio 2023

L'Esperto alla stima
Ing. Gian Maria Castellani



The image shows a circular blue professional stamp. The outer ring contains the text 'INGEGNERI PROV. ALIGERIA'. The inner ring contains 'SETTORI CIVILE AMB. INDUSTR. INFORM. TECNICI'. The center of the stamp features the name 'CASTELLANI' and 'SEZIONE 1'. A signature is written over the stamp, and a black rectangular box redacts a portion of the text below the signature.

Allegati:

- Documentazione fotografica
- Planimetrie catastali – schema identificazione subalterni
- Tabella riepilogativa lotti