

# TRIBUNALE DI ALESSANDRIA

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

## 234/2023

promossa da: **SPECIAL GARDANT SpA** [via Curtatone 3 – Roma – P.IVA e C.F. 15430061000]

contro: ----- [-----]

Udienza ex art. 569 c.p.c. e art. 600 c.p.c. in data 14 marzo 2024 - ore 9:30

Giudice dell'esecuzione: **Dottorssa Roberta BRERA**

## RAPPORTO DI VALUTAZIONE

**LOTTO UNO** [Fg 268 – mappale 5130 – sub 48]

**Immobile a uso commerciale**

Spalto Marengo 9 - Alessandria – AL

**LOTTO DUE** [Fg 55 – mappale 64-326 – sub 8 | Fg 55 – mappale 64-325 – sub 9]

**Immobile a uso residenziale e pertinenza uso deposito/magazzino**

via Quargento 28/a - Alessandria – AL

**Esperto alla stima:** Geometra Davide SILVANO

**Codice fiscale:** SLVDVD73A03F965S

**Studio in:** Via Leonardo da Vinci 14/a - 15121 Alessandria [via Rossini 5 – 15060 Basaluzzo]

**Telefono:** 335 7585831

**Email:** [davide.silvano@gmail.com](mailto:davide.silvano@gmail.com)

**Pec:** [davide.silvano@geopec.it](mailto:davide.silvano@geopec.it)

**SINTESI ELABORATO****1. Dati Catastali****LOTTO UNO** [Fg 268 – mappale 5130 – sub 48] Immobile a uso commerciale**Categoria:** Catasto Urbano**foglio 268, particella 5130, sub 48** - indirizzo Spalto Marengo 9 - Alessandria piano T, consistenza 278 mq, superficie catastale 328 mq – categoria C/1, classe 7, zona censuaria 1, rendita € 5.757,36**LOTTO DUE** [Fg 55 – mappale 64-326 – sub 8 | Fg 55 – mappale 64-325 – sub 9] Immobile a uso residenziale e pertinenza uso deposito/magazzino**Categoria:** Catasto Urbano**foglio 55, particella 64 graffata 326, sub 8** - indirizzo via Quargnetto 28/a - Alessandria piano T-1, consistenza 4 vani totale 142 mq, aree scoperte escluse 135 mq – categoria A/2, classe 1, zona censuaria 2, rendita € 258,23**Categoria:** Catasto Urbano**foglio 55, particella 64 graffata 325, sub 9** - indirizzo via Quargnetto 28/a - Alessandria piano T, consistenza 70 mq, totale 122 mq – categoria C/2, classe 1, zona censuaria 2, rendita € 57,84**2. Stato di possesso****LOTTO UNO** [Fg 268 – mappale 5130 – sub 48] Immobile a uso commerciale**LOTTO DUE** [Fg 55 – mappale 64-326 – sub 8 | Fg 55 – mappale 64-325 – sub 9] Immobile a uso residenziale e pertinenza uso deposito/magazzino

----- in proprieta' 1/1 in regime di separazione dei beni

**3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili****LOTTO UNO** [Fg 268 – mappale 5130 – sub 48] Immobile a uso commerciale**LOTTO DUE** [Fg 55 – mappale 64-326 – sub 8 | Fg 55 – mappale 64-325 – sub 9] Immobile a uso residenziale e pertinenza uso deposito/magazzino**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:****SI** LOTTO UNO**PARZIALE** (solo piano terra) LOTTO DUE**4. Creditori Iscritti****LOTTO UNO** [Fg 268 – mappale 5130 – sub 48] Immobile a uso commerciale**LOTTO DUE** [Fg 55 – mappale 64-326 – sub 8 | Fg 55 – mappale 64-325 – sub 9] Immobile a uso residenziale e pertinenza uso deposito/magazzino**Creditori Iscritti:** SPECIAL GARDANT SPA [via Curtatone 3 – Roma – P.IVA e C.F. 15430061000] procuratrice di TEVERE SPV Srl**5. Comproprietari****LOTTO UNO** [Fg 268 – mappale 5130 – sub 48] Immobile a uso commerciale**LOTTO DUE** [Fg 55 – mappale 64-326 – sub 8 | Fg 55 – mappale 64-325 – sub 9] Immobile a uso residenziale e pertinenza uso deposito/magazzino**NESSUNO**

## 6. Misure Penali

**LOTTO UNO** [Fg 268 – mappale 5130 – sub 48] Immobile a uso commerciale

**LOTTO DUE** [Fg 55 – mappale 64-326 – sub 8 | Fg 55 – mappale 64-325 – sub 9] Immobile a uso residenziale e pertinenza uso deposito/magazzino

**Misure Penali:** NO

## 7. Continuità delle trascrizioni

**LOTTO UNO** [Fg 268 – mappale 5130 – sub 48] Immobile a uso commerciale

**LOTTO DUE** [Fg 55 – mappale 64-326 – sub 8 | Fg 55 – mappale 64-325 – sub 9] Immobile a uso residenziale e pertinenza uso deposito/magazzino

**Continuità delle trascrizioni:** SI

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

## 8. Prezzo

**LOTTO UNO** [Fg 268 – mappale 5130 – sub 48] Immobile a uso commerciale

**Valore di perizia pari a 159.000,00 €**

**LOTTO DUE** [Fg 55 – mappale 64-326 – sub 8 | Fg 55 – mappale 64-325 – sub 9] Immobile a uso residenziale e pertinenza uso deposito/magazzino

**Valore di perizia pari a 80.000,00 €**

**LOTTO UNO**

[Fg 268 – mappale 5130 – sub 48]

Immobile a uso commerciale

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**Identificativo corpo:** Spalto Marengo 9 – Alessandria

**foglio 268, particella 5130, sub 48** - indirizzo Spalto Marengo 9 - Alessandria piano T, consistenza 278 mq, superficie catastale 328 mq – categoria C/1, classe 7, zona censuaria 1, rendita € 5.757,36

Immobile a uso commerciale: ultimo utilizzo ristorante – attualmente i locali non sono utilizzati da almeno un anno.

**Quota, tipologia del diritto:**

----- in proprieta' 1/1 in regime di separazione dei beni

**Identificato al catasto Fabbricati:**

**Categoria:** Catasto Urbano

**foglio 268, particella 5130, sub 48** - indirizzo Spalto Marengo 9 - Alessandria piano T, consistenza 278 mq, superficie catastale 328 mq – categoria C/1, classe 7, zona censuaria 1, rendita € 5.757,36

**Storico catastale:**

VARIAZIONE del 28/10/2008 Pratica n. AL0324652 in atti dal 28/10/2008 DIVISIONE-FUSIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 17651.1/2008)

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 29/10/2009 Pratica n.AL0285487 in atti dal 29/10/2009 VARIAZIONE DICLASSAMENTO (n. 17130.1/2009)

DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 28/10/2011 Pratica n. AL0343275 in atti dal 28/10/2011 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n.79405.1/2011)

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 24/08/2012 Pratica n.AL0247258 in atti dal 24/08/2012 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 16719.1/2012)

Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

**Conformità catastale:**

Al momento del sopralluogo, lo stato dell'arte era **corrispondente** con le risultanze catastali.

**2. DESCRIZIONE GENERALE:**

Immobile a uso commerciale sito in Alessandria - Spalto Marengo 9 - condominio Marengo, con ultima destinazione di utilizzo ristorante e dismesso da circa un anno. Il locale è dotato di regolare impianto elettrico e di riscaldamento, all'interno si possono trovare ancora i mobili e gli arredi dell'ultima gestione. La collocazione del compendio è centrale rispetto al tessuto urbano della città di Alessandria. Presenza di ufficio postale, sportelli bancari e locali di vendita al dettaglio nelle immediate vicinanze del cespite in valutazione. Servizi primari alla persona garantiti.

***Il compendio immobiliare NON E' realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziati in tutto o in parte con risorse pubbliche, secondo quanto disposto dell'art. 1 co. 376 l. 178/2020.***

**Caratteristiche zona:** centrale della città di Alessandria.

**Area urbanistica:** mista: residenziale, commerciale, direzionale.

**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

**Servizi offerti dalla zona:** Ospedale (Ottima), Strutture scolastiche (Ottima), Strutture di commercio al dettaglio (Ottima), Farmacie (Ottima), Locali di culto (Ottima).

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali e commerciali

**Principali collegamenti pubblici:** Fermate autobus cittadini (Ottima)

### 3. STATO DEI LUOGHI:

L'immobile attualmente è libero e non occupato.

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

⇒ **Ipoteca volontaria**, del 31 dicembre 2008 numero 11652/5759 rogante notaio Giuseppe Mussa di Alessandria, rep. 120973 a seguito di garanzia di mutuo fondiario concesso con atto del 24 dicembre 2008:

**a FAVORE** CASSA RISPARMIO DI ALESSANDRIA [sede in Alessandria – 00186450060]

**CONTRO** -----

**Capitale** 330.000,00 €

**Totale** 660.000,00 €

**Durata** 15 anni

⇒ **Ipoteca amministrativa** nascente da ingiunzione di pagamento del 14 settembre 2021 rep. 972, iscritta il 23 novembre 2022 numero 9718/1228:

**a FAVORE** ICA Srl [sede in Roma – 02478610583]

**CONTRO** -----

**Capitale** 28.844,00 €

**Totale** 57.688,00 €

⇒ **Pignoramento immobili**, del 15 settembre 2023 numero 4099 emesso da Ufficiale Giudiziario Tribunale Di Alessandria C.F. 80007660063, trascritto il 28 settembre 2023 al 7134/5425:

**a FAVORE** TEVERE SPV Srl [sede in Roma – 16405691003]

**CONTRO** -----

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

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Condominio “Spalto Marengo 5” \* vedasi nota [Descrizione](#)

**Attestazione Prestazione Energetica:** Presente

**Indice di prestazione energetica:** Classe Energetica G

**Note Indice di prestazione energetica:** Presenti nel documento

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

### 6. PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO ANTECEDENTE IL PIGNORAMENTO

FUTURA Srl con sede in Asti – CF 00959770058, con atto di compravendita del 24/12/2008 a rogito Notaio Giuseppe Mussa di Alessandria rep 120972 trascritto il 31/12/2008 ai nn 11651/7123;

----- e -----, con atto di compravendita del 04/04/2002 a rogito Notaio Lucino Ratti di Asti rep 35578 trascritto il 17/04/2022 ai nn 3053/2120;

### 7. PRATICHE EDILIZIE

La ricerca delle pratiche edilizie presso l'ufficio tecnico del comune di Alessandria ha avuto esito positivo. Si richiamano le pratiche presenti:

- Autorizzazione a modifiche prospetti n° 308 del 4 luglio 1994;
- DIA 993928 del 15 settembre 1999;

- DIA 96060 del 30 marzo 2009;
- SCIA 116287 in variante alla DIA 96060;
- Certificato di agibilità/usabilità rilasciato dal comune di Alessandria in data 5 dicembre 2011;

Si rimanda al successivo punto 8. per le valutazioni e conformità edilizie

## 8. CONFORMITA' EDILIZIA e URBANISTICA

L'immobile **E' CONFORME** sotto il profilo edilizio e urbanistico a riscontro della documentazione tecnica visionata presso gli archivi del comune di Alessandria

### **Strumento urbanistico vigente:**

<b>Strumento urbanistico Approvato:</b>	D.G.R. n. 36-29308 del 7 febbraio 2000 e s.m.i.
<b>Ultimo atto:</b>	Delib. C.C. n. 3 del 25/01/2011 Terza Variante Strutturale
<b>Norme tecniche di attuazione:</b>	Testo coordinato e adeguato ai contenuti delle variazioni relative alle DDCC nn.:29 del 18/03/2009 Variante Parziale3 del 25/01/2011 Terza Variante Strutturale141 del 22/12/2011 Modificazioni13 del 31/01/2012 Variante Parziale34 del 13/03/2012 Variante Parziale71 del 21/05/2014 Variante Parziale15 del 11/03/2016 Modificazioni116 del 21/12/2016 Modificazioni

### LOTTO UNO

[Fg 268 – mappale 5130 – sub 48]

Immobile a uso commerciale

## DESCRIZIONE

Immobile a uso commerciale sito in Alessandria - Spalto Marengo 9 - condominio Marengo, con ultima destinazione di utilizzo ristorante e dismesso da circa un anno. Il locale è dotato di regolare impianto elettrico e di riscaldamento, all'interno si possono trovare ancora i mobili e gli arredi dell'ultima gestione. La collocazione del compendio è centrale rispetto al tessuto urbano della città di Alessandria. Presenza di ufficio postale, sportelli bancari e locali di vendita al dettaglio nelle immediate vicinanze del cespite in valutazione. Servizi primari alla persona garantiti.

