



Tribunale di ALESSANDRIA
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **BCC NPLS 2021 SRL**



[REDACTED]



N° Gen. Rep. **154/2024**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:



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



RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - SALA GIOCHI
Lotto 002 - ATTIVITA' COMMERCIALE



Esperto alla stima: Geom Massimo Mortara
Codice fiscale: MRTMSM64H24A182P
Studio in: Corso Cento Cannoni 106 - 15121 Alessandria
Telefono: 0131267252
Email: geometramortara@gmail.com
Pec: massimo.mortara@geopec.it



SINTESI ELABORATO**1. Dati Catastali**

Bene: via VECCHIA TORINO n. 19 - Alessandria (AL) - 15121

Lotto: 001 - SALA GIOCHI

Corpo: A

Categoria: Negozi, botteghe [C1]

foglio 35, particella 498, subalterno 13, z.c. 1, scheda catastale T201688, indirizzo VIA VECCHIA TORINO n. 19, comune ALESSANDRIA, categoria C/1, classe 10, consistenza 127, superficie 141, rendita € 4151,85

foglio 35, particella 498, subalterno 12, z.c. 1 scheda catastale T201588, indirizzo VIA VECCHIA TORINO n. 19, comune ALESSANDRIA, categoria A/10, classe 3, consistenza 5,5, superficie 137, rendita € 1.306,64

foglio 35, particella 498, subalterno 11, indirizzo VIA VECCHIA TORINO n. 19, comune ALESSANDRIA, Bene Comune non Censibile ai sub. 12 e 13

foglio 35, particella 498, subalterno 9, z.c. 1, scheda catastale T201582, indirizzo VIA VECCHIA TORINO n. 19, comune ALESSANDRIA, categoria D/1, rendita € 88,00

foglio 35, particella 498, subalterno 10, z.c. 1, scheda catastale T201583, indirizzo VIA VECCHIA TORINO n. 19, comune ALESSANDRIA, categoria D/1, rendita € 80,00

foglio 35, particella 498, subalterno 8, indirizzo VIA VECCHIA TORINO n. 19, comune ALESSANDRIA, categoria F/1, consistenza 500 (area urbana)

foglio 35, particella 498, subalterno 7, indirizzo VIA VECCHIA TORINO n. 19, comune ALESSANDRIA, Bene Comune non Censibile ai sub. 3 e 8 e 9 e 10 e 11 e 12 e 13

Lotto: 002 - ATTIVITA' COMMERCIALE

Corpo: A

Categoria: Negozi, botteghe [C1]

foglio 35, particella 498, subalterno 3, z.c. 1, scheda catastale T201586, indirizzo VIA VECCHIA TORINO n. 19, comune ALESSANDRIA, categoria D/8, rendita € 4.666,00

foglio 35, particella 498, subalterno 9, z.c. 1, scheda catastale T201582, indirizzo VIA VECCHIA TORINO n. 19, comune ALESSANDRIA, categoria D/1, rendita € 88,00

foglio 35, particella 498, subalterno 10, z.c. 1, scheda catastale T201583, indirizzo VIA VECCHIA TORINO n. 19, comune ALESSANDRIA, categoria D/1, rendita € 80,00

foglio 35, particella 498, subalterno 8, indirizzo VIA VECCHIA TORINO n. 19, comune ALESSANDRIA, categoria F/1, consistenza 500 (area urbana)

foglio 35, particella 498, subalterno 7, indirizzo VIA VECCHIA TORINO n. 19, comune ALESSANDRIA, Bene Comune non Censibile ai sub. 3 e 8 e 9 e 10 e 11 e 12 e 13

2. Stato di possesso

Bene: via VECCHIA TORINO n. 19 - Alessandria (AL) - 15121

Lotto: 001 - SALA GIOCHI

Corpo: A

Occupato da [REDACTED] con contratto di locazione stipulato in data 07/06/2021 per l'importo di euro [REDACTED] con cadenza mensile Registrato a Agenzia delle Entrate di Alessandria il 14/06/2021 ai nn.21061414535614256 - 00001

Tipologia contratto: COMMERCIALE, scadenza 06/06/2027

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

Lotto: 002 - ATTIVITA' COMMERCIALE

Corpo: A

Occupato da [REDACTED], con contratto di locazione stipulato in data 03/12/2015 per l'importo di euro [REDACTED] con cadenza mensile Tipologia contratto: COMMERCIALE, scadenza 2/12/2027

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 VECCHIA TORINO n. 19 - Alessandria (AL) - 15121

Lotto: 001 - SALA GIOCHI

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Lotto: 002 - ATTIVITA' COMMERCIALE

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4. Creditori Iscritti

Bene: via VECCHIA TORINO n. 19 - Alessandria (AL) - 15121

Lotto: 001 - SALA GIOCHI

Corpo: A

Creditori Iscritti: [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Lotto: 002 - ATTIVITA' COMMERCIALE

Corpo: A

Creditori Iscritti: [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

5. Comproprietari

Beni: via VECCHIA TORINO n. 19 - Alessandria (AL) - 15121

Lotto: 001 - SALA GIOCHI

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

Lotto: 002 - ATTIVITA' COMMERCIALE

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: via VECCHIA TORINO n. 19 - Alessandria (AL) - 15121

Lotto: 001 - SALA GIOCHI

Corpo: A

Misure Penali: NO

Lotto: 002 - ATTIVITA' COMMERCIALE

Corpo: A

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: via VECCHIA TORINO n. 19 - Alessandria (AL) - 15121

