

Tribunale di Alessandria
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

contro:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

N° Gen. Rep. **24/2022**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 21-03-2023 ore 13,15

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. ELISABETTA BIANCO**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - Locale ad uso magazzino

Esperto alla stima: Geom. Katia Adele Franco
Codice fiscale: FRNKDL72P62L304I
Studio in: Via Roma 79 - AL Sale
Telefono: 338.4080505
Email: geom.katiafranco@gmail.com
Pec: katiaadele.franco@geopec.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

SINTESI ELABORATO

1. Dati Catastali

Bene: via De Pretis 11 - Alessandria (AL) - 15121

Lotto: 001 - Locale ad uso magazzino

Corpo: LOCALE AD USO MAGAZZENO

Categoria: Magazzini e locali di deposito [C2]

... nato a ...; proprietà per 1/2 ...
 ... nata a ...; proprietà per 1/2, foglio
 115, particella 234, subalterno 75, scheda catastale Planimetria non rilasciabile, indirizzo via Agostino De
 Pretis 13, interno 46, piano S1, comune Alessandria, categoria C/2, classe 4, consistenza 286 mq, rendita €
 €.443,12

2. Stato di possesso

Bene: via De Pretis 11 - Alessandria (AL) - 15121

Lotto: 001 - Locale ad uso magazzino

Corpo: LOCALE AD USO MAGAZZENO

Occupato da ... , con contratto di loca-
 zione stipulato in data 01/08/2018 per l'importo di euro 470,00 con cadenza mensile.

Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. Note: Concordato riduzio-
 ne del canone in €.170,00 mensili dal 01/07/2019 al 30/09/2020, registrato al prot. n.70065 del
 23/07/2019 all'Agenzia delle Entrate di Alessandria. Concordato nuovo canone di €.200,00 (con verifica di
 pagamento) nell'udienza del 14/03/2021 Giudice Dott.ssa Bianco Elisabetta.

Contratto originario registrato a Alessandria il 01/08/2018 al n.3970 serie 3T

Tipologia contratto: 6+6, scadenza 30/09/2024

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 De Pretis 11 - Alessandria (AL) - 15121

Lotto: 001 - Locale ad uso magazzino

Corpo: LOCALE AD USO MAGAZZENO

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI con rampa superiore al 2%

4. Creditori Iscritti

Bene: via De Pretis 11 - Alessandria (AL) - 15121

Lotto: 001 - Locale ad uso magazzino

Corpo: LOCALE AD USO MAGAZZENO

Creditori Iscritti:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

5. Comproprietari

Beni: via De Pretis 11 - Alessandria (AL) - 15121

Lotto: 001 - Locale ad uso magazzino

Corpo: LOCALE AD USO MAGAZZENO

Comproprietari: Nessuno



6. Misure Penali

Beni: via De Pretis 11 - Alessandria (AL) - 15121

Lotto: 001 - Locale ad uso magazzino

Corpo: LOCALE AD USO MAGAZZENO

Misure Penali: NO



7. Continuità delle trascrizioni

Bene: via De Pretis 11 - Alessandria (AL) - 15121

Lotto: 001 - Locale ad uso magazzino

Corpo: LOCALE AD USO MAGAZZENO

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: via De Pretis 11 - Alessandria (AL) - 15121

Lotto: 001 - Locale ad uso magazzino

Valore complessivo intero: 54.607,00



Beni in **Alessandria (AL)**Località/Frazione
via De Pretis 11**Lotto: 001 - Locale ad uso magazzino**

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

Data di presentazione: 27-12-2021

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:Identificativo corpo: **LOCALE AD USO MAGAZZENO.**

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in via De Pretis 11

Quota e tipologia del diritto**- Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

Cod. Fiscale:

- Ulteriori informazioni sul debitore:**CURATO-****RE EREDITA' GIACENTE AVV. GIOVANNI SARDI**Eventuali comproprietari:

Nessuno

Note: curatore dell'eredità giacente Avv. Giovanni Sardi

Identificato al catasto Fabbricati:Intestazione:

; proprietà per

; proprietà per 1/2, foglio 115, particella 234, subalterno 75, scheda catastale Planimetria non rilasciabile, indirizzo via Agostino De Pretis 13, interno 46, piano S1, comune Alessandria, categoria C/2, classe 4, consistenza 286 mq, rendita € €.443,12

