

LOTTO A - 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 21 graffato al sub 38 cat. C/1 cl 6 Consistenza 540 mq R.C. € 9.593,70
- Foglio 268 particella 3209 sub 37 cat. C/2 cl 6 Consistenza 80 mq R.C. € 173,53
- Foglio 268 particella 3209 sub 1 cat. A/4 cl 3 Consistenza 2 vani R.C. € 82,63

Derivanti da:

- per il Foglio 268 particella 3209 sub 21 graffato al sub 38
 - Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
 - Variazione del 05/06/2014 Pratica n. AL0114054 in atti dal 05/06/2014 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n.43900.1/2014)
 - VARIAZIONE del 06/11/1985 Pratica n. 317855 in atti dal 10/12/2002 AMPLIAMENTO-FUSIONE (n. 2213.1/1985)
- per il Foglio 268 particella 3209 sub 37
 - Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
 - Variazione del 05/06/2014 Pratica n. AL0114054 in atti dal 05/06/2014 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 43899.1/2014)
 - VARIAZIONE del 06/11/1985 Pratica n. 299864 in atti dal 26/11/2002 DA ABITAZIONE A MAGAZZINO (n. 2213.1/1985)
 - VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario
 - VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 06/11/1985 in atti dal 03/01/1989 (n. 2213/1985)
 - Impianto meccanografico del 30/06/1987
- per il Foglio 268 particella 3209 sub 1
 - VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario
 - Impianto meccanografico del 30/06/1987

Confini:

- per il Foglio 268 particella 3209 sub 21
via Pontida, Via Cremona, particella 3209 sub 37, androne condominiale, corte condominiale, altra u.i. del mappale 3209, terrapieno
- per il Foglio 268 particella 3209 sub 37

vuoto su via Cremona, particella 3209 sub 21, vuoto su corte condominiale, altra u.i. del mappale 3209

- per il Foglio 268 particella 3209 sub 1
via Pontida, scala condominiale, altre u.i. del mappale 3209

Conformità catastale:

- per il Foglio 268 particella 3209 sub 21
Lo stato dei luoghi non corrisponde a quanto rappresentato nelle planimetrie catastali reperite presso l'Ufficio Provinciale del Territorio per piccole difformità dei locali al piano terra, quali per esempio la rappresentazione di una finestra non più esistente.
- per il Foglio 268 particella 3209 sub 37
Pur riscontrando la conformità dello stato dei luoghi alla planimetria catastale lo scrivente segnala che sarebbe opportuno aggiornare la planimetria catastale unendo i locali ai subalterni confinati in quanto non funzionalmente indipendenti e consistenti di fatto unico locale.
- per il Foglio 268 particella 3209 sub 1
Lo stato dei luoghi non corrisponde a quanto rappresentato nelle planimetrie catastali reperite presso l'Ufficio Provinciale del Territorio in quanto, pur precisando che le planimetrie agli atti non risultano essere molto chiare in quanto vengono rappresentati tutto il piano terra e il piano ammezzato, a seguito dell'individuazione dei singoli subalterni come da schema grafico allegato alla perizia, lo scrivente ritiene che sia opportuno presentare un aggiornamento catastale per meglio identificare il subalterno ed in particolare il fatto che di fatto trattasi di due locali distinti adibiti a magazzino, uno sito al piano terra, ove è presente una scala di collegamento al magazzino interrato di cui al sub. 21 e dove è stato realizzato un portone di accesso verso la corte, e uno al piano ammezzato accessibile dalla scala condominiale. Sarà altresì da aggiornare la categoria catastale.

Sarà quindi necessario presentare aggiornamento catastale tramite pratiche "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

Le unità immobiliari sono utilizzate 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 il lotto descritto 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.

Il lotto è composto da due unità immobiliari censite distintamente ma comunicanti tra loro internamente e parte integrante della medesima attività di commercio e vendita tessili e un'unità in parte comunicante e in parte con accesso dalla scala condominiale.

Il subalterno 21 si sviluppa su tre livelli, a piano terra, primo ammezzato e interrato dell'edificio principale, mentre il subalterno 37 è posto al piano primo ammezzato con un accesso, non utilizzato, anche da un vano scala facente parte dell'immobile confinante di altra proprietà. Il subalterno 1 è composto da un vano al piano terra direttamente comunicante, tramite una scala interna, con il magazzino interrato dell'attività commerciale e da un locale indipendente sito al piano ammezzato accessibile dalla scala condominiale.

I locali, che hanno accesso diretto dalla pubblica via attraverso un ingresso principale su strada, dedicato alla clientela, e uno privato sulla corte interna con accesso dall'androne condominiale e al momento sono utilizzati per la vendita/magazzino di tessili con locali accessori.

Gli immobili presentano 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: alluminio e vetro singolo, CONDIZIONI: sufficienti, PROTEZIONE: serranda avvolgibile in ferro

SERRAMENTI ESTERNI (Finestre a piano terra e piano primo su via Cremona)

TIPOLOGIA: doppia anta a battente, MATERIALE: legno e vetro singolo, CONDIZIONI: scarse, PROTEZIONE: inferriata

SERRAMENTI ESTERNI (Porta e finestre sulla corte interna)

TIPOLOGIA: ante a battente, MATERIALE: ferro e vetro singolo, CONDIZIONI: sufficienti, PROTEZIONE: inferriata

SERRAMENTI INTERNI

TIPOLOGIA: anta singola a battente, MATERIALE: legno, CONDIZIONI: sufficienti

PAVIMENTI

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

PAVIMENTO E RIVESTIMENTO BAGNO

MATERIALE: piastrelle in ceramica, CONDIZIONI: scarse

Per quanto riguarda le condizioni generali degli immobili, si precisa che in alcuni punti sono presenti tracce di esfoliazione della tinta/intonaco alla base di alcune

murature perimetrali, presumibilmente dovute ad umidità di risalita, e anche alcune macchie a soffitto riconducibili a vecchie perdite.

I locali sono dotati di impianto elettrico in parte sotto traccia e in parte a vista, solo in alcuni locali sono presenti radiatori in ghisa o alluminio alimentati dalla caldaia presente nel sub 2, mentre i restanti locali non risultano riscaldati.

In fase di sopralluogo l'impianto di riscaldamento è risultato non funzionante e nella presente stima i locali verranno considerati come non riscaldati in quanto i necessari lavori di adeguamento e modifica dell'impianto di riscaldamento saranno a carico del futuro acquirente/aggiudicatario.

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.

- per il Foglio 268 particella 3209 sub 21
 - Nulla Osta per l'Esecuzione di lavori edilizi privati n. 30/76 del 09.02.1976 per Sistemazione magazzino
 - Nulla Osta per l'Esecuzione di lavori edilizi privati n. 129/76 del 28.04.1976 per Sostituzione serramenti della casa a piano terreno
 - Concessione in sanatoria n. 2269 del 17.09.1996 (Legge n. 47/1985 art. 31) per Mutamento di destinazione d'uso da cantina a magazzino commerciale

Premesso che le pratiche edilizie reperite risultano molto poco dettagliate e nell'unico elaborato grafico vengono indicati interventi in parte non realizzati, lo scrivente precisa che lo stato dei luoghi è sommariamente conforme alla planimetria catastale salvo quanto già precisato al paragrafo 1. Tale planimetria catastale è stata allagata alla concessione in sanatoria n. 2269 del 17.09.1996 di cui al Condono edilizio 47/1985 e, seppure sul condono sia stato indicato il solo mutamento di destinazione d'uso da cantina a magazzino commerciale, è parere dello scrivente che tale stato dei luoghi possa ritenersi legittimato nella sua totalità.

- per il Foglio 268 particella 3209 sub 37
 - Concessione in sanatoria n. 2380 del 09.12.1996 (Legge n. 47/1985 art. 31) per Mutamento di destinazione d'uso da abitazione a magazzino commerciale

Lo stato dei luoghi corrisponde con quanto autorizzato.

- per il Foglio 268 particella 3209 sub 1

Non sono state reperite pratiche edilizie relative all'immobile se non per gli

interventi previsti con Nulla Osta per l'Esecuzione di lavori edilizi privati n. 30/76 del 09.02.1976 tuttavia in part non realizzati.

Durante il sopralluogo si è riscontrato che in tale locale è stata realizzata una scala di collegamento con il magazzino commerciale sottostante, scala in parte rappresentata nella planimetria del sub. 21 e regolarizzata con la concessione in sanatoria n. 2269 del 17.09.1996 di cui al Condono edilizio 47/1985.

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/strutturali, etc) stimabili sommariamente in € 4500,00 oltre iva ed accessori di legge.

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
Sub. 21 – Negozio PT	sup lorda	272,50	1,00	272,50
Sub. 21 - Soppalco	sup lorda	157,50	0,80	126,00
Sub. 21 – Magazzino interrato	sup lorda	243,00	0,35	85,05
Sub. 37 - Magazzino	sup lorda	97,50	0,80	78,00
Sub. 1 - Magazzino	sup lorda	46,00	1,00	46,00

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Negozi 600-700 €/mq;

Destinazione	Sup. equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Sub. 21 - Negozio PT	272,50	€ 650,00	€ 177.125,00
Sub. 21 - Soppalco	126,00	€ 650,00	€ 81.900,00
Sub. 21 – Magazzino interrato	85,05	€ 650,00	€ 55.282,50
Sub. 37 - Magazzino	78,00	€ 650,00	€ 50.700,00
Sub. 1 - Magazzino	46,00	€ 200,00	€ 9.200

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 374.207,50
Valore corpo	€ 374.207,50
Valore complessivo intero	€ 374.207,50
Valore complessivo diritto e quota	€ 374.207,50

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 A, valutato a corpo e non a misura sia quantificabile in € 310.000,00

*** **

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