

**Tribunale di Alessandria**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da: **OMISSIS**

contro: **OMISSIS**

N° Gen. Rep. **97/2023**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. STEFANO DEMONTIS**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001 - Unità commerciale**  
**- locale ristorazione -**

**Esperto alla stima:** Arch KATIA FARINAZZO  
**Codice fiscale:** FRNKTA76M44A182L  
**Studio in:** VIA CORDARA 21 - AL ALESSANDRIA  
**Email:** kfarinazzo@gmail.com  
**Pec:** katia.farinazzo@archiworldpec.it

---

## SINTESI ELABORATO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** via Faa' di Bruno 39 - Alessandria (AL) - 15121

**Lotto:** 001 - Unità commerciale - locale ristorazione

**Corpo:** A

**Categoria:** Negozi, botteghe [C1]

1. OMISSIS Diritto di: Proprietà per 1/1 (deriva dall'atto 1), OMISSIS, indirizzo VIA EMILIO FAA` DI BRUNO n. 39, piano S1-T, comune ALESSANDRIA, categoria C/1, classe 8, consistenza 153, superficie 208, rendita € 3.690,14

### 2. Stato di possesso

**Bene:** via Faa' di Bruno 39 - Alessandria (AL) - 15121

**Lotto:** 001 - Unità commerciale - locale ristorazione

**Corpo:** A

**Occupato** da OMISSIS, con contratto di locazione stipulato in data 01/10/2021 per l'importo di euro 2.400,00 con cadenza annuale.

Il canone di locazione è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.

Registrato a Alessandria il OMISSIS

Tipologia contratto: 6 anni + 6, scadenza 30/09/2027

**Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.**

### 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

**Bene:** via Faa' di Bruno 39 - Alessandria (AL) - 15121

**Lotto:** 001 - Unità commerciale - locale ristorazione

**Corpo:** A

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** SI

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** via Faa' di Bruno 39 - Alessandria (AL) - 15121

**Lotto:** 001 - Unità commerciale - locale ristorazione

**Corpo:** A

**Creditori Iscritti:** OMISSIS

### 5. Comproprietari

**Beni:** via Faa' di Bruno 39 - Alessandria (AL) - 15121

**Lotto:** 001 - Unità commerciale - locale ristorazione

**Corpo:** A

Comproprietari: Nessuno

**6. Misure Penali**

**Bene:** via Faa' di Bruno 39 - Alessandria (AL) - 15121

**Lotto:** 001 - Unità commerciale - locale ristorazione

**Corpo:** A

**Misure Penali:** NO

**7. Continuità delle trascrizioni**

**Bene:** via Faa' di Bruno 39 - Alessandria (AL) - 15121

**Lotto:** 001 - Unità commerciale - locale ristorazione

**Corpo:** A

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**8. Prezzo**

**Bene:** via Faa' di Bruno 39 - Alessandria (AL) - 15121

**Lotto:** 001 - Unità commerciale - locale ristorazione

**Valore complessivo intero:** 168.124,00

Beni in **Alessandria (AL)**

Località/Frazione

via Faa' di Bruno 39

**Lotto: 001 - Unità commerciale - locale ristorazione**

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

Data di presentazione: 21-06-2023

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**Identificativo corpo: **A.**

Negozii, botteghe [C1] sito in via Faa' di Bruno 39

**Quota e tipologia del diritto****1/1 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: sposata - Regime Patrimoniale: separazione beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**Intestazione: 1. OMISSIS Diritto di: Proprietà per 1/1 (deriva dall'atto 1), OMISSIS, indirizzo VIA EMILIO FAA` DI BRUNO n. 39, piano S1-T, comune ALESSANDRIA, categoria C/1, classe 8, consistenza 153, superficie 208, rendita € 3.690,14Derivante da: 1. Atto del OMISSIS Pubblico ufficiale OMISSIS Sede ALESSANDRIA (AL) Repertorio n. OMISSIS Registrazione Volume OMISSIS registrato in data OMISSIS - VENDITA Voltura n. OMISSIS - Pratica n OMISSIS in atti dal OMISSISConfini: Nord: via Vittorio Alfieri - Est: OMISSIS

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

**2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):**

L'immobile è inserito all'interno di un compendio immobiliare di interesse storico-architettonico, situato nel centro di Alessandria, tra via Cavour, via Faà di Bruno e via Alfieri. Il contesto edilizio circostante è di buon livello qualitativo, per le tipologie edilizie che ne fanno parte. La zona è ben servita da parcheggi e dai mezzi di trasporto pubblico. Nella zona sono presenti diversi locali commerciali, uffici pubblici, uffici privati e palazzine a residenze.

**Caratteristiche zona:** centrale normale**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.**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:** Municipio di Alessandria.**Attrazioni paesaggistiche:** Centro città.

**Attrazioni storiche:** Duomo di Alessandria.

**Principali collegamenti pubblici:** Fermata autobus locale a pochi metri di distanza

### 3. STATO DI POSSESSO:

**Occupato** da OMISSIS, con contratto di locazione stipulato in data 01/10/2021 per l'importo di euro 2.400,00 con cadenza annuale.

Il canone di locazione è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.

Registrato a Alessandria il OMISSIS ai OMISSIS

Tipologia contratto: 6 anni + 6, scadenza 30/09/2027

**Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.**

Note: L'osservatorio del mercato immobiliare riporta un Valore di Locazione corrispondente ad un minimo di 5,40 €/mq ad un massimo di 10,80 €/mq, pertanto si stima che l'immobile possa essere locato per un importo minimo di circa € 1.015,00 ad un importo massimo di circa € 2.030,00 mensili, corrispondenti ad minimo € 12.180,00 e a € 24.360,00 annuali.

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 30/03/2023 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Conservatoria di Alessandria in data 18/04/2023 ai nn. OMISSIS.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 15/03/2019 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Conservatoria di Alessandria in data 24/07/2019 ai nn. OMISSIS.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo condizionato; A rogito di OMISSIS in data 12/04/2010 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Conservatoria di Alessandria in data 20/04/2010 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 264.000,00; Importo capitale: € 132.000,00; Note: A margine della suindicata ipoteca si rileva annotamento di erogazione a saldo del 02/08/2010 nn. OMISSIS

**- Altra limitazione:**

Descrizione onere: Costituzione vincoli legali, contro OMISSIS; Iscritto/trascritto a Conservatoria di Alessandria in data 30/12/2009 ai nn. OMISSIS; OMISSIS con sede in OMISSIS a favore DIREZIONE REGIONALE PER I BENI CULTURALI E PAESAGGISTICI DEL PIEMONTE con sede in TORINO gravante sull'immobile in oggetto. .

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A

### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** non contabilizzate.

**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:** L'intero compendio immobiliare, all'interno del quale è inserito l'immobile, è di un'unica altra proprietà, la confederazione generale italiana del lavoro. Da quanto riferito dalla proprietà dell'immobile oggetto di perizia, le spese dell'intero compendio sono gestite dalla OMISSIS. e l'immobile in oggetto partecipa alle spese di manutenzione ordinaria e straordinaria. L'illuminazione della zona di portico è a carico della OMISSIS i costi energetici per la zona di servitù di passaggio non sono stati esposti all'esecutata. L'approvvigionamento dell'acqua risulta, sempre da quanto riportato dalla proprietaria dell'immobile, in comune con la OMISSIS, contabilizzati sul contatore intestato alla OMISSIS. I consumi non sono stati definiti, contabilizzati e ripartiti in base ai consumi realmente effettuati. Da atto a rogito del OMISSIS in data OMISSIS OMISSIS : la parte acquirente si obbliga di partecipare in ragione del 50% alle spese di manutenzione straordinaria, ripristino del tetto e dei muri perimetrali per la porzione soprastante e latistante la sua proprietà. Alla parte acquirente viene riconosciuto il diritto di allacciamento alla rete gas metano, di passaggio di tutte le tubazioni dell'impianto e di scarico fumi in condotte esistenti. Viene costituita servitù di passaggio pedonale a favore dell'immobile e a carico dell'androne di accesso da via Faà di Bruno. L'immobile partecipa alle spese condominiali relativamente alla manutenzione ordinaria e straordinaria di cui alla servitù di passaggio dell'androne di accesso da via Faà di Bruno. Nel 2010 circa sono stati eseguiti lavori di manutenzione straordinaria su facciate e coperture. A seguito di tale intervento sono state esposte dalla OMISSIS alla proprietà costi per circa 11.000,00 € ( costo indicativo riportato dall'esecutata ). Sempre come riferito, tale costo è stato contestato dall'esecutata in quanto le delibere in termini di scelta dei lavori, contabilità, imprese esecutrici non sono state prese in comune accordo. Tale importo, che risulta anteriore agli ultimi due anni rispetto al pignoramento, non è stato corrisposto alla OMISSIS ( da quanto riferito OMISSIS).

**Millesimi di proprietà:** Non specificato

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI - Il piano terreno dell'immobile è accessibile e il percorso da via Cavour è privo di dislivelli. L'immobile però non è dotato di servizio igienico.

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Da atto a rogito del OMISSIS in data OMISSIS Rg OMISSIS si riporta quanto segue : "La parte acquirente si obbliga di partecipare in ragione del 50% alle spese di manutenzione straordinaria, ripristino del tetto e dei muri perimetrali per la porzione soprastante e latistante la sua proprietà. Le deliberazioni relative verranno prese in comune accordo con i proprietari della restante porzione di fabbricato interessato ai lavori. Alla parte acquirente viene riconosciuto il diritto di allacciamento alla rete gas metano, di passaggio di tutte le tubazioni dell'impianto e di scarico fumi in condotte esistenti. Viene costituita servitù di passaggio pedonale a favore dell'immobile e a carico dell'androne di accesso da via Faà di Bruno. L'immobile oggetto di vendita partecipa alle spese condominiali relativamente alla manutenzione ordinaria e straordinaria di cui alla servitù di passaggio dell'androne di accesso da via Faà di Bruno. L'impianto di riscaldamento esistente sarà destinato al solo servizio di quanto oggetto di vendita e non di altri immobili che verranno da esso staccati a cura e spese dell'acquirente".

**Attestazione Prestazione Energetica:** Presente

**Indice di prestazione energetica:** non classificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Attestato di Certificazione Energetica a firma del Geom. OMISSIS in data OMISSIS

**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 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . 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.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS proprietario/i ante ventennio al **02/08/2006** . In forza di -----.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 02/08/2006 al 28/04/2009 . 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.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 28/04/2009 al 12/04/2010 . 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.

Note: Nella sezione A della sopracitata nota si rileva Presenza di Condizione (SI); annotata da cancellazione condizione Sospensiva del OMISSIS

Continuità delle trascrizioni: Si

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

### 7.1 Conformità edilizia:

#### Negozi, botteghe [C1]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Da ricerche effettuate nell'archivio dell'agenzia delle entrate, risultano alcune variazioni planimetriche avvenute nel corso degli anni, evidenti dalla planimetria catastale del 1988 sino all'ultima depositata del 17/03/2010. In questo arco di tempo sono state eseguite modifiche alle tramezzature interne, modifiche di prospetto e cambio di destinazione d'uso, delle quali, da ricerca eseguita presso l'archivio del comune di Alessandria, non risultano depositate le relative autorizzazioni edilizie.

Regolarizzabili mediante: **PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA**

Descrizione delle opere da sanare: Cambio di destinazione d'uso da direzionale a commerciale con opere.

Oneri di costruzione, sanzioni, diritti di segreteria, bolli: € 2.766,00

Onerario redazione permesso di costruire in sanatoria: € 4.600,00

Oneri Totali: **€ 7.366,00**

Note: Gli oneri relativi ai contributi di urbanizzazione, costruzione e monetizzazione parcheggi, sono desunti secondo quanto prescritto dalla tabella sintetica contributo di costruzione (art. 16 D.P.R. 380/01) - IMPORTI AGGIORNATI di cui alle deliberazioni C.C. n. 1224/17467 del 27.5.1982, n. 30/65/140 del 22.3.2004 e n. 70/215/332/0500G del 09/08/2012, n. 271/414N/412 del 31/10/2013 e C.C. n. 360/222/122 del 23/10/2019.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: L'immobile, per tipologia edilizia e per quanto dichiarato nell'atto a rogito del OMISSIS in data OMISSIS n° OMISSIS è stato costruito antecedentemente al 1967.

Note generali sulla conformità: E' stato eseguito l'accesso presso l'Archivio del Comune di Alessandria, ma non sono state rinvenute pratiche edilizie relative alle modifiche dell'immobile oggetto di stima, come evidenziate dalle planimetrie catastali.

## 7.2 Conformità urbanistica:

## Negozii, botteghe [C1]

Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Del. CC n° 8 del 26/1/99 (rett. CC 60 del 30/8/99).
Norme tecniche di attuazione:	NORME DI ATTUAZIONE testo coordinato adeguato ai contenuti delle variazioni relative alle DDCC nn.: 29 del 18/03/2009 Variante Parziale 3 del 25/01/2011 Terza Variante Strutturale 141 del 22/12/2011 Modificazioni 13 del 31/01/2012 Variante Parziale 34 del 13/03/2012 Variante Parziale 71 del 21/05/2014 Variante Parziale 15 del 11/03/2016 Modificazioni 116 del 21/12/2016 Modificazioni 22 del 07.03.2018 Modificazioni 132 del 21.12.2021 Variante Parziale
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Altro:	Il fabbricato è sottoposto a vincolo sulla tutela delle cose di interesse storico e artistico.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	art. 34 - "Area Centrale Storica" (Area residenziale della città di 1° classe). "La porzione del centro abitato attualmente denominato "Area centrale storica" è da intendere a tutti gli effetti assimilabile agli insediamenti urbani aventi carattere storico-artistico e/o ambientale...di cui al punto 1), comma 1., art.24 della l. r. 5677 e s.m., ed è pertanto a tale articolo di legge che la disciplina urbanistica dovrà comunque fare riferimento". 2 In detta area nei nuovi interventi sono consentite le seguenti destinazioni d'uso del suolo: a) residenza; b) case-albergo, pensioni, alberghi, ristoranti; c) esercizi commerciali di vicinato con superficie utile di vendita fino a mq. 250 ovvero, se eccedenti tale dimensione, esercizi compatibili negli addensamenti commerciali riconosciuti nell'area centrale dagli indirizzi e criteri comunali di programmazione urbanistica per l'insediamento del commercio al dettaglio in sede fissa adottati in attuazione del D.Lgs. 114/1998 e della L.R. 28/1999 ed ulteriori indirizzi e criteri adottati dalla Regione Piemonte con D.C.R. n. 563-13414 del 29/10/99 e s.m.i; d) uffici pubblici e privati, studi professionali, banche; e) locali per lo svago e il divertimento in sede propria;f) autorimesse e parcheggi e garage di uso

pubblico e privato;g) artigianato di servizio con esclusione delle lavorazioni inquinanti o comunque incompatibili con la residenza per una superficie utile non superiore a mq.300 e che non presentino carattere di nocività e molestia(esito sonoro inferiore a 65 decibel); h) magazzini e depositi per soli materiali non esplosivi, non infiammabili, non putrescibili e limitatamente ai piani rialzato, terreno, seminterrato, interrato; i) servizi sociali e culturali di interesse generale; j) sedi di istituzioni pubbliche, rappresentative o di interesse generale; k) attrezzature per l'istruzione, la sanità e socio-assistenziali anche private; l) attrezzature a carattere religioso. 3) La realizzazione di edifici o interventi edilizi sull'esistente con destinazioni di cui alla lettera g) è subordinata alla stipula di una convenzione o atto di impegno unilaterale con l'Amministrazione Comunale nella quale dovranno essere precisati i materiali lavorati, il tipo di attività o lavorazione, le superfici utilizzate, i limiti di inquinamento (acustico, gassoso, idrico,...) da non superare e le modalità di controllo. La modifica di tale destinazione d'uso nell'ambito dell'attività produttiva odi servizio è subordinata a specifico aggiornamento della succitata convenzione o atto di impegno unilaterale sentiti gli organi di decentramento. 4) Le modificazioni delle destinazioni d'uso nell'area residenziale di 1° classe sono soggette a specifica autorizzazione dell'Autorità Comunale nei limiti delle compatibilità del presente articolo ed in subordine alle indicazioni contenute nell'apposito elaborato costituente parte integrante del presente articolo, denominato "Tipi e modalità d'intervento nell'area centrale" .....5) I tipi di intervento edilizio ammessi sono: 5 I tipi di intervento edilizio ammessi sono: a) con provvedimento autorizzativo a norma del DPR n.° 380 del 06.06.2001 e s.m.i. e del Titolo VI della L.R. 05.12.1977 n.° 56 "Tutela ed uso del suolo" e s.m.i. - manutenzione ordinaria; - manutenzione straordinaria; - restauro e risanamento conservativo; - ristrutturazione edilizia: ove essa riguardi edifici di categoria A e B non è ammessa demolizione e ricostruzione; ove essa riguardi edifici di categoria C è ammessa la demolizione e ricostruzione senza modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale e con eventuale completamento e la realizzazione di impianti tecnologici al servizio di edifici esistenti; ove essa riguardi edifici di categoria N di cui all'Allegato 1 delle Norme, e ammessa la demolizione ai sensi dell'art.3 comma 1 lettera d) del DPR 380/2001, nel rispetto delle schede che sono inderogabili; -

	<p>nuova edificazione o completamento edilizio del tessuto urbano.....5bis) Debbono essere sottoposti all'esame della "Commissione Locale per il paesaggio" tutti gli interventi relativi agli edifici :....6) Al fine di garantire che ad intervento edilizio effettuato siano rispettati i caratteri urbanistici ed edilizi indicati dal P.R.G.C. gli interventi di attuazione dovranno rispettare i seguenti indici e parametri salvo particolari prescrizioni previste dalle presenti 'Norme di Attuazione' per le aree ad edificabilità controllata:.....7) Nell'area residenziale centrale per gli edifici che non presentino le necessarie condizioni di decoro, di sicurezza e di rispetto dei valori ambientali, il Sindaco, sentita la Commissione Edilizia, potrà imporre alla proprietà la esecuzione delle opere (rifacimento di intonaci, rivestimenti, cornici, balconi, copertura, infissi, eccetera) che risultino indispensabili per eliminare gli inconvenienti suddetti.....</p>
--	--

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**

Descrizione: **Negozi, botteghe [C1]** di cui al punto **A**

Immobile ad uso ristorazione posto al piano terra e al piano interrato, inserito all'interno del compendio edilizio sito tra via Faà di Bruno e via Alfieri, in Alessandria, in centro storico, zona limitrofa a piazza della Libertà.

L'ingresso pedonale principale avviene da via Faà di Bruno 39, attraversando l'androne del complesso edilizio, percorrendo il portico, sino all'ingresso del locale. Tutto questo percorso è di altra proprietà ma è istituita una servitù di passaggio, come enunciato da atto di compra-vendita a rogito OMISSIS del OMISSIS n° OMISSIS. Un secondo accesso pedonale è posizionato verso via Alfieri. Il piano terra è formato da un locale cucina e da tre zone adibite a sala da pranzo. Le cantine sono disposte al piano interrato.

**1. Quota e tipologia del diritto****1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: sposata - Regime Patrimoniale: separazione beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **301,00**

E' posto al piano: Piano terra e interrato

L'edificio è stato costruito nel: antecedente al 1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: parzialmente nel 2010

ha un'altezza utile interna di circa m. 370 m media

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 1 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile oggetto della relazione è inserito all'interno di un complesso edilizio all'interno del centro storico di Alessandria, a pochi metri da piazza della Libertà, dai uffici pubblici, privati e dai principali servizi di zona. E' facilmente raggiungibile in auto e da mezzi pubblici, nelle vicinanze sono presenti ampi parcheggi. Il locale è disposto su due livelli: al piano terra sono collocate tre zone a sala da pranzo e da una cucina, al piano interrato è collocata la cantina. L'immobile necessita, al suo interno, di un' importante manutenzione ordinaria. Efflorescenze e distacchi di intonaco, causate da umidità di risalita, sono evidenti nella zona bassa lungo tutto il lato verso via Alfieri; all'intradosso della volta del salone pranzo è visibile una macchia causata da una recente infiltrazione di acqua proveniente dal locale soprastante. I serramenti esterni sono in legno, con interposto vetro singolo e necessitano di manutenzione. Tutti gli impianti non sono di recente installazione, mancano certificazioni e dichiarazioni di conformità, perciò risulta necessario un collaudo tecnico. La cucina è dotata di canna fumaria per le esalazioni dei fumi ma anche questa è priva di dichiarazioni di conformità. L'immobile è privo di servizio igienico; attualmente il locatario utilizza due locali di proprietà della OMISSIS, uno come locale igienico ed uno come spogliatoio. In questo ultimo locale, è stata collocata la caldaia murale per il riscaldamento dell'immobile. Il locale è dotato di contatore gas e di contatore elettrico, ma l'adduzione dell'acqua è in comunione con OMISSIS, su contatore intestato OMISSIS. L'acqua calda della cucina è prodotta da una caldaia murale posta all'interno della cucina e della quale non è stato possibile ricavare dati. Al piano cantina si accede mediante una porta collocata sotto al portico, a lato delle scale di altra proprietà: le scale della cantina sono incomplete e disconnesse, il piano di calpestio è misto laterizio, terra battuta e in parte in battuto di cemento. L'impianto di illuminazione a canalina esterna è parzialmente presente, ma al momento del sopralluogo non era funzionante. Nel piano interrato è ancora installato un vecchio impianto a gasolio, ma da quanto riferito dalla proprietà è stato dismesso di recente. Tutte le finiture esterne, così come la copertura soprastante la manica verso via Alfieri sono di recente manutenzione. Tuttavia si evidenziano tracce di risalita di umidità ed efflorescenze visibili verso le murature perimetrali esterne.

#### Caratteristiche descrittive:

#### Caratteristiche strutturali:

Solai	tipologia: <b>archi e/o volte in muratura</b> condizioni: <b>buone</b> Note: non sono visibili stati fessurativi
Strutture verticali	materiale: <b>muratura</b> condizioni: <b>buone</b> Note: in mattoni pieni

#### Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>legno</b> protezione: <b>inferriate</b> materiale protezione: <b>ferro</b> condizioni: <b>da ristrutturare</b> Note: vetro singolo
Manto di copertura	materiale: <b>coppi in laterizio</b> condizioni: <b>ristrutturato</b> Note: manutenzione straordinaria avvenuta presumibilmente attorno al 2010, come da notizie trascritte da atto di compravendita.
Pareti esterne	materiale: <b>muratura di mattoni pieni</b> coibentazione: <b>inesistente</b> rivestimento: <b>intonaco al civile</b> condizioni: <b>buone</b> Note: manutenzione straordinaria avvenuta presumibilmente attorno al 2010, come da notizie trascritte da atto di compravendita. tuttavia si stanno evidenziando tracce di risalita di umidità.