Derivante da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA DEL 01/10/2020 PRATICA N.AL0057077

(N.17009.1/2020) - VARIAZIONE TOPONOMASTICA DEL 29/04/2015 PRATICA N.AL0097641 DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (N.43957.1/2015) - VARIAZIONE DEL 17/06/2014 PRATICA N.AL0129632 G.A.F. CODIFICA PIANO INCOERENTE (N.52425.1/2014) - VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO DEL 01/01/1992 _ CLASSAMENTO DEL 22/10/1985 IN ATTI DAL 03/12/1990 (N.2000/.5/1985)

Confini: Da nord ed in senso orario, terrapieno, unità immobiliare distinta al n.45, passaggio comune, androne di accesso comune, scivolo di accesso comune

Note: E' presente in banca dati un elaborato planimetrico datato 22/10/1985 in cui si evince il subalterno oggetto di pignoramento identificato con il n.46

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Diversa distribuzione degli spazi interni

Regolarizzabili mediante: Denuncia di variazione catastale

Descrizione delle opere da sanare: Diversa distribuzione tramezze interne

DOCFA per denuncia di variazione catastale: € 950,00

Oneri Totali: € 950,00

Note: Tale irregolarità si evince dall'elaborato planimetrico e non dalla planimetria catastale in quanto non evadibile.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: Non è possibile dichiarare la conformità catastale in quanto non è presente in banca dati la planimetria ma solo un elaborato planimetrico.



2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

L'immobile in oggetto si trova all'interno del condominio "La Pineta" ubicato nel quartiere Cristo uno dei più grandi e popolosi della città di Alessandria. La zona dispone di tutti i servizi di primaria necessità.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: mista a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: Non specificato

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da ... , con contratto di locazione stipulato in data 01/08/2018 per l'importo di euro 470,00 con cadenza mensile.

Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. Note: Concordato riduzione del canone in €.170,00 mensili dal 01/07/2019 al 30/09/2020, registrato al prot. n.70065 del 23/07/2019 all'Agenzia delle Entrate di Alessandria. Concordato nuovo canone di €.200,00 (con verifica di pagamento) nell'udienza del 14/03/2021 Giudice Dott.ssa Bianco Elisabetta..

Contratto originario, registrato a Alessandria il 01/08/2018 ai nn.3970 serie 3T

Tipologia contratto: 6+6, scadenza 30/09/2024

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

Opponibilità ai terzi: ALTRO

Il contratto ha data certa ante pignoramento,

Note: Contratto di locazione commerciale a nome di ... codice identificativo TSF18T003970000QH – Locazione di immobile ad uso MAGAZZINO CON SERVIZIO

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di ...

Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario; A rogito di Notaio Luigi Oneto in data 23/07/2008 ai nn. 77996/28875; Iscritto/trascritto a Alessandria in data 24/07/2008 ai nn. 6846/1752; Importo ipoteca: € 615000; Importo capitale: € 410000; Note: Debitore non datore di ipoteca

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di _____ contro _____

Derivante da: Ordinanza di condanna; A rogito di Tribunale di Alessandria in data 04/01/2017 ai nn. 1993; Iscritto/trascritto a Alessandria in data 02/03/2018 ai nn. 1504/183; Importo ipoteca: € 26000; Importo capitale: € 11000.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di _____ contro _____; Derivante da: Verbale di pignoramento immobili; A rogito di UNEP Tribunale di Alessandria in data 10/01/2022 ai nn. 25 iscritto/trascritto a Alessandria in data 31/01/2022 ai nn. 591/448.

Dati precedenti relativi ai corpi: LOCALE AD USO MAGAZZENO

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 450,00.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolite negli ultimi due anni anteriori al pignoramento: Debito nei confronti del Condominio € 6.413,09 oltre la somma di € 450,00 - SALVO CONGUAGLIO

Millesimi di proprietà: 19,76

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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:

_____ acquistano in regime di comunione legale dei beni da I.C.E.S.P. SRL dal 06/03/1986 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Mussa Giuseppe, in data 06/03/1986, ai nn. 4081/2043; trascritto a Alessandria, in data 25/03/1986, ai nn. 2051/1469.

Continuità delle trascrizioni: SI

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 204

Intestazione: I.C.E.S.P. SPA

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Costruzione di casa di civile abitazione

Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data 11/05/1980 al n. di prot.
Rilascio in data 26/06/1981 al n. di prot. 204

Numero pratica: 112
Intestazione: I.C.E.S.P.
Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera
Per lavori: variante alla Concessione n.204/81
Oggetto: variante
Presentazione in data 23/08/1984 al n. di prot.
Rilascio in data 13/03/1985 al n. di prot. 112



7.1 Conformità edilizia:

Magazzini e locali di deposito [C2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Diversa distribuzione spazi interni, destinazione d'uso diversa da quella concessa

Regolarizzabili mediante: SCIA in sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: tramezzi interni e verifica destinazione d'uso (luogo di culto)

Diritti SCIA in sanatoria: € 516,00 + eventuali oneri per cambio di destinazione d'uso se compatibile

SCIA in sanatoria: € 1.800,00

Oneri Totali: **€ 2.316,00**

Note: Si precisa che le tramezzature interne possono essere sanate ma deve essere verificata la destinazione d'uso dei locali (eventuale cambio d'uso)

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: Non è stata riscontrata la conformità edilizia in riferimento ai titoli abilitativi emersi con la richiesta di accesso atti presentata in data 18/05/2022

7.2 Conformità urbanistica:

Magazzini e locali di deposito [C2]

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	DGR 7/02/2000 n.36-29306 e successiva rettifica con DGR n.13-29915
Zona omogenea:	Aree residenziali di 2 ^a classe
Norme tecniche di attuazione:	Art.35 NTA
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO

Note sulla conformità:

Nessuna.



Descrizione: **Magazzini e locali di deposito [C2]** di cui al punto **LOCALE AD USO MAGAZZENO**

Trattasi di un locale destinato a magazzino utilizzato come ritrovo per funzioni religiose facente parte del Condominio LA PINETA. L'immobile è posto al piano seminterrato adiacente a tutti i locali destinati a garage facenti parte del Condominio, l'accesso è garantito tramite scivolo comune da via De Pretis. La pavimentazione è in ceramica i serramenti in ferro le pareti intonacate e il soffitto si presenta in parte controsoffittato.

1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di **Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

2. Quota e tipologia del diritto

1/2 di **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: - Ulteriori informazioni sul debitore:

CURATORE EREDITA'

GIACENTE AVV. GIOVANNI SARDI

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **320,00**

E' posto al piano: Seminterrato

L'edificio è stato costruito nel: 1984

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 46 (sull'elaborato planimetrico); ha un'altezza utile interna di circa m. 2,90

e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si trova in stato condizioni generali sufficienti

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	1990
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
----------------------------------	----

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il valore al metro quadrato indicato tiene conto del contesto in cui è inserita l'unità immobiliare e lo stato in cui si trova.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Locale magazzino	superf. esterna lorda	320,00	1,00	320,00
		320,00		320,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criterio di stima:**

Il metodo di stima utilizzato è per comparazione diretta che consente di determinare il più probabile valore di mercato di un immobile mediante il confronto di determinati parametri con altri immobili simili. Tale confronto porterà alla formazione di una scala dei prezzi al cui interno si dovrà collocare l'immobile oggetto di stima.

La scelta degli immobili da comparare richiede l'individuazione di un mercato omogeneo, ovvero di una porzione di area urbana nella quale la formazione del valore immobiliare assume caratteri comuni e ben precisi. Tale mercato non necessariamente coincide con l'intero nucleo urbano o con un singolo quartiere ma spesso, all'interno di uno stesso mercato omogeneo, è possibile individuare delle aree omogenee nelle quali alcune delle caratteristiche che portano alla formazione del valore risultano più significative di altre.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Alessandria;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Alessandria;

Uffici del registro di Alessandria;

Ufficio tecnico di Alessandria.

8.3 Valutazione corpi:**LOCALE AD USO MAGAZZENO. Magazzini e locali di deposito [C2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 76.160,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Locale magazzino	320,00	€ 280,00	€ 89.600,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 89.600,00
Immobile locato e occupato detrazione del 15.00%			€ -13.440,00
Valore corpo			€ 76.160,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 76.160,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 76.160,00

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
LOCALE AD USO MAGAZZENO	Magazzini e locali di deposito [C2]	320,00	€ 76.160,00	€ 76.160,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 6.863,00
---	------------

Spese tecniche di regolarizzazione
Prezzo base d'asta del lotto:

Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

14-03-2023

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