Lotto: 001 - SALA GIOCHI

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 002 - ATTIVITA' COMMERCIALE

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: via VECCHIA TORINO n. 19 - Alessandria (AL) - 15121

Lotto: 001 - SALA GIOCHI

Valore complessivo intero: € **230.000,00**

Lotto: 002 - ATTIVITA' COMMERCIALE

Valore complessivo intero: € **640.000,00**

Beni in **Alessandria (AL)**
via VECCHIA TORINO n. 19

Lotto: 001 - SALA GIOCHI

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si
Data di presentazione: 22-07-2024

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Negozi, botteghe [C1] sito in via VECCHIA TORINO n. 19

Quota e tipologia del diritto

[REDACTED]

[REDACTED]

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] foglio 35, particella 498, subalterno 13, z.c. 1, scheda catastale T201688, indirizzo VIA VECCHIA TORINO n. 19, comune ALESSANDRIA, categoria C/1, classe 10, consistenza 127, superficie 141, rendita € 4151,85

Confini: subalterno 7 e subalterno 3 e subalterno 12 e subalterno 11 (tutte della particella 498)

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] foglio 35, particella 498, subalterno 12, z.c. 1, scheda catastale T201588, indirizzo VIA VECCHIA TORINO n. 19, comune ALESSANDRIA, categoria A/10, classe 3, consistenza 5,5, superficie 137, rendita € 1.306,64

Confini: subalterno 11 e subalterno 13 e subalterno 3 e subalterno 7 (tutte della particella 498)

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] foglio 35, particella 498, subalterno 11, indirizzo VIA VECCHIA TORINO n. 19, comune ALESSANDRIA, BENE COMUNE NON CENSIBILE relativi ai subalterni 13 e 12

Confini: subalterno 13 e subalterno 12 e subalterno 7 (tutte della particella 498)

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] foglio 35, particella 498, subalterno 9, z.c. 1, scheda catastale T201582, indirizzo VIA VECCHIA TORINO n. 19, comune ALESSANDRIA, categoria D/1, rendita € 88,00

CABINA ENEL uso comune e proprietà per ½ con il subalterno 3 (lotto 2) e per ½ con i subalterni 12 e 13 (lotto 1)

Confini: subalterno 7 e subalterno 10 (tutte della particella 498)

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 35, particella 498, subalterno 10, z.c. 1, scheda catastale T201583, indirizzo VIA VECCHIA TORINO n. 19, comune ALESSANDRIA, categoria D/1, rendita € 80,00

CABINA ENEL uso comune e proprietà per ½ con il subalterno 3 (lotto 2) e per ½ con i subalterni 12 e 13 (lotto 1)

Confini: subalterno 9 e subalterno 7 (tutte della particella 498)

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 35, particella 498, subalterno 8, indirizzo VIA VECCHIA TORINO n. 19, comune ALESSANDRIA, categoria F/1, consistenza 500 (area urbana)

Area comune e proprietà per ½ con il subalterno 3 (lotto 2) e per ½ con i subalterni 12 e 13 (lotto 1)

Confini: sub. 7 della part. 498, part. 338 e 395 e 396 e 397 e 398 e 399 e 400 e 401 e 402 e 403, via Vecchia Torino.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 35, particella 498, subalterno 7, indirizzo VIA VECCHIA TORINO n. 19, comune ALESSANDRIA, BENE COMUNE NON CENSIBILE relativi ai subalterni 3 e 8 e 9 e 10 e 11 e 12 e 13

Confini: part. 449 e 175, part. 338 e 395 e 396 e 397 e 398 e 399 e 400 e 401 e 402 e 403 (tutti del foglio 35), via Vecchia Torino, part. 331 del foglio 61, sub. 11 e 12 e 13 e 3 della part. 498

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: E' stata chiusa una porta nel locale tecnico e riaperta un'altra verso un servizio (nel sub. 13) e sono state realizzate alcune pareti interne (nel sub. 12) senza la presentazione della necessaria CILA

Regolarizzabili mediante: pratica DOCFA

Descrizione delle opere da sanare: E' stata chiusa una porta nel locale tecnico e riaperta un'altra verso un servizio (nel sub. 13) e sono state realizzate alcune pareti interne (nel sub. 12) senza la presentazione della necessaria CILA

pratica Docfa: € 800,00

Oneri Totali: € 800,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

L'immobile a destinazione commerciale è sito nel quartiere BORGO CITTADELLA, posto in una zona periferica della città, con accesso diretto pedonale e carraio dalla strada comunale, a circa 3 km. dal centro della città, dove sono ubicati agli uffici amministrativi comunali e statali, l'ospedale civile e l'ospedale pediatrico, e la stazione FFSS

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: commerciale a traffico scorrevole con parcheggi buoni.

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

Servizi offerti dalla zona: attività commerciali

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali e commerciali

Principali collegamenti pubblici: trasporto pubblico su ruote

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da [REDACTED] con contratto di locazione stipulato in data 07/06/2021 per l'importo di euro [REDACTED] con cadenza mensile
 Registrato a Agenzia delle Entrate di Alessandria il 14/06/2021 ai nn.21061414535614256 - 00001
 Tipologia contratto: COMMERCIALE, scadenza 06/06/2027

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

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria annotata a favore di [REDACTED]; Derivante da: Atto Notarile; A rogito di Notaio Giuseppe Antonio Michele TRIMARCHI in data 07/05/2015 ai nn. 11869/4565; Registrato a Agenzia delle Entrate; Iscritto/trascritto a Ufficio Provinciale di ALESSANDRIA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Alessandria, in data 12/05/2015 ai nn. 2556/333; Importo ipoteca: € 1.875.000,00; Importo capitale: € 1.250.000,00; Note: Restrizione di beni con Annotazione presentata il 14/10/2015 R.G.5647 R.P. 901.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di [REDACTED]; Derivante da: Decreto Ingiuntivo; A rogito di TRIBUNALE di ALESSANDRIA in data 23/04/2018 ai nn. 1418/2018; Registrato a Agenzia delle Entrate; Iscritto/trascritto a Ufficio Provinciale di ALESSANDRIA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Alessandria, in data 15/05/2018 ai nn. 3411/427; Importo ipoteca: € 480000; Importo capitale: € 480000; Note: su part. 500 e part. 498 sub. 3 e part. 498 sub. 4 e part. 498 sub. 8 e art. 498 sub. 9 e part. 498 sub. 10.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di [REDACTED]; Derivante da: Ordinanza Ingiunzione Esecutiva; A rogito di TRIBUNALE di ALESSANDRIA in data 22/04/2015 ai nn. 26060/2014; Registrato a Agenzia delle Entrate; Iscritto/trascritto a Ufficio Provinciale di ALESSANDRIA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Alessandria, in data 19/11/2018 ai nn. 8245/1028; Importo ipoteca: € 130.000,00; Importo capitale: € 111.578,76; Note: su part. 498 sub. 3 e part. 498 sub. 10 e part. 498 sub. 9 e art. 498 sub. 4 e part. 498 sub. 8 e part. 500.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di [REDACTED]; Derivante da: Ipoteca delle Riscossione; A rogito di [REDACTED] in data 05/09/2023 ai nn. 841/-; Registrato a Agenzia delle Entrate; Iscritto/trascritto a Ufficio Provinciale di ALESSANDRIA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Alessandria, in data 08/09/2023 ai nn. 6759/794; Importo ipoteca: € 99.778,84; Importo capitale: € 49.889,42; Note: su part. 500 e part. 498 sub. 3 e part. 498 sub. 8 e part. 498 sub. 9 e part. 498 sub. 10 e part. 498 sub. 12 - e part. 498 sub. 13.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di [REDACTED]
 [REDACTED]; Derivante da: Ipoteca delle Riscossione; A rogito di [REDACTED]
 [REDACTED] in data 05/09/2023 ai nn. 844/-; Registrato a Agenzia delle Entrate; Iscritto/trascritto a Ufficio Provinciale di ALESSANDRIA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Alessandria, in data 08/09/2023 ai nn. 6760/795; Importo ipoteca: € 55.943,82 ; Importo capitale: € 27.971,91; Note: su part. 500 e part. 498 sub. 3 e part. 498 sub. 8 e part. 498 sub. 9 e part. 498 sub. 10 e part. 498 sub. 12 e part. 498 sub. 13.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]
 [REDACTED]; Derivante da: Ruolo e Avviso di Accertamento Esecutivo; [REDACTED]
 [REDACTED] in data 21/11/2023 ai nn. 3880/7923; [REDACTED]
 [REDACTED]; Iscritto/trascritto a Ufficio Provinciale di ALESSANDRIA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Alessandria, in data 22/11/2023 ai nn. 8738/1047; Importo ipoteca: € 54.827,56 ; Importo capitale: € 27.413,78; Note: e part. 498 sub. 3.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] Derivante da: VERBALE di PIGNORAMENTO; A rogito di TRIBUNALE DI ALESSANDRIA in data 10/06/2024 ai nn. 4132 registrato a Agenzia delle Entrate di Alessandria in data ai nn. iscritto/trascritto a Ufficio Provinciale di ALESSANDRIA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Alessandria, in data 27/06/2024 ai nn. 5044/3872; su part. 498 sub. 8 e part. 498 sub. 10 e art. 498 sub. 13 e part. 498 sub. 9 e art. 498 sub. 12 e part. 498 sub. 7 e part. 498 sub. 11 e part. 498 sub. 3.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: NESSUNA
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.
Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.
Spese condominiali scadute ed insolute per ultimi due anni anteriori al pignoramento: Nessuna
Millesimi di proprietà: NESSUNA
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO
Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO ANTECEDENTE IL PIGNORAMENTO:

Titolare/Proprietario: [REDACTED] -Proprietà' 1/3, [REDACTED] -Proprietà' 1/3, [REDACTED] Proprietà' 1/3. **proprietario/i ante ventennio al 17/10/1990**. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO, - a rogito di Denuncia di Successione di [REDACTED]; registrato a Ufficio del Registro di CUNEO, in data 30/10/1981, ai nn. 26/848; trascritto a Conservatoria dei Pubblici Registri di ALESSANDRIA, in data 30/10/1981, ai nn. 6707/5059.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] -Proprietà 1/2, [REDACTED] -Proprietà 1/2, dal 17/10/1990 al 26/04/1993 . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO, - a rogito di Denuncia di Successione di [REDACTED] registrato a Ufficio del Registro di CUNEO, in data 17/10/1990, ai nn. 46/1048; trascritto a Conservatoria dei Pubblici Registri di ALESSANDRIA , in data 16/10/1993, ai nn. 6035/4163.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] -Proprietà per Intero, dal 26/04/1993 al 18/09/2012 . In forza di divisione immobiliare - a rogito di Notaio Giovanni MACCAGNO di Mondovì, in data 26/04/1993, ai nn. 37302/9198; registrato a Agenzia delle Entrate di CUNEO, in data 17/05/1993, ai nn. 1160/1V; trascritto a Ufficio Provinciale di ALESSANDRIA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Alessandria , in data 26/05/1993, ai nn. 3197/2231.
Note: Accettazione di Eredità con atto Notaio TRIMARCHI di Milano del 7/05/2015 n. 11868/4564 trascritto presso l'Ufficio Provinciale di ALESSANDRIA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Alessandria il 12/05/2015 r.g. 2555 r.p. 1838

Titolare/Proprietario: [REDACTED] -Proprietà per 2/9, [REDACTED] -Proprietà per 2/9, [REDACTED] -Proprietà per 2/9, [REDACTED] -Proprietà per 3/9, dal 18/09/2012 al 07/05/2015 . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; registrato a Agenzia delle Entrate di CUNEO, in data 18/09/2012, ai nn. 1547/9990; trascritto a Ufficio Provinciale di ALESSANDRIA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Alessandria , in data 07/12/2012, ai nn. 7645/5787.
Note: Accettazione di Eredità con atto Notaio TRIMARCHI di Milano del 7/05/2015 n. 11868/4564 trascritto presso l'Ufficio Provinciale di ALESSANDRIA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Alessandria il 12/05/2015 r.g. 2555 r.p. 1838

Titolare/Proprietario: [REDACTED] -Proprietaria per INTERO dal 07/05/2015 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Giuseppe Antonio Michele TRIMARCHI di Milano, in data 07/05/2015, ai nn. 11868/4564; registrato a Agenzia delle Entrate; trascritto a Ufficio Provinciale di ALESSANDRIA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Alessandria , in data 12/05/2015, ai nn. 2554/1837.

Continuità delle trascrizioni: Si

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Fabbicato edificato in data antecedente al 1 settembre 1967

Numero pratica: NUOVA COSTRUZIONE

Per lavori: NUOVA COSTRUZIONE

Oggetto: nuova costruzione.

Rilascio in data 27/06/1963 al n. di prot. 135

Numero pratica: AMPLIAMENTO
Per lavori: AMPLIAMENTO
Oggetto: Ampliamento
Rilascio in data 24/04/1966 al n. di prot. 105

Numero pratica: CABINE ENEL
Intestazione: IMPRESA ZANDALASINI srl
Tipo pratica: Permesso a costruire
Per lavori: Costruzione CABINA ENEL
Oggetto: nuova costruzione
Rilascio in data 16/11/2015 al n. di prot. 239

Numero pratica: TRASFORMAZIONE di un LABORATORIO in ATTIVITA' COMMERCIALE e DIREZIONALE LOTTO B
Intestazione: [REDACTED]
Tipo pratica: Permesso a costruire
Per lavori: TRASFORMAZIONE di un LABORATORIO in ATTIVITA' COMMERCIALE e DIREZIONALE LOTTO B
Oggetto: Ampliamento
Rilascio in data 12/10/2015 al n. di prot. 209
L'agibilità non è mai stata rilasciata.
NOTE: Variante con SCIA in variante n. 156227 del 18/11/2015; Richiesta di Agibilità Parziale del Lotto B presentata il 26/11/2015 n.prot. 0081015/2015

Numero pratica: VARIANTE al P.D.C. N. 209 DEL 12/10/2015 per CAMBIO DI DESTINAZIONE E DIVISIONE UNITA' IMMOBILIARE nel LOCALE sito in Alessandria in via G.Bruno 216
Intestazione: [REDACTED]
Tipo pratica: Permesso a costruire
Per lavori: VARIANTE al P.D.C. N. 209 DEL 12/10/2015 per CAMBIO DI DESTINAZIONE E DIVISIONE UNITA' IMMOBILIARE nel LOCALE sito in Alessandria in via G.Bruno 216
Oggetto: Ampliamento
Rilascio in data 20/12/2018 al n. di prot. 263
L'agibilità non è mai stata rilasciata.

7.1 Conformità edilizia:

Negozi, botteghe [C1]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: E' stata chiusa una porta nel locale tecnico e riaperta un'altra verso un servizio (nel sub. 13) e sono state realizzate alcune pareti interne (nel sub. 12) senza la presentazione della necessaria CILA
Regolarizzabili mediante: pratica CILA
Descrizione delle opere da sanare: E' stata chiusa una porta nel locale tecnico e riaperta un'altra verso un servizio (nel sub. 13) e sono state realizzate alcune pareti interne (nel sub. 12) senza la presentazione della necessaria CILA
pratica CILA: € 3.600,00

Oneri Totali: € 3.600,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica:

Negozzi, botteghe [C1]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	P.R.G.C. approvato con G.R. 36-29308 del 7/02/2000 e successive modifiche ed integrazioni
Zona omogenea:	AREE PER ATTIVITA' PRODUTTIVE E DEPOSITI A DESTINAZIONE TEMPORANEA
Norme tecniche di attuazione:	art. 42 - AREE PER ATTIVITA' PRODUTTIVE

Note sulla conformità: Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

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

Locali a destinazione commerciale e ad uso ufficio con vano comune (sub.11) composto da:

- sub. 13 - due vani adibiti a sala giochi con 2 servizi igienici e un locale tecnico,
- sub. 12 - 2 vani con ripostiglio e servizio igienico.

1. Quota e tipologia del diritto

1000/1000 - **Piena proprietà**

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **293,00**

E' posto al piano: Terra

L'edificio è stato costruito nel: in data antecedente al 1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2018

ha un'altezza utile interna di circa m. 3,50

L'intero fabbricato è composto da n. 1 piani complessivi di cui fuori terra n. 1 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: DESCRIZIONE GENERALE

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Solai

tipologia: **solai prefabbricati a lastre precomprese** condizioni: **sufficienti**

Strutture verticali

materiale: **c.a.** condizioni: **sufficienti**

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni

tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **alluminio** protezione: **inesistente** condizioni: **DISCRETE**

Manto di copertura

materiale: **lamiera di alluminio** condizioni: **sufficienti**

Pavim. Interna

materiale: **in ceramica** condizioni: **DISCRETE**

Plafoni

materiale: **stucco spatolato** condizioni: **DISCRETE**

Rivestimento

ubicazione: **bagno** materiale: **paistrelle in ceramica** condizioni: **DISCRETE****Impianti:**

Condizionamento

tipologia: **autonomo** alimentazione: **elettrico** rete di distribuzione: **canali coibentati** diffusori: **ventilatori** condizioni: **buone** conformità: **non verificabile**

Elettrico

tipologia: **sottotraccia** condizioni: **DISCRETE** conformità: **non verificabile**

Idrico

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** rete di distribuzione: **tubi in polipropilene** condizioni: **discrete** conformità: **non verificabile**

Impianti**Impianto elettrico:**

impianto elettrico	PRESENTE
--------------------	----------

Riscaldamento:

impianto di riscaldamento	PRESENTE
---------------------------	----------

Impianto Idrico:

impianto di idrico	PRESENTE
--------------------	----------

Condizionamento e climatizzazione:

impianto di condizionamento o climatizzazione	PRESENTE
---	----------

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Negozi	sup lorda di pavimento	150,00	1,00	150,00
Ufficio	sup lorda di pavimento	143,00	1,00	143,00
		293,00		293,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Commerciale

valore Mercato -Min: a €/mq. 660,00 -Max: a €/mq. 1.200,00

Sottocategoria: Capannone, Negozi -Magazzini

Pertinenze
1. CABINE ENEL

Identificato al n. sub. 9 e 10
Posto al piano Terra
Composto da CABINE ENEL
Sviluppa una superficie complessiva di 42 mq. mq
Destinazione urbanistica: CABINE ENEL
Valore a corpo: € 0
Note: in comune e in proprietà per ½ con il sub. 3 (lotto 2) e per ½ con sub. 12 e 13 (lotto 1)

2. Parcheggio

Identificato al n. sub. 8
Posto al piano Terra
Composto da parcheggio
Sviluppa una superficie complessiva di 500 mq
Destinazione urbanistica: parcheggio
Valore a corpo: € 0
Note: in comune e in proprietà per ½ con il sub. 3 (lotto 2) e per ½ con sub. 12 e 13 (lotto 1)

3. Parcheggio

Identificato al n. sub. 7 B.C.N.C.
Posto al piano Terra
Composto da area passaggio e parcheggio
Destinazione urbanistica: area passaggio e parcheggio
Valore a corpo: € 0
Note: in comune e in proprietà per ½ con il sub. 3 (lotto 2) e per ½ con sub. 12 e 13 (lotto 1)

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di ALESSANDRIA;

Ufficio Provinciale di ALESSANDRIA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Alessandria di ALESSANDRIA;

Agenzia delle Entrate di ALESSANDRIA;

Ufficio tecnico di Comune di ALESSANDRIA;

Agenzie immobiliari e osservatori del mercato immobiliare: ALESSANDRIA.

8.3 Valutazione corpi:

A. Negozi, botteghe [C1] con annesso CABINE ENEL, con annesso Parcheggio, con annesso Parcheggio

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Negozi	150,00	€ 800,00	€ 120.000,00
Ufficio	143,00	€ 800,00	€ 114.400,00
Valore corpo			€ 234.400,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 234.400,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 234.400,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Negozi, botteghe [C1] con annesso CABINE ENEL, con annesso Parcheggio, con annesso Parcheggio	293,00	€ 234.400,00	€ 234.400,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 4.400,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 230.000,00

Lotto: 002 - ATTIVITA' COMMERCIALE

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

Data di presentazione: 22-07-2024

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Negozi, botteghe [C1] sito in via VECCHIA TORINO n. 19

Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

foglio 35, particella 498, subalterno 3, z.c. 1, scheda catastale T201586, indirizzo VIA VECCHIA TORINO n. 19 , comune ALESSANDRIA, categoria D/8, rendita € 4.666,00

Confini: subalterno 7 e subalterno 12 e subalterno 13 (tutte della particella 498)

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] foglio 35, particella 498, subalterno 9, z.c. 1, scheda catastale T201582, indirizzo VIA VECCHIA TORINO n. 19, comune ALESSANDRIA, categoria D/1, rendita € 88,00

CABINA ENEL uso comune e proprietà per $\frac{1}{2}$ con il subalterno 3 (lotto 2) e per $\frac{1}{2}$ con i subalterni 12 e 13 (lotto 1)

Confini: subalterno 7 e subalterno 10 (tutte della particella 498)

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] foglio 35, particella 498, subalterno 10, z.c. 1, scheda catastale T201583, indirizzo VIA VECCHIA TORINO n. 19, comune ALESSANDRIA, categoria D/1, rendita € 80,00

CABINA ENEL uso comune e proprietà per $\frac{1}{2}$ con il subalterno 3 (lotto 2) e per $\frac{1}{2}$ con i subalterni 12 e 13 (lotto 1)

Confini: subalterno 9 e subalterno 7 (tutte della particella 498)

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] foglio 35, particella 498, subalterno 8, indirizzo VIA VECCHIA TORINO n. 19, comune ALESSANDRIA, categoria F/1, consistenza 500 (area urbana)

Area comune e proprietà per $\frac{1}{2}$ con il subalterno 3 (lotto 2) e per $\frac{1}{2}$ con i subalterni 12 e 13 (lotto 1)

Confini: sub. 7 della part. 498, part. 338 e 395 e 396 e 397 e 398 e 399 e 400 e 401 e 402 e 403, via Vecchia Torino.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] foglio 35, particella 498, subalterno 7, indirizzo VIA VECCHIA TORINO n. 19, comune ALESSANDRIA, BENE COMUNE NON CENSIBILE relativi ai subalterni 3 e 8 e 9 e 10 e 11 e 12 e 13

Confini: part. 449 e 175, part. 338 e 395 e 396 e 397 e 398 e 399 e 400 e 401 e 402 e 403 (tutti del foglio 35), via Vecchia Torino, part. 331 del foglio 61, sub. 11 e 12 e 13 e 3 della part. 498 part. 498

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale**2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):**

L'immobile a destinazione commerciale è sito nel quartiere BORGO CITTADELLA, posto in una zona periferica della città, con accesso diretto pedonale e carroia dalla strada comunale, a circa 3 km. dal centro della città, dove sono ubicati agli uffici amministrativi comunali e statali, l'ospedale civile e l'ospedale pediatrico, e la stazione FFSS

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: commerciale a traffico scorrevole con parcheggi buoni.

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

Servizi offerti dalla zona: attività commerciali

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali e commerciali

Principali collegamenti pubblici: trasporto pubblico su ruote



3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da [REDACTED], con contratto di locazione stipulato in data 03/12/2015 per l'importo [REDACTED] con cadenza mensile
Tipologia contratto: COMMERCIALE, scadenza 2/12/2027

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



4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: Atto Notarile; A rogito di Notaio Giuseppe Antonio Michele TRIMARCHI in data 07/05/2015 ai nn. 11869/4565; Registrato a Agenzia delle Entrate; Iscritto/trascritto a Ufficio Provinciale di ALESSANDRIA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Alessandria, in data 12/05/2015 ai nn. 2556/333; Importo ipoteca: € 1.875.000,00; Importo capitale: € 1.250.000,00; Note: Restrizione di beni con Annotazione presentata il 14/10/2015 R.G.5647 R.P. 901.

- Iscrizione di ipoteca:

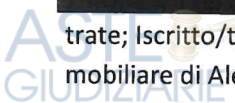
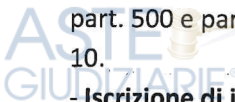
Ipoteca giudiziale annotata a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: Decreto Ingiuntivo; A rogito di TRIBUNALE di ALESSANDRIA in data 23/04/2018 ai nn. 1418/2018; Registrato a Agenzia delle Entrate; Iscritto/trascritto a Ufficio Provinciale di ALESSANDRIA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Alessandria, in data 15/05/2018 ai nn. 3411/427; Importo ipoteca: € 480000; Importo capitale: € 480000; Note: su part. 500 e part. 498 sub. 3 e part. 498 sub. 4 e part. 498 sub. 8 e art. 498 sub. 9 e part. 498 sub. 10.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: Ordinanza Ingiunzione Esecutiva; A rogito di TRIBUNALE di ALESSANDRIA in data 22/04/2015 ai nn. 26060/2014; Registrato a Agenzia delle Entrate; Iscritto/trascritto a Ufficio Provinciale di ALESSANDRIA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Alessandria, in data 19/11/2018 ai nn. 8245/1028; Importo ipoteca: € 130.000,00; Importo capitale: € 111.578,76; Note: su part. 498 sub. 3 e part. 498 sub. 10 e part. 498 sub. 9 e art. 498 sub. 4 e part. 498 sub. 8 e part. 500.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: Ipoteca delle Riscossione; A rogito di [REDACTED] in data 05/09/2023 ai nn. 841/-; Registrato a Agenzia delle Entrate; Iscritto/trascritto a Ufficio Provinciale di ALESSANDRIA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Alessandria, in data 08/09/2023 ai nn. 6759/794; Importo ipoteca: € 99.778,84; Importo capitale: € 49.889,42; Note: su part. 500 e part. 498 sub. 3 e part. 498 sub. 8 e part. 498 sub. 9 e part. 498 sub. 10 e part. 498 sub. 12 - e part. 498 sub. 13.



- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: Ipoteca delle Riscossione; A rogito di [REDACTED] data 05/09/2023 ai nn. 844/-; Registrato a Agenzia delle Entrate; Iscritto/trascritto a Ufficio Provinciale di ALESSANDRIA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Alessandria, in data 08/09/2023 ai nn. 6760/795; Importo ipoteca: € 55.943,82; Importo capitale: € 27.971,91; Note: su part. 500 e part. 498 sub. 3 e part. 498 sub. 8 e part. 498 sub. 9 e part. 498 sub. 10 e part. 498 sub. 12 e part. 498 sub. 13.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: Ruolo e Avviso di Accertamento Esecutivo; A rogito di [REDACTED] in data 21/11/2023 ai nn. 3880/7923; Registrato a [REDACTED] A - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Alessandria, in data 22/11/2023 ai nn. 8738/1047; Importo ipoteca: € 54.827,56; Importo capitale: € 27.413,78; Note: e part. 498 sub. 3.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di [REDACTED] L.; Derivante da: VERBALE di PIGNORAMENTO; A rogito di TRIBUNALE DI ALESSANDRIA in data 10/06/2024 ai nn. 4132 registrato a Agenzia delle Entrate di Alessandria in data ai nn. iscritto/trascritto a Ufficio Provinciale di ALESSANDRIA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Alessandria, in data 27/06/2024 ai nn. 5044/3872; su part. 498 sub. 8 e part. 498 sub. 10 e art. 498 sub. 13 e part. 498 sub. 9 e art. 498 sub. 12 e part. 498 sub. 7 e part. 498 sub. 11 e part. 498 sub. 3.

Dati precedenti relativi ai corpi: A**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese di gestione condominiale: NESSUNA

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

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

Spese condominiali scadute ed insolute per ultimi due anni anteriori al pignoramento: Nessuna

Millesimi di proprietà: NESSUNA

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO ANTECEDENTE IL PIGNORAMENTO:

Titolare/Proprietario: [REDACTED] -Proprietà' 1/3, [REDACTED] -Proprietà' 1/3, [REDACTED] Proprietà' 1/3. **proprietario/i ante ventennio al 17/10/1990**. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO, Denuncia di Successione di [REDACTED]; registrata a Uffici del Registro di CUNEO, in data 30/10/1981, ai nn. 26/848; trascritta a Conservatoria dei Pubblici Registri di ALESSANDRIA, in data 30/10/1981, ai nn. 6707/5059.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] -Proprietà 1/2, [REDACTED] -Proprietà 1/2, dal 17/10/1990 al 26/04/1993 . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO, Denuncia di Successione [REDACTED] registrata a Ufficio del Registro di CUNEO, in data 17/10/1990, ai nn. 46/1048; trascritta a Conservatoria dei Pubblici Registri di ALESSANDRIA , in data 16/10/1993, ai nn. 6035/4163.

Titolare/Proprietario: M [REDACTED] -Proprietà per Intero, dal 26/04/1993 al 18/09/2012 . In forza di divisione immobiliare - a rogito di Notaio Giovanni MACCAGNO di Mondovì, in data 26/04/1993, ai nn. 37302/9198; registrato a Agenzia delle Entrate di CUNEO, in data 17/05/1993, ai nn. 1160/1V; trascritto a Ufficio Provinciale di ALESSANDRIA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Alessandria , in data 26/05/1993, ai nn. 3197/2231.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] -Proprietà per 2/9, [REDACTED] -Proprietà per 2/9, [REDACTED] -Proprietà per 2/9, [REDACTED] -Proprietà per 3/9, dal 18/09/2012 al 07/05/2015 . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; Denuncia di Successione di [REDACTED] registrata a Agenzia delle Entrate di CUNEO, in data 18/09/2012, ai nn. 1547/9990; trascritta a Ufficio Provinciale di ALESSANDRIA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Alessandria , in data 07/12/2012, ai nn. 7645/5787.
Note: Accettazione di Eredità con atto Notaio TRIMARCHI di Milano del 7/05/2015 n. 11868/4564 trascritto presso l'Ufficio Provinciale di ALESSANDRIA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Alessandria il 12/05/2015 r.g. 2555 r.p. 1838

Titolare/Proprietario: [REDACTED] - Proprietaria per INTERO dal 07/05/2015 ad oggi (attuale proprietaria) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Giuseppe Antonio Michele TRIMARCHI di Milano, in data 07/05/2015, ai nn. 11868/4564; registrato a Agenzia delle Entrate; trascritto a Ufficio Provinciale di ALESSANDRIA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Alessandria , in data 12/05/2015, ai nn. 2554/1837.

Continuità delle trascrizioni: Si

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Fabbricato edificato in data antecedente al 1 settembre 1967

Numero pratica: NUOVA COSTRUZIONE

Per lavori: NUOVA COSTRUZIONE

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 27/06/1963 al n. di prot. 135

Numero pratica: AMPLIAMENTO
 Per lavori: AMPLIAMENTO
 Oggetto: Ampliamento
 Rilascio in data 24/04/1966 al n. di prot. 105

Numero pratica: CABINA ENEL
 Intestazione: IMPRESA ZANDALASINI srl
 Tipo pratica: Permesso a costruire
 Per lavori: Costruzione CABINA ENEL
 Oggetto: nuova costruzione
 Rilascio in data 16/11/2015 al n. di prot. 239

Numero pratica: TRASFORMAZIONE di un LABORATORIO in ATTIVITA' COMMERCIALE e DIREZIONALE LOTTO B
 Intestazione: [REDACTED]
 Tipo pratica: Permesso a costruire
 Per lavori: TRASFORMAZIONE di un LABORATORIO in ATTIVITA' COMMERCIALE e DIREZIONALE LOTTO B
 Oggetto: Ampliamento
 Rilascio in data 12/10/2015 al n. di prot. 209
 L'agibilità non è mai stata rilasciata.
 NOTE: Variante con SCIA in variante n. 156227 del 18/11/2015; Richiesta di Agibilità Parziale del Lotto B presentata il 26/11/2015 n.prot. 0081015/2015

Numero pratica: VARIANTE al P.D.C. N. 209 DEL 12/10/2015 per CAMBIO DI DESTINAZIONE E DIVISIONE UNITA' IMMOBILIARE nel LOCALE sito in Alessandria in via G.Bruno 216
 Intestazione: [REDACTED]
 Tipo pratica: Permesso a costruire
 Per lavori: VARIANTE al P.D.C. N. 209 DEL 12/10/2015 per CAMBIO DI DESTINAZIONE E DIVISIONE UNITA' IMMOBILIARE nel LOCALE sito in Alessandria in via G.Bruno 216
 Oggetto: Ampliamento
 Rilascio in data 20/12/2018 al n. di prot. 263
 L'agibilità non è mai stata rilasciata.

7.1 Conformità edilizia:

Negozi, botteghe [C1]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica:

Negozi, botteghe [C1]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	P.R.G.C. approvato con G.R. 36-29308 del 7/02/2000 e successive modifiche ed integrazioni
Zona omogenea:	AREE PER ATTIVITA' PRODUTTIVE E DEPOSITI A DESTINAZIONE TEMPORANEA
Norme tecniche di attuazione:	art. 42 - AREE PER ATTIVITA' PRODUTTIVE

Note sulla conformità: Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

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

Locale a destinazione commerciale composto da: ampia area vendita con magazzino, locale tecnico, spogliatoi e 3 servizi igienici

1. Quota e tipologia del diritto

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **712,00**

E' posto al piano: Terra

L'edificio è stato costruito nel: in data antecedente al 1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2018

ha un'altezza utile interna di circa m. 4,50

L'intero fabbricato è composto da n. 1 piani complessivi di cui fuori terra n. 1 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: DESCRIZIONE GENERALE

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

Solai

tipologia: **solaio prefabbricato a lastre precomprese** condizioni: **sufficienti**

Strutture verticali

materiale: **c.a.** condizioni: **sufficienti****Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni

tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **alluminio** protezione: **inesistente** condizioni: **DISCRETE**

Manto di copertura

materiale: **lamiera di alluminio** condizioni: **sufficienti**

Pavim. Interna

materiale: **in ceramica** condizioni: **DISCRETE**

Plafoni

materiale: **stucco spatolato** condizioni: **DISCRETE**

Rivestimento

ubicazione: **bagno** materiale: **paistrelle in ceramica** condizioni: **DISCRETE****Impianti:**

Condizionamento

tipologia: **autonomo** alimentazione: **elettrico** rete di distribuzione: **canali coibentati** diffusori: **ventilatori** condizioni: **buone** conformità: **non verificabile**

Elettrico

tipologia: **sottotraccia** condizioni: **DISCRETE** conformità: **non verificabile**

Idrico

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** rete di distribuzione: **tubi in polipropilene** condizioni: **discrete** conformità: **non verificabile****Impianti****Impianto elettrico:**

impianto elettrico	PRESENTE
--------------------	----------

Riscaldamento:

impianto di riscaldamento	PRESENTE
---------------------------	----------

Impianto Idrico:

impianto di idrico	PRESENTE
--------------------	----------

Condizionamento e climatizzazione:

impianto di condizionamento o climatizzazione	PRESENTE
---	----------

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Attività commerciale	sup lorda di pavimento	712,00	1,00	712,00
		712,00		712,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Commerciale

valore Mercato -Min: a €/mq. 660,00 -Max: a €/mq. 1.200,00

Sottocategoria: Capannone, Negozi -Magazzini

Pertinenze**1. CABINE ENEL**

Identificato al n. sub. 9 e 10

Posto al piano Terra

Composto da CABINE ENEL

Sviluppa una superficie complessiva di 42 mq. mq

Destinazione urbanistica: CABINE ENEL

Valore a corpo: **€ 0**

Note: in comune e in proprietà per ½ con il sub. 3 (lotto 2) e per ½ con sub. 12 e 13 (lotto 1)

2. Parcheggio

Identificato al n. sub. 8
 Posto al piano Terra
 Composto da parcheggio
 Sviluppa una superficie complessiva di 500 mq
 Destinazione urbanistica: parcheggio
 Valore a corpo: **€ 0**
 Note: in comune e in proprietà per ½ con il sub. 3 (lotto 2) e per ½ con sub. 12 e 13 (lotto 1)

3. Parcheggio

Identificato al n. sub. 7 B.C.N.C.
 Posto al piano Terra
 Composto da area passaggio e parcheggio
 Destinazione urbanistica: area passaggio e parcheggio
 Valore a corpo: **€ 0**
 Note: in comune e in proprietà per ½ con il sub. 3 (lotto 2) e per ½ con sub. 12 e 13 (lotto 1)

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criterio di stima:****8.2 Fonti di informazione:**

Agenzia delle Entrate di ALESSANDRIA;

Ufficio Provinciale di ALESSANDRIA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Alessandria di ALESSANDRIA;

Agenzia delle Entrate di ALESSANDRIA;

Ufficio tecnico di Comune di ALESSANDRIA;

Agenzie immobiliari e osservatori del mercato immobiliare: ALESSANDRIA.

8.3 Valutazione corpi:

A. Negozi, botteghe [C1] con annesso CABINE ENEL, con annesso Parcheggio, con annesso Parcheggio

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Attività commerciale	712,00	€ 900,00	€ 640.800,00
Valore corpo e arrotondamento			€ 640.000,00
Valore Pertinenze			€ 00,00
Valore complessivo intero			€ 640.000,00
<u>Valore complessivo diritto e quota</u>			<u>€ 640.000,00</u>

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Negozi, botteghe [C1] con annesso CABINE ENEL, con annesso Parcheggio, con annesso Parcheggio	712,00	€ 640.000,00	€ 640.000,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ **640.000,00**

Alessandria, 14 febbraio 2025

L'Esperto alla stima
Geometra Massimo Mortara