Pavim. Esterna	<p>materiale: <b>pietra</b> condizioni: <b>buone</b>                  Note: l'elemento si riferisce alla pavimentazione del portico dall'ingresso da via Faà di Bruno sino all'ingresso del locale. Il percorso non fa parte della proprietà, ma si ha una servitù di passaggio pedonale.</p>
Pavim. Interna	<p>materiale: <b>piastelle di gress</b> condizioni: <b>buone</b>                  Riferito limitatamente a: piano terra</p>
Pavim. Interna	<p>materiale: <b>battuto di terra</b> condizioni: <b>da ristrutturare</b>                  Riferito limitatamente a: piano interrato</p>
Portone di ingresso	<p>tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>legno</b> accessori: <b>senza maniglione antipanico</b> condizioni: <b>buone</b></p>
Portone di ingresso	<p>tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>legno</b> accessori: <b>con maniglione antipanico</b> condizioni: <b>buone</b>                  Note: uscita di sicurezza</p>
Portone di ingresso	<p>tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>legno</b> accessori: <b>senza maniglione antipanico</b> condizioni: <b>da ristrutturare</b>                  Note: Porta d'ingresso verso via Alfieri. La parte interna è stata temporaneamente tamponata da una lastra di cartongesso.</p>
Rivestimento	<p>ubicazione: <b>cucina</b> materiale: <b>ceramica</b> condizioni: <b>da normalizzare</b></p>
Rivestimento	<p>ubicazione: <b>sala pranzo</b> materiale: <b>intonaco</b> condizioni: <b>da ristrutturare</b>                  Note: Evidenti stati di degrado causati da risalita di umidità sono evidenti lungo la zona bassa della parete verso via Alfieri. Il piano interno della sala da pranzo si trova a circa 60 cm più bassa rispetto la quota del piano stradale.</p>
Rivestimento	<p>ubicazione: <b>ingresso</b> materiale: <b>piastrelle</b> condizioni: <b>buone</b></p>
Scale	<p>posizione: <b>interna</b> rivestimento: <b>misto mattoni e terra</b> condizioni: <b>scarse</b>                  Note: Scala in parte in battuto di cemento e in parte mista mattoni e battuto di terra. Le pedate non sono conformi, uniformi e necessitano di ripristini.</p>
<b>Impianti:</b>	
Condizionamento	<p>tipologia: <b>autonomo</b> condizioni: <b>da collaudare</b> conformità: <b>da collaudare</b>                  Riferito limitatamente a: sala pranzo Note: Dichiarazione di conformità inesistente.</p>
Elettrico	<p>tipologia: <b>sottotraccia</b> condizioni: <b>da collaudare</b> conformità: <b>da collaudare</b>                  Riferito limitatamente a: sala pranzo Note: dichiarazione di conformità inesistente</p>
Elettrico	<p>tipologia: <b>con cavi a vista</b> condizioni: <b>da normalizzare</b> conformità: <b>da collaudare</b>                  Riferito limitatamente a: cucina Note: dichiarazione di conformità inesistente</p>

Elettrico	tipologia: <b>con cavi a vista</b> condizioni: <b>da ristrutturare</b> conformità: <b>da collaudare</b> Riferito limitatamente a: cantina Note: Al momento del sopralluogo l'impianto non era funzionante. Dichiarazione di conformità inesistente
Gas	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>metano</b> condizioni: <b>da collaudare</b> conformità: <b>da collaudare</b> Riferito limitatamente a: cucina Note: dichiarazione di conformità inesistente
Idrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>diretta da rete comunale</b> condizioni: <b>da normalizzare</b> conformità: <b>da collaudare</b> Riferito limitatamente a: cucina Note: dichiarazione di conformità inesistente. L'acqua calda sanitaria per la cucina è prodotta da una caldaia murale della quale non sono presenti dichiarazioni di conformità.
Termico	tipologia: <b>autonomo</b> alimentazione: <b>metano</b> diffusori: <b>radiatori</b> condizioni: <b>da normalizzare</b> conformità: <b>da collaudare</b> Riferito limitatamente a: piano terra Note: Dichiarazione di conformità a firma di Ballestrero Luca, impianti idrotermosanitari, solo inerente alla sostituzione ed installazione della caldaia, in data 11/05/2010. La dichiarazione non è su tutto l'impianto.

