

LOTTO B - Unità Immobiliare in Alessandria, via Pontida n. 3

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 2 graffata al sub 42 cat. C/2 cl. 3 consistenza 202 mq R.C. € 260,81

Derivanti da:

- VARIAZIONE del 27/05/2016 Pratica n. AL0071389 in atti dal 27/05/2016 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 15172.1/2016)
- Variazione del 05/06/2014 Pratica n. AL0114054 in atti dal 05/06/2014 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 43903.1/2014)
- VARIAZIONE D'UFFICIO in atti dal 12/12/1995 VARIAZIONE TOPONOMASTICA
- VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario
- Impianto meccanografico del 30/06/1987

Confini:

via Pontida, androne condominiale, corte condominiale, altre u.i. del mappale 3209, mappale 3209 sub. 3, mappale 3207

Conformità catastale:

Lo stato dei luoghi non corrisponde a quanto rappresentato nelle planimetrie catastali reperite presso l'Ufficio Provinciale del Territorio, in particolare sono presenti differenti aperture di collegamento tra i vari vani facenti parte dell'unità immobiliare, all'interno di un locale è inoltre presente un soppalco in legno di più recente realizzazione, non rappresentato in planimetria, ed è inoltre stato ricavato in parte del locale che affaccia sulla corte condominiale, un vano destinato a centrale termica, avente accesso indipendente dall'esterno.

L'aggiornamento catastale dovrà avvenire con redazione di "Docfa" con un costo indicativo di € 1.500 oltre iva ed accessori di legge.

In allegato, oltre alle visure catastali, sono riportate le planimetrie catastali.

2. Stato di possesso

L'unità immobiliare è utilizzata dalla ditta [REDACTED] con contratto di locazione n. 3301/2009 stipulato in data 01.06.2009 e scadenza in data 31.05.2027.

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.

Trattasi di un fabbricato composto da più unità immobiliari, a tre piani fuori terra e un piano interrato, avente accesso, anche carraio verso la corte interna, da Via

Pontida.

L'unità immobiliare in oggetto è posta a piano terra dell'edificio principale.

I locali, adibiti a magazzino, hanno accesso diretto da via Pontida e anche da un ingresso posto nella corte interna dello stabile con accesso dall'androne condominiale.

In uno dei locali è presente un soppalco in legno con struttura in ferro, di recente realizzazione, avente accesso tramite una scala in ferro.

Il subalterno comprende un piccolo wc con accesso dalla corte e un piccolo locale adibito a centrale termica ad uso anche del confinante negozio al sub 21.

L'immobile presenta finiture di livello medio e un sufficiente grado di manutenzione generale.

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

SERRAMENTI ESTERNI (Vetrine a piano terra)

TIPOLOGIA: fisse, MATERIALE: legno e vetro singolo, CONDIZIONI: sufficienti

PROTEZIONE: serranda a due ante scorrevoli in ferro

SERRAMENTI ESTERNI (Porta ingresso e finestra su corte interna)

TIPOLOGIA: anta a battente con porzione fissa, MATERIALE: ferro e vetro singolo

CONDIZIONI: sufficienti

SERRAMENTI ESTERNI (Porta servizio igienico e centrale termica)

TIPOLOGIA: anta a battente, MATERIALE: ferro, CONDIZIONI: sufficienti

PAVIMENTI

MATERIALE: piastrelle in ceramica, CONDIZIONI: sufficienti

PAVIMENTI (Soppalco)

MATERIALE: legno, CONDIZIONI: buone

PAVIMENTI (Servizio igienico)

MATERIALE: piastrelle in ceramica, CONDIZIONI: scarse

RIVESTIMENTI (Servizio igienico)

MATERIALE: piastrelle in ceramica, CONDIZIONI: scarse

L'unità immobiliare è dotata di impianto elettrico in parte sotto traccia e in parte a vista; solo alcuni locali presentano dei radiatori ma l'impianto non risulta funzionante.

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. 30/76 del 09.02.1976 per Sistemazione magazzino

Durante il sopralluogo si sono riscontrate alcune difformità rispetto a quanto autorizzato, in particolare lo stato dei luoghi non corrisponde a quanto autorizzato, in particolare sono presenti differenti aperture di collegamento tra un vano e l'altro facenti parte dell'unità immobiliare, in un vano è presente un soppalco in legno e infine è stato ricavato in uno dei vani che affacciano sulla corte condominiale, un locale separato, con disimpegno, destinato a centrale termica, avente accesso indipendente dall'esterno.

Al fine di regolarizzare le varie difformità sopra evidenziate sarà necessario presentare idonea pratica edilizia a sanatoria, con conseguenti costi (spese tecniche, oblazione, diritti di segreteria, oneri, eventuali interventi edili, etc) stimabili sommariamente in € 6000,00 oltre iva ed accessori di legge, compresa la rimozione del soppalco che come realizzato non risulta sanabile.

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
Magazzino	sup lorda	240,00	1,00	240,00

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Magazzini 400-500 €/mq;

Destinazione	Sup. equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Magazzino	240,00	€ 450,00	€ 108.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 108.000,00
Valore corpo			€ 108.000,00
Valore complessivo intero			€ 108.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 108.000,00

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 B, valutato a corpo e non a misura sia quantificabile in € 85.000,00.

*** **

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



Allegati:

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