**Il cespite fa parte del "condominio Spalto Marengo 5" ed a seguito di informative assunte con l'amministratrice, alla data del 31 dicembre 2023 a carico dell'esecutata risultano insolte le spese di conguaglio dell'esercizio 2022 pari a € 8.873,92 e il preventivo 2023 pari a € 2.091,99 per un totale di spese condominiali insolte pari a € 10.965,91**

### **Caratteristiche descrittive:**

Infissi esterni	tipologia: <b>Assenti</b> materiale: ----- condizioni: -----
Infissi interni	tipologia: <b>alluminio</b> materiale: <b>legno a vetro singolo</b> condizioni: <b>discrete</b>
Pavimentazione interna	materiale: <b>grès porcellanato</b> condizioni: <b>discrete</b>
Riscaldamento	<b>Corpi riscaldanti in ventilconvettori</b>

### **Impianti:**

Elettrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>attivo in esercizio</b>
-----------	---

Idrico tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** rete di distribuzione: **tubi in polibutilene** condizioni: **buone**  
Allo stato del sopralluogo e presso i competenti uffici comunali, è stato possibile reperire la:

- dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico a firma ditta
- dichiarazione di conformità dell'impianto di riscaldamento a firma
- dichiarazione di conformità dell'impianto adduzione acqua a firma ditta ;

Destinazione	Parametro	Superficie reale	Coefficiente	Superficie equivalente
Locali al primo terra [vani principali]: Locali commerciali	Superficie esterna lorda	390,00 mq	100%	390,00 mq
<b>Totale</b>				<b>390,00 mq</b>

## VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

### Criterio di stima

La valutazione economica finale che scaturirà dalle descrizioni di seguito riportate, si basa su indagini di mercato effettuate in loco e aventi come parametro di comparazione tipologie di beni immobiliari simili a quelle in oggetto, sui relativi volumi di compravendita che l'attuale fase di mercato sta attraversando, sulle indicazioni proposte dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI).

### Fonti di informazione

Catasto di Alessandria;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Alessandria;

Ufficio del registro di Alessandria;

Ufficio tecnico di Alessandria;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Alessandria

### Valutazione

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	Valore complessivo
Immobile a uso commerciale Fg 268 – mappale 5130 – sub 48	390,00 mq	500,00 €	195.000,00 €
<b>VALORE DEL LOTTO</b>			<b>195.000,00 €</b>

### Adeguamenti e correzioni di stima

Riduzione dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia, vizi e oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo: <b>2 %</b>	3.900,00 €
Riduzione per la vendita di una sola quota dell'immobile: <b>0 %</b>	0,00 €
Spese di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: <b>0 %</b>	0,00 €
Riduzione per interventi di manutenzione necessari all'immobile: <b>10 %</b>	19.500,00 €
Riduzione in riferimento a spese condominiali insolute: <b>6 %</b>	11.700,00 €

**TOTALE da dedurre pari a**

**35.100,00 €**

**RIEPILOGO FINALE**

Valore del lotto al netto delle decurtazioni espresse e nello stato di fatto in cui si trova al momento della redazione del presente documento.

**LOTTO UNO** [Fg 268 – mappale 5130 – sub 48]

**Immobile a uso commerciale**

Spalto Marengo 9 - Alessandria – AL

159.900,00 € arrotondato a

**159.000,00 €**



**LOTTO DUE**

[Fg 55 – mappale 64-326 – sub 8 | Fg 55 – mappale 64-325 – sub 9]  
Immobile a uso residenziale e pertinenza uso deposito/magazzino

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**Identificativo corpo:** Via Quargnento 28/a – Alessandria

Immobile a uso residenziale e con pertinenza di deposito e magazzino con cortile e area verde esclusiva – attualmente i locali abitati dalla signora ----- e dalla sua famiglia.

**Quota, tipologia del diritto:**

----- in proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni

**Identificato al catasto Fabbricati:**

**foglio 55, particella 64 graffata 326, sub 8** - indirizzo via Quargnento 28/a - Alessandria piano T-1, consistenza 4 vani totale 142 mq, aree scoperte escluse 135 mq – categoria A/2, classe 1, zona censuaria 2, rendita € 258,23

**foglio 55, particella 64 graffata 325, sub 9** - indirizzo via Quargnento 28/a - Alessandria piano T, consistenza 70 mq, totale 122 mq – categoria C/2, classe 1, zona censuaria 2, rendita € 57,84

**Storico catastale:**

foglio 55, particella 64 graffata 326, sub 8

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 03/02/2020 Pratica n. AL0011221 in atti dal 03/02/2020 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 1549.1/2020)

VARIAZIONE del 25/07/2019 Pratica n. AL0077167 in atti dal 25/07/2019 AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 13841.1/2019)

foglio 55, particella 64 graffata 325, sub 9

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 03/02/2020 Pratica n. AL0011221 in atti dal 03/02/2020 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 1549.1/2020)

VARIAZIONE del 25/07/2019 Pratica n. AL0077167 in atti dal 25/07/2019 AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 13841.1/2019)

**Conformità catastale:**

Al momento del sopralluogo, lo stato dell'arte era **NON è corrispondente** con le risultanze catastali. Risultano infatti in loco aperture e partizioni interne non identificate nella planimetria catastale. Si rimanda al successivo punto 8. per la verifica delle legittimità.

**2. DESCRIZIONE GENERALE:**

Immobile a uso residenziale con pertinenza a uso deposito/magazzino e area esterna di utilizzo esclusivo., sito in frazione San Michele, nella periferia di Alessandria, ai confini con il comune di Quargnento. L'immobile è elevato su due piani fuori terra, composto al piano terreno da un ingresso con ampia sala oltre ad un locale sgombero, al primo piano ampio salone con cucina, camera da letto e bagno, adiacente vi è un ampio locale di sgombero; tale unità ha un impianto elettrico e un impianto di riscaldamento, ma è sprovvisto di caldaia.

Per poter usufruire di tutti i servizi alla persona, è necessario utilizzare mezzi di trasporto propri.

**Il compendio immobiliare NON E' realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziati in tutto o in parte con risorse pubbliche, secondo quanto disposto dell'art. 1 co. 376 l. 178/2020.**

**Caratteristiche zona:** estrema periferia della città di Alessandria.

**Area urbanistica:** agricola.

**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

**Servizi offerti dalla zona:** Ospedale (Assente), Strutture scolastiche (Assente), Strutture di commercio al dettaglio (Assente), Farmacie (Assente), Locali di culto (Assente).

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricola

**Principali collegamenti pubblici:** Assenti

### 3. STATO DEI LUOGHI:

L'immobile attualmente è occupato dalla ----- e dai suoi famigliari.

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

⇒ **Ipoteca volontaria**, del 31 dicembre 2008 numero 11652/5759 rogante notaio Giuseppe Mussa di Alessandria, rep. 120973 a seguito di garanzia di mutuo fondiario concesso con atto del 24 dicembre 2008:

**a FAVORE** CASSA RISPARMIO DI ALESSANDRIA [sede in Alessandria - 00186450060]

**CONTRO** -----

**Capitale** 330.000,00 €

**Totale** 660.000,00 €

**Durata** 15 anni

⇒ **Ipoteca amministrativa** nascente da ingiunzione di pagamento del 14 settembre 2021 rep. 972, iscritta il 23 novembre 2022 numero 9718/1228:

**a FAVORE** ICA Srl [sede in Roma - 02478610583]

**CONTRO** -----

**Capitale** 28.844,00 €

**Totale** 57.688,00 €

⇒ **Pignoramento immobili**, del 15 settembre 2023 numero 4099 emesso da Ufficiale Giudiziario Tribunale Di Alessandria C.F. 80007660063, trascritto il 28 settembre 2023 al 7134/5425:

**a FAVORE** TEVERE SPV Srl [sede in Roma - 16405691003]

**CONTRO** -----

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

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** Si solo piano terra del compendio

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non pertinente

**Attestazione Prestazione Energetica:** Assente

**Indice di prestazione energetica:** Assente

**Note Indice di prestazione energetica:** Assente

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

### 6. PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO ANTECEDENTE IL PIGNORAMENTO

Immobili pervenuti all'esecutata per atto del 15/03/2007 Pubblico ufficiale GABEI ROBERTO Sede ALESSANDRIA (AL) Repertorio n. 207349 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 2057.1/2007 Reparto PI di ALESSANDRIA in atti dal 16/04/2007 CONTRO -----e -----;

Ai signori ----- gli immobili erano pervenuti in parte per atto di compravendita del 24/09/1973 notaio Roberto Gabei di Felizzano trascritto il 23/10/1973 ai nn. 6419/5202 ed in parte per successione di ----- a giusta dichiarazione di successione registrata a Alessandria al 73 vol 1137 e

trascritta il 11/11/1993 ai nn. 6641/4616; in data 16/10/2023 ai nn. 7654/5820 risulta trascritta l'accettazione tacita dell'eredità in morte del sopra citato de cuius da parte dell'erede ----- in virt dell'atto di vendita del 15/03/2007 rep. 207349 rogante Notaio Gabei Roberto

## 7. PRATICHE EDILIZIE

La ricerca delle pratiche edilizie presso l'ufficio tecnico del comune di Alessandria ha avuto esito positivo. Si richiamano le pratiche presenti:

- Concessione edilizia 244 del 8 maggio 1992;
- Variante alla Concessione edilizia 244 n° 726 del 16 novembre 1992;
- Permesso di costruire 230 del 12 settembre 2013;

Si rimanda al successivo punto 8. per le valutazioni e conformità edilizie

## 8. CONFORMITA' EDILIZIA e URBANISTICA

L'immobile **NON E' CONFORME** sotto il profilo edilizio e urbanistico a riscontro della documentazione tecnica visionata presso gli archivi del comune di Alessandria.

L'ultima documentazione presente agli atti del comune di Alessandria si riferisce all'anno 2013 dove venivano autorizzate attività di ristrutturazione con formazione di tre unità abitative e modifiche al portico. Tale documentazione riporta indicazioni grafiche riferibili a una ripartizione dei locali difforme da come in realtà si è riscontrato durante le attività di sopralluogo.

Pertanto la difformità tra lo stato dei luoghi e quello autorizzato con l'ultima pratica edilizia rilasciata (PdC 230 del 12 settembre 2013) richiama il fatto che le opere eseguite **NON** sono state autorizzate dal comune.

Pertanto **ABUSIVE** e oggetto di verifica sulla loro sanabilità urbanistica. **Trattasi di differenti partizioni interne dei locali adibiti a magazzino/deposito, sgombero, nonché di una miglior corretta indicazione della suddivisione degli spazi dei locali residenziali posti al primo piano.**

Le opere così come eseguite sono sanabili a seguito di regolare pratica edilizia, ai sensi di quanto disposto dal DPR 380/2001 e smi, a fronte di pagamento di sanzione nei confronti del comune di Alessandria, nonché dell'emolumento spettante al professionista che predisporrà la documentazione tecnica.

### Strumento urbanistico vigente:

<b>Strumento urbanistico Approvato:</b>	D.G.R. n. 36-29308 del 7 febbraio 2000 e s.m.i.
<b>Ultimo atto:</b>	Delib. C.C. n. 3 del 25/01/2011 Terza Variante Strutturale
<b>Norme tecniche di attuazione:</b>	Testo coordinato e adeguato ai contenuti delle variazioni relative alle DDCC nn.:29 del 18/03/2009 Variante Parziale3 del 25/01/2011 Terza Variante Strutturale141 del 22/12/2011 Modificazioni13 del 31/01/2012 Variante Parziale34 del 13/03/2012 Variante Parziale71 del 21/05/2014 Variante Parziale15 del 11/03/2016 Modificazioni116 del 21/12/2016 Modificazioni

### LOTTO DUE

[Fg 55 – mappale 64-326 – sub 8 | Fg 55 – mappale 64-325 – sub 9]

Immobile a uso residenziale e pertinenza uso deposito/magazzino

## DESCRIZIONE

Immobile a uso residenziale con pertinenza a uso deposito/magazzino e area esterna di utilizzo esclusivo., sito in frazione San Michele, nella periferia di Alessandria, ai confini con il comune di Quargento. L'immobile è elevato su due piani fuori terra, composto al piano terreno da un ingresso con ampia sala oltre ad un locale sgombero, al primo piano ampio salone con cucina, camera da letto e bagno, adiacente vi è un ampio locale di sgombero; tale unità ha un impianto elettrico e un impianto di riscaldamento, ma è sprovvisto di caldaia.

Per poter usufruire di tutti i servizi alla persona, è necessario utilizzare mezzi di trasporto propri.

**Caratteristiche descrittive:**

Infissi esterni	tipologia: <b>Persiane a battente</b> materiale: <b>legno</b> condizioni: <b>da mantenere</b>
Infissi interni	tipologia: <b>legno</b> materiale: <b>legno a vetro singolo</b> condizioni: <b>da mantenere</b>
Pavimentazione interna	materiale: <b>grès porcellanato</b> condizioni: <b>da mantenere</b>
Riscaldamento	<b>Elementi riscaldanti in ghisa</b>

**Impianti:**

Elettrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>attivo in esercizio</b>
Idrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>diretta da rete comunale</b> rete di distribuzione: <b>tubi in polibutilene</b> condizioni: <b>non verificabili</b> <i>Note: Allo stato del sopralluogo e presso i competenti uffici comunali, non è stato possibile reperire nessuna dichiarazione di conformità dell'impianto.</i>

Destinazione	Parametro	Superficie reale	Coefficiente	Superficie equivalente
<b>Fg 55 – mappale 64-326 – sub 8 A/2</b>				
<b>Locali al piano terra</b> [accessori comunicanti]: sgombero, disimpegno	Superficie esterna lorda	38,00 mq	50%	19,00 mq
<b>Piano Terra :</b> Aree scoperte	Superficie esterna lorda	585,00 mq	10%	58,50 mq
<b>Locali al piano primo</b> [vani principali]: zona giorno, bagno, camera	Superficie esterna lorda	106,00 mq	100%	106,00 mq
<b>Locali al piano primo</b> [vani accessori comunicanti]: terrazzo	Superficie esterna lorda	29,00 mq	30% di 25,00 mq 10% quota ec- cedente pari a 4,00 mq	7,50 mq 0,40 mq
<b>Totale</b>				<b>191,40 mq</b>
<b>Fg 55 – mappale 64-325 – sub 9 C/2</b>				
<b>Locali al piano terra</b> Fg 55 – mappale 64-325 – sub 9 [vani principali]: sgombero, disimpegno	Superficie esterna lorda	82,00 mq	100%	82,00 mq
<b>Piano Terra :</b> Aree scoperte	Superficie esterna lorda	418,00 mq	10%	41,80 mq
<b>Totale</b>				<b>123,80 mq</b>
<b>Totale</b>				<b>315,20 mq</b>

**VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO****Criterio di stima**

La valutazione economica finale che scaturirà dalle descrizioni di seguito riportate, si basa su indagini di mercato effettuate in loco e aventi come parametro di comparazione tipologie di beni immobiliari simili a quelle in og-

getto, sui relativi volumi di compravendita che l'attuale fase di mercato sta attraversando, sulle indicazioni proposte dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI).

#### Fonti di informazione

Catasto di Alessandria;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Alessandria;

Ufficio del registro di Alessandria;

Ufficio tecnico di Alessandria;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Alessandria

#### Valutazione

Destinazione	Superficie equivalente	Valore uni- tario	Valore complessivo
Unità immobiliare [A2] Fg 55 – mappale 64-326 – sub 8	191,40 mq	380,00 €	72.732,00 €
Deposito/magazzino [C2] Fg 55 – mappale 64-325 – sub 9	123,80 mq	250,00 €	30.950,00 €
<b>VALORE DEL LOTTO</b>			<b>103.682,00 €</b>

#### Adeguamenti e correzioni di stima

Riduzione dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia, vizi e oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo: <b>2 %</b>	2.073,64 €
Riduzione per la vendita di una sola quota dell'immobile: <b>0 %</b>	0,00 €
Spese di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: <b>5 %</b>	5.184,10 €
Riduzione per interventi di manutenzione necessari all'immobile: <b>15 %</b>	15.552,30 €
Riduzione in riferimento a spese condominiali insolute: <b>0 %</b>	0,00 €
<b>TOTALE da dedurre pari a</b>	<b>22.810,04 €</b>

#### RIEPILOGO FINALE

Valore del lotto al netto delle decurtazioni espresse e nello stato di fatto in cui si trova al momento della redazione del presente documento.

### LOTTO DUE

[Fg 55 – mappale 64-326 – sub 8 | Fg 55 – mappale 64-325 – sub 9]  
**Immobile a uso residenziale e pertinenza uso deposito/magazzino**

80.871,96 € arrotondato a

**80.000,00 €**

Alessandria, Febbraio 2024

L'Esperto alla stima  
**Geometra Davide SILVANO**