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

Esiste impianto elettrico	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	L'impianto necessita di verifica e di collaudo.

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	metano
Stato impianto	da collaudare
Epoca di realizzazione/adeguamento	2010
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Note	Esiste una dichiarazione di conformità relativa alla sola installazione della caldaia murale avvenuto nel 2010, ma non esiste la dichiarazione di conformità su tutto l'intero impianto.

**Condizionamento e climatizzazione:**

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

Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	da collaudare

**Impianto antincendio:**

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

**Ascensori montacarichi e carri ponte:**

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

**Scarichi:**

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

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Le superfici lorde sono state rilevate da planimetria catastale.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Area sala da pranzo	sup reale lorda	116,50	1,00	116,50
Cucina	sup reale lorda	37,50	1,00	37,50
Cantina	sup reale lorda	147,00	0,25	36,75
		<b>301,00</b>		<b>190,75</b>

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Commerciale

Sottocategoria: Piccolo negozio e assimilabile

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 2-2022

Zona: Alessandria

Tipo di destinazione: Commerciale

Tipologia: negozi

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 460

Valore di mercato max (€/mq): 920

Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

A seconda dell'ubicazione e delle caratteristiche del bene pignorato, della destinazione urbanistica della relativa zona, delle caratteristiche, della qualità delle rifiniture e dello stato di manutenzione del bene oggetto dell'esecuzione immobiliare, procedo ad una stima sintetica per comparazione, facendo riferimento ai prezzi realizzabili in zona per beni analoghi

### 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.): Da ricerche documentate i parametri medi si attestano a circa €/mq 1.200,00;

Altre fonti di informazione: Esperienza personale.

### 8.3 Valutazione corpi:

#### A. Negozi, botteghe [C1]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 175.490,00.

Sulla base delle ricerche di mercato locale si evidenzia che la media generale dei prezzi, per beni simili nell'area limitrofa, risulta piu' alta rispetto al range dei valori riportati dall'osservatorio del mercato immobiliare. Il prezzo medio desunto da agenzie locali si attesta attorno a 1.200 €/mq. Considerato che l'immobile si trova in una posizione centrale, particolarmente favorevole sia per la disponibilità di parcheggi, sia per essere facilmente raggiungibile da mezzi pubblici, collocato vicino ad altri locali di ristorazione, considerando il contesto storico-architettonico del complesso edilizio nel quale è inserito, ne risulta che il prezzo medio a mq dell'immobile è allineato alla media del mercato locale, al quale però bisogna applicare un coefficiente correttivo, una riduzione di circa 23%, poichè è privo di servizio igienico, di collaudo sugli impianti e poichè sono necessari lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria per rendere il locale salubre.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Area sala da pranzo	116,50	€ 920,00	€ 107.180,00
Cucina	37,50	€ 920,00	€ 34.500,00
Cantina	36,75	€ 920,00	€ 33.810,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 175.490,00
Valore corpo			€ 175.490,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 175.490,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 175.490,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Negozi, botteghe [C1]	190,75	€ 175.490,00	€ 175.490,00

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 7.366,00

Giudizio di comoda divisibilità: Il bene immobile non è divisibile

**8.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € **168.124,00**

Data generazione:  
27-09-2023

L'Esperto alla stima  
**Arch KATIA FARINAZZO**