

LOTTO O - Unità Immobiliare in Alessandria, via Tripoli 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 2453 sub 42 graffato al sub. 27 cat. C/1 Cons: 390 mq
R.C. € 8.076,87

- Derivanti da:

- VARIAZIONE del 13/04/2007 Pratica n. AL0075838 in atti dal 13/07/2018
RETTIFICA CLASSAMENTO INCOERENTE (n.191758.1/2007)
- VARIAZIONE del 01/07/2016 Pratica n. AL0087955 in atti dal 01/07/2016
AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 18515.1/2016)
- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
- Variazione del 11/04/2014 Pratica n. AL0072669 in atti dal 11/04/2014
BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 24252.1/2014)

Confini:

via Pontida, via Tripoli, altri subalterni mappale 2453

Conformità catastale:

Lo stato dei luoghi non corrisponde a quanto rappresentato nella planimetria catastale reperita presso l'Ufficio Provinciale del Territorio, sono presenti infatti alcune difformità, in particolare sono state rilevate in fase di sopralluogo alcune tramezzature in cartongesso, in particolare a formazione di spazi vetrina in corrispondenza delle aperture verso via Pontida e Via Tripoli: sono inoltre presenti differenti aperture di porte in corrispondenza dei servizi igienici e alcune difformità in alcune murature nella zona a negozio verso via Pontida e nei locali al piano interrato.

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 risulta libera.

3. Attuali e precedenti proprietari nel ventennio

- Titolare/Proprietario: [REDACTED] proprietario/i per la quota di 1/1 di proprietà **dal 11/06/2007** in forza di Atto Notarile Pubblico del 11/06/2007 a rogito Notaio [REDACTED] Repertorio n. 133670/16576, trascritto a Alessandria il 18/06/2007, ai nn. 5522/3446

- Titolare/Proprietario: [REDACTED] per la quota di 1/1 di proprietà, **proprietario ante ventennio fino al 18/06/2007**, in forza di Fusione per incorporazione a rogito di Notaio [REDACTED] in data 17/05/1999, ai nn. 181026; trascritto ad Alessandria, in data 03/06/1999, ai nn. 4471/2962.

4. Vincoli e oneri giuridici

- **Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva a favore di [REDACTED]

[REDACTED] contro [REDACTED]

Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO; Repertorio n. 133671/16577 del 11/06/2007 Iscritto/trascritto a Alessandria in data 18/06/2007 ai nn. 5523/1195; Importo ipoteca: € 2.000.000,00; Importo capitale: € 1.000.000,00; Esiste Annotazione n. 1665 del 23/11/2017 (atto integrativo di mutuo ipotecario)

- **Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di [REDACTED] contro

[REDACTED] Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Repertorio n. 1923/2021 del 07/07/2021 iscritto/trascritto a Alessandria in data 30/07/2021 ai nn. 6427/4904.

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 Tripoli n° 3, in zona centrale.

I locali facenti parte dell'unità immobiliare, che hanno accesso diretto dalla pubblica via attraverso due ingressi, hanno destinazione commerciale e al momento sono inutilizzati.

L'unità immobiliare è composta da 4 ampi locali a negozio e due batterie di servizi igienici in posizione centrale. E' inoltre presente una cantina con accesso dall'interno del negozio, consistente in un unico locale ove sono posti gli impianti a servizio dei locali.

L'immobile, inutilizzato da diverso tempo, presenta finiture di medio livello e uno scarso grado di manutenzione generale.

Sono necessarie opere di ripristino di alcuni controsolai in laterizio attraverso i quali è avvenuto il passaggio degli impianti e altresì di parti del controsoffitto a quadrotti, che presenta macchie riconducibili a perdite di acqua di vario genere e mancanze e/o rotture di alcuni moduli.

In più punti sono presenti inoltre diffuse macchie di umidità alla base delle murature perimetrali, presumibilmente dovute ad umidità di risalita dai muri.

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

SERRAMENTI ESTERNI

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

PROTEZIONE: serranda avvolgibile in ferro

SERRAMENTI ESTERNI

TIPOLOGIA: anta singola a battente con porzione fissa

MATERIALE: alluminio e vetro singolo, CONDIZIONI: sufficienti

PROTEZIONE: serranda avvolgibile in ferro

SERRAMENTI INTERNI (Bagni)

TIPOLOGIA: anta singola a battente, MATERIALE: legno tamburato

CONDIZIONI: scarse

PAVIMENTI (Bagni)

MATERIALE: piastrelle gres ceramico, CONDIZIONI: sufficienti

PAVIMENTI (Locali negozio)

MATERIALE: linoleum, CONDIZIONI: scarse

L'unità immobiliare è dotata di impianto elettrico in parte sottotraccia e in parte con canaline esterne e di impianto di climatizzazione autonomo con caldaia a gas sita nell'antibagno e pompa di calore posta al piano interrato.

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.

- Denuncia di Inizio Attività D13134 prot. n. 16716 del 26/02/2001 per Installazione di impianto di condizionamento e rifacimento impianto elettrico.

Lo stato dei luoghi non corrisponde a quanto rappresentato nelle planimetrie allegare al progetto, sono presenti infatti alcune difformità, in particolare sono state rilevate in fase di sopralluogo alcune tramezzature in cartongesso, in particolare a formazione di spazi vetrina in corrispondenza delle aperture verso via Pontida e Via Tripoli; sono inoltre presenti differenti aperture di porte in corrispondenza dei servizi igienici e alcune difformità in alcune murature nella zona a negozio verso via Pontida. Inoltre non risulta indicata la scala di accesso alla cantina esistente.

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 € 2.500,00 oltre iva ed accessori di legge.

7. Altre informazioni per l'acquirente:

Spese di gestione condominiale:

Millesimi di proprietà: 289,42

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: circa 960,00.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia da dividere per i millesimi di proprietà:

Tinteggiatura scale € 4950 + IVA

Pulizia canali di gronda € 3800 ivate

Competenze di straordinaria amministrazione € 360 + IVA

Installazione dissuasori piccioni € 4500 ivate

Spese condominiali scadute ed insolite negli ultimi due anni anteriori al pignoramento: 11.022,00.

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
Negozi	sup lorda	430,50	1,00	430,50
Locali accessori	sup lorda	24,00	1,00	24,00
Cantina	sup lorda	64,00	0,35	22,40

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Negozi 650 €/mq;

Destinazione	Sup. equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Negozi	430,50	€ 650,00	€ 279.825,00
Locali accessori	24,00	€ 650,00	€ 15.600,00
Cantina	22,40	€ 650,00	€ 14.560,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 309.985,00
Valore corpo			€ 309.985,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 309.985,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 309.985,00

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 O, valutato a corpo e non a misura sia quantificabile in € 260.000,00.

*** **

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

A circular blue professional stamp of the Ordine degli Ingegneri della Provincia di Alessandria. The stamp contains the text: "ORDINE INGEGNERI PROV. ALESSANDRIA", "SETTORI CIVILE AMB. INDUSTR. INFORM.", and "SEZIONE 1". A signature is written over the stamp, and a black rectangular redaction box covers the bottom portion of the stamp.

Allegati:

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