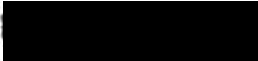


Tribunale di Alessandria
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: 

contro: **OMISSIS**

N° Gen. Rep. **49/2023**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 03-10-2023

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

**RAPPORTO DI
VALUTAZIONE
Lotto 001 - Negozio**

Esperto alla stima: **Arch. Patrizia Martini**

Codice fiscale: MRTPRZ65P41F965N

Studio in: Via Vallicella 1 - Pozzolo Formigaro

Email: mparchitetto@gmail.com

Pec: patrizia.martini@archiworldpec.it

SINTESI ELABORATO

1. Dati Catastali

Bene: piazza S. Carlo 10 (ora via Alessandria n. 6) - Casal Cermelli (AL) - 15072

Lotto: 001 - Negozio

Corpo: A - Unità Immobiliare ad uso commerciale

Categoria: Negozi, botteghe [C1]

OMISSIS (CF *****), foglio 5, particella 175, subalterno 2, indirizzo PIAZZA SAN CARLO n. 10, piano T, comune CASAL CERPELLI, categoria C/1, classe 4, consistenza 60 mq, superficie 84 mq, rendita € 743,70

2. Stato di possesso

Bene: piazza S. Carlo 10 (ora via Alessandria n. 6) - Casal Cermelli (AL) - 15072

Lotto: 001 - Negozio

Corpo: A - Unità Immobiliare ad uso commerciale

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: piazza S. Carlo 10 (ora via Alessandria n. 6) - Casal Cermelli (AL) - 15072

Lotto: 001 - Negozio

Corpo: A - Unità Immobiliare ad uso commerciale

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4. Creditori Iscritti

Bene: piazza S. Carlo 10 (ora via Alessandria n. 6) - Casal Cermelli (AL) - 15072

Lotto: 001 - Negozio

Corpo: A - Unità Immobiliare ad uso commerciale

Creditori Iscritti: 

5. Comproprietari

Beni: piazza S. Carlo 10 (ora via Alessandria n. 6) - Casal Cermelli (AL) - 15072

Lotto: 001 - Negozio

Corpo: A - Unità Immobiliare ad uso commerciale

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Bene: piazza S. Carlo 10 (ora via Alessandria n. 6) - Casal Cermelli (AL) - 15072

Lotto: 001 - Negozio

Corpo: A - Unità Immobiliare ad uso commerciale

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: piazza S. Carlo 10 (ora via Alessandria n. 6) - Casal Cermelli (AL) - 15072

Lotto: 001 - Negozio

Corpo: A - Unità Immobiliare ad uso commerciale

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: piazza S. Carlo 10 (ora via Alessandria n. 6) - Casal Cermelli (AL) - 15072

Lotto: 001 - Negozio

Valore complessivo intero: 89.793,13

Beni in **Casal Cermelli (AL)**
Località/Frazione
piazza S. Carlo 10 (ora via Alessandria n. 6)

Lotto: 001 - Negozio

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si
Data di presentazione: 13-03-2023

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A - Unità Immobiliare ad uso commerciale.

Negozi, botteghe [C1] sito in Casal Cermelli (AL) CAP: 15072, piazza S. Carlo 10 (ora via Alessandria n. 6)

Note: Negozio sito al piano terra facente parte del fabbricato condominiale denominato "Residenza San Carlo". Il negozio è composto da locale vendita, locale deposito, wc e anti wc, adiacenti cortili in proprietà esclusiva su due lati (antistante e retrostante l'u.i.). Si annota che il cortile retrostante, accessibile da strada, è utilizzabile anche come posteggio privato.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: ***** - Regime Patrimoniale: Separazione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS (CF *****), foglio 5, particella 175, subalterno 2, indirizzo PIAZZA SAN CARLO n. 10, piano T, comune CASAL CERPELLI, categoria C/1, classe 4, consistenza 60 mq, superficie 84 mq, rendita € 743,70

Derivante da:

- Variazione del 09/11/2015 "INSERIMENTO DEI DATI DI SUPERFICIE".
- Variazione del 28/05/2010 Pratica n. AL0139750 "VARIAZIONE DI CLASSAMENTO" (n. 7587.1/2010),
- Variazione del 28/05/2009 Pratica n. AL0146484 "UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREA URBANA" (n. 7688.1/2009).
- Variazione del 28/05/2009 Pratica n. AL0146414 "DEMOLIZIONE TOTALE" (n. 7687.1/2009).
- Variazione del 28/06/1986 "CLASSAMENTO AUTOMATICO" (n. 15/1986).
- Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992.
- Impianto meccanografico del 30/06/1987.

Millesimi di proprietà di parti comuni: 87,68

Confini: In corpo unico: unità immobiliare sub 4, ingresso comune, cortile comune a più lati.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Lo stato di fatto riscontrato durante il sopralluogo non è conforme alla planimetria catastale: è stata riscontrata una lieve difformità costituita dalla realizzazione di una tramezza con relativa porta che divide il locale deposito dal locale negozio, non presente sulla planimetria catastale.

Regolarizzabili mediante: presentazione di pratica "DOCFA" per variazione planimetrica

Descrizione delle opere da sanare: realizzazione di tramezza di divisione tra locale negozio e locale deposito
Presentazione pratica "DOCFA" per variazione planimetrica inclusi diritti di segreteria: € 550,00

Oneri Totali: € 550,00

Note: Confrontando la planimetria catastale con lo stato di fatto riscontrato durante il sopralluogo, si evidenzia che la bassa recinzione in legno delimitante il cortile esclusivo antistante, è posizionata più a nord rispetto a quanto rappresentato sulla planimetria catastale, occupando di fatto un'area un po' più grande.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Unità immobiliare adibita a negozio facente parte del fabbricato condominiale denominato "Residenza San Carlo" situato sul perimetro esterno del centro storico del comune di Casal Cermelli (AL), caratterizzato per lo più da abitazioni uni/bifamiliari di passata edificazione tipiche delle zone rurali alessandrine, in prossimità della strada principale (SP 185) che attraversa il paese. Il comune di Casal Cermelli dista circa 14 km dal Capoluogo di Provincia.

Caratteristiche zona: in centro storico normale

Area urbanistica: residenziale a traffico sostenuto con parcheggi buoni.

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

Servizi offerti dalla zona: Negozi alimentari/altre merceologie (normale), Bar (normale), Uffici comunali (normale), Chiesa parrocchiale (normale), Farmacia (normale), Verde pubblico (normale), Case di riposo (normale), Ufficio postale (normale)

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Bosco Marengo, Alessandria.

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: SP 185 per Alessandria 5 mt, SP 181 per Castellazzo Bormida 50 mt, Autostrada dei Trafori A26 (casello Novi Ligure) 12 km

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Opponibilità ai terzi:

Note: Nell'unità immobiliare, occupata dalla Proprietaria, viene svolta attività di vendita al dettaglio di varie tipologie merceologiche (alimentari, abbigliamento, cartoleria, ecc..).

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di [REDACTED] contro OMISSIS; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario; A rogito di notaio dott. Luciano Mariano di Alessandria in data 08/01/2010 ai nn. 140202/20213; Registrato a Alessandria in data 13/10/2010 ai nn. 219/1T; Iscritto/trascritto a Alessandria in data 13/01/2010 ai nn. 244/46; Importo ipoteca: € 240.000,00; Importo capitale: € 120.000,00; Note: Terzo datore di ipoteca ***** (*****). Durata del mutuo 20 anni.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di [REDACTED] contro OMISSIS; Derivante da: Atto giudiziario; A rogito di Uff. Giud. Tribunale di Alessandria in data 13/02/2023 ai nn. 354 iscritto/trascritto a Alessandria in data 03/03/2023 ai nn. 1647/1217; Importo 116.776,02 €.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Unità immobiliare ad uso commerciale

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 649,13.

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Alla data del 12/07/2023 le spese in arretrato scadute ammontano 488,83 € (di cui 366,83 € relative a periodo dal 01/01/2022 al 31/12/2022); le spese non ancora scadute ammontano a 279,00 € (il tutto come da prospetto inviato dall'amministratore del Condominio geom. Davide Piccinini di Tortona (AL)).

Millesimi di proprietà: 87,68 mill.mi

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI - come da Dichiarazione ai sensi dell'art. 1, 4° comma della Legge 09/01/1989 n. 13 e s.m.i. D.P.R. 06/06/2001 n. 380 e s.m.i. Capo III." Disposizioni per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche" a firma del geom. Riccardo Bocchio di Alessandria del 27/10/2009.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Cortile condominiale, riscaldamento centralizzato e acqua calda sanitaria.

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: 13,20 kwh/mc

Note Indice di prestazione energetica: Classe energetica: **A**. Attestato di Prestazione Energetica a firma del geom. Enrico Natta di Mondovì (CN) (NTNRC70L04D205X) del 26/10/2009 n. 2009 201288 0001 (si annota che il presente Attestato risulta scaduto in data 26/10/2019). Si annota che l'acquirente dell'immobile pignorato, dovrà provvedere a Sua cura e spesa all'acquisizione della certificazione energetica, se dovuta per Legge.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato

Avvertenze ulteriori: Non si è a conoscenza di cause in corso

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

Titolare/Proprietario: ***** (CF *****) dal 27/02/1974 al 02/07/2007. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; registrato a Alessandria, in data , ai nn. 19/Volume 895; trascritto a Alessandria, in data 02/12/1974, ai nn. 7367/6101.

Note: DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 27/02/1974 in morte di ***** (CF *****), nato a [REDACTED] *****. Accettazione di Eredità del 29/03/2023 a rogito notaio dott. Roberto Gabei di Alessandria Rep. 208186 del 02/07/2007, trascritta in Alessandria il 29/03/2023 ai nn. 2413/1777 (Accettazione trascritta a cura del Procedente). Quota ereditata 50%.

Titolare/Proprietario: ***** (*****) dal 08/03/2001 al 02/07/2007. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; registrato a Alessandria, in data 28/08/2001, ai nn. 3/Volume 1269; trascritto a Alessandria, in data 20/03/2002, ai nn. 2206/1541.

Note: DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 08/03/2001 in morte di ***** (CF *****), nato a [REDACTED] *****. Accettazione di Eredità del 02/07/2007 a rogito notaio Roberto Gabei di Alessandria Rep. n. 208186 e Raccolta n. 44606, trascritta in Alessandria il 20/04/2017 ai nn. 2641/1695. Quota ereditata 50%.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 02/07/2007 al 08/01/2010. In forza di atto di compravendita - a rogito al notaio dott. Roberto Gabei di Alessandria, in data 02/07/2007, ai nn. 208186/44606; registrato a Alessandria, in data 17/07/2007, ai nn. 4443/1T; trascritto a Alessandria, in data 19/07/2007, ai nn. 6658/4096.

Note: Venditori ***** (*****) e ***** (*****). Fabbricato e terreno adiacente acquistati censiti al F 5 Mappale 175 (fabbr.) e Mappali 176,436 e 438 (terreni).

Titolare/Proprietario: OMISSIS (*****) dal 08/01/2010 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In

forza di atto di compravendita - a rogito di notaio dott. Luciano Mariano di Alessandria, in data 08/01/2010, ai nn. 140201/20212; trascritto a Alessandria, in data 13/01/2010, ai nn. 243/168.

Note: Venditore soc. di [REDACTED] C.F. [REDACTED]

Continuità delle trascrizioni: Si

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 13/2007

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: ristrutturazione edilizia di fabbricato ad uso abitazione e box-auto mediante demolizione di fabbricato preesistente

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 29/11/2006 al n. di prot. 3824

Rilascio in data 31/08/2007 al n. di prot.

NOTE: Denuncia di Inizio Lavori in data 05/07/2007 Prot. n. 2327.

Numero pratica: 226/2008

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo Unico)

Per lavori: Varianti interne, ampliamento, utilizzo del sottotetto a fini abitativi.

Oggetto: variante

Presentazione in data 29/08/2008 al n. di prot. 20/2008

Rilascio in data 29/08/2008 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data 01/12/2009 al n. di prot.

NOTE: Comunicazione di Ultimazione Lavori del 27/10/2009 (Lavori ultimati il 23/10/2009). Certificato di agibilità richiesto in data 27/10/2009 Prot. n. 2605 (non presente nella pratica comunale, informazione estrapolata dal rogito notarile di compravendita).

7.1 Conformità edilizia:

Negozi, botteghe [C1]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Lo stato di fatto riscontrato durante il sopralluogo non è conforme all'ultima pratica comunale rilasciata: è stata riscontrata una lieve difformità costituita dalla realizzazione di una tramezza con relativa porta che divide il locale deposito dal locale negozio, non autorizzata.

Regolarizzabili mediante: CILA in sanatoria (Comunicazione Inizio Lavori Asseverata tardiva o postuma)

Descrizione delle opere da sanare: realizzazione di una tramezza con relativa porta che divide il locale deposito dal locale negozio.

CILA in sanatoria (compreso diritti di segreteria e sanzione): € 1.400,00

Oneri Totali: € 1.400,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: Durante il sopralluogo è stata riscontrata una lieve difformità interna.

7.2 Conformità urbanistica:

Casal Cermelli (AL) CAP: 15072, piazza S. Carlo 10 (ora via Alessandria n. 6)

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	PRG intercomunale approvato dalla G.R. in data 30.04.2010 con provvedimento n. 21-35 reso noto sul B.u.R. n. 19-2010 e successive varianti
Zona omogenea:	ZONA B2 - Aree edificate di tipo B2 - (N.T.A. art. 9 p.to 8 lett a)
Norme tecniche di attuazione:	<p>B2 - aree edificate della recente espansione urbanistica (aree prevalentemente residenziali - edifici ed aree di tipo A, B, C).</p> <p>10b. Aree ed edifici di tipo B: gli interventi ammessi debbono tendere essenzialmente al razionale riuso e al miglioramento delle condizioni generali di insediabilità ed agibilità. Per queste aree, pur facendo riferimento ai volumi edificati esistenti, sono stati fissati indici di fabbricabilità e rapporti di copertura differenziati in relazione al tipo di tessuto urbanistico-edilizio e alle destinazioni d'uso esistenti e previste; gli interventi ammissibili sono definiti come di seguito specificato: ...</p> <p>2. aree ed edifici di tipo B2, oltre la manutenzione ordinaria e straordinaria sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia e completamento. Gli interventi di ristrutturazione edilizia e completamento possono prevedere aumenti delle superfici lorde di solaio fino ad un massimo del 20% ove la densità edilizia esistente risulti uguale o superiore a 1 m³/m², purché non ne derivino densità di progetto superiori a 2 m³/m²; ove la densità edilizia esistente risulti inferiore a 1 m³/m², le superfici lorde di solaio potranno essere aumentate fino alla concorrenza di una densità di progetto pari a 1,2 m³/m²; l'altezza misurata alla gronda, se diversa da quella preesistente, è stabilita in ml. 7,50. Per entrambi i tipi di aree ed edifici, ove le destinazioni d'uso esistenti e previste comprendano anche quelle di cui ai punti 5, 6, 7, 8 e 9, lettera a), art. 9 precedente, il rapporto di copertura non potrà eccedere il 40% dell'area fondiaria di pertinenza fatti comunque salvi i limiti massimi di cubatura ammissibili e precedentemente riportati. In ogni caso per gli interventi ammessi ai punti precedenti il volume edificato o edificando dovrà essere computato secondo quanto stabilito dall'art. 7 delle presenti norme. -</p> <p>Art. 13 - Classe di rischio geologico: 13.1</p>

	<p>Classe I 13.1.1 1 TIPOLOGIE DI INTERVENTO EDILIZIO AMMESSE (art. 13 della L.R. n. 56 del 5 dicembre 1977 e s.m. - Circ. P.G.R. del Piemonte n. 5/SG/URB del 27 aprile 1984) • demolizione senza ricostruzione; • manutenzione ordinaria; • manutenzione straordinaria; • adeguamento igienico-funzionale; • restauro e risanamento conservativo; • ristrutturazione edilizia; • ristrutturazione urbanistica; • completamento; • nuovo impianto. 13.1.2 2 PRESCRIZIONI Gli interventi di nuova edificazione e/o ampliamento e/o sopraelevazione dovranno essere realizzati in ottemperanza alle prescrizioni dettate dal D.M.L.P. 11 marzo 1988 n.47.</p>
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	Come da NTA sopra riportate
Rapporto di copertura:	40%
Altezza massima ammessa:	7,50
Volume massimo ammesso:	2.160 mc
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Negozi, botteghe [C1]** di cui al punto **A - Unità Immobiliare ad uso commerciale**

Unità immobiliare adibita a negozio sita al piano terra del fabbricato condominiale denominato "Residenza San Carlo". Il negozio è composto da locale vendita, locale deposito, wc e anti wc, adiacenti n. 2 cortili in proprietà esclusiva sui lati antistante e retrostante l'u.i. Si annota che il cortile retrostante, accessibile da strada, è utilizzabile anche come posteggio privato. Si annota che nell'u.i. viene svolta attività di vendita al dettaglio di varia merceologia.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: ***** - Regime Patrimoniale: Separazione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **144,51**

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: 2007

ha un'altezza utile interna di circa m. 3,05 (come riportato su plan catastale)
L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: molto buono

Condizioni generali dell'immobile: L'edificio condominiale, di recente costruzione, presenta condizioni di manutenzione molto buone.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: a falde materiale: c.a. condizioni: buone
Solai	tipologia: solaio misto in c.a. e laterizio condizioni: buone
Strutture verticali	materiale: c.a. condizioni: buone Note: Muratura a cassa vuota isolata

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: vetrine fisse ed a doppia anta a battente materiale: alluminio a taglio termico protezione: inesistente condizioni: ottime Riferito limitatamente a: Finestra del wc ad anta semplice con scuretto in legno
Pavim. Esterna	materiale: mattonelle di cemento condizioni: normali Riferito limitatamente a: pavimentazione dei cortili privati antistante e retrostante il negozio.
Pavim. Interna	materiale: piastrelle in gres ceramico condizioni: ottime
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: piastrelle di ceramica a mosaico condizioni: ottime

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2009
Impianto a norma	SI
Note	L'impianto elettrico del negozio è in buono stato di manutenzione apparente. Non sono risultate disponibili o reperite documentazioni in materia di certificazione degli impianti, (è stato

	rilasciato Certificato di Agibilità in data 01/12/2009). Sarà onere della Parte offerente verificare, a Sua cura, preventivamente l'immobile sotto ogni profilo)
--	--

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	caldaia a condensazione a gas metano, pannelli radianti a pavimento e scaldasalviette per servizio igienico; contacalorie.
Stato impianto	buono
Epoca di realizzazione/adeguamento	2009
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità	SI
Note	Dichiarazione di conformità dell'impianto alla regola d'arte n. 74/09 rilasciato dalla ditta Rinaldi Biagio di Acqui Terme (AL) del 15/10/2009. Si annota che la Proprietaria ha dichiarato che l'impianto di riscaldamento nel negozio non è in funzione a causa delle limitazioni di legge dovute alla vendita di generi alimentari. Dichiarazione di conformità dell'impianto igienico-sanitario alla regola d'arte n. 75/09 rilasciato dalla ditta Rinaldi Biagio di Acqui Terme (AL) del 15/10/2009. Sarà onere della Parte offerente verificare, a Sua cura, preventivamente l'immobile sotto ogni profilo).

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Note	E' presente un condizionatore "split" costituito da un'unità interna a parete e un'unità esterna posta sul retro del negozio.
------	---

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie dell'immobile è stata determinata graficamente utilizzando la planimetria catastale. Superfici calcolate in base a All. C. DPR 23/03/1998 n. 138.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Negozio pt (F 5 M 175 Sub 2)	superf. esterna lorda	61,23	1,00	61,23
Locali accessori	superf. esterna lorda	17,48	0,50	8,74
Cortili antistante e retrostante in proprietà esclusiva	superf. esterna lorda	65,80	0,20	13,16
		144,51		83,13

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: Centrale/CENTRO URBANO

Tipo di destinazione: Commerciale

Tipologia: Negozio

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 450,00

Valore di mercato max (€/mq): 900,00

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

La determinazione del valore venale dell'unità immobiliare pignorata è elaborata attraverso l'analisi di due criteri di stima quali la stima sintetica diretta per elementi comparabili e la capitalizzazione del reddito presunto.

La stima sintetica diretta per elementi comparabili - assunte informazioni specifiche sul mercato di riferimento per beni

analoghi oggetto di compravendita/offerte nel periodo attinente l'epoca di stima.

I dati raccolti sono dettagliatamente analizzati in base ai particolari relativi ai beni assunti a comparazione, valutando il peso di apprezzamento e/o deprezzamento di singole caratteristiche in rapporto alle caratteristiche dell'immobile oggetto di stima, definendo poi, per affinamento e ponderazione dei dati emersi, il valore immobiliare di riferimento più probabile per il bene in esame.

Il tutto tenuto conto della dettagliata conoscenza dell'andamento di periodo della generale economia del mercato locale che influenza le componenti di base di domanda/offerta.

La stima per capitalizzazione del reddito presunto - assunte informazioni specifiche sul mercato di riferimento per beni analoghi oggetto di locazione nel periodo attinente l'epoca di stima.

I dati raccolti sono dettagliatamente analizzati in base ai particolari relativi ai beni assunti a comparazione valutando il peso di apprezzamento e/o deprezzamento di singole caratteristiche in rapporto alle caratteristiche dell'immobile oggetto di stima, definendo per affinamento il valore locativo più probabile per il bene in esame.

In base alla capacità del bene di produrre una determinata rendita, attraverso la stima di un adeguato saggio di capitalizzazione, è determinato indirettamente il valore immobiliare più probabile per il bene in esame.

Il tutto tenuto conto della dettagliata conoscenza dell'andamento di periodo della generale economia del mercato locale che influenza le componenti di base di domanda/offerta.

Il valore finale di stima del bene - Il valore di stima del bene è determinato attraverso la media dei due differenti metodi di stima applicati, $([stima\ sintetica + stima\ per\ capitalizzazione] / 2 = valore\ del\ bene)$.

Metodologia che consente di conseguire un ottimale grado di affinamento estimativo della oggettiva realtà del valore di mercato.

Il tutto tenendo conto delle particolari caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unità immobiliare pignorata.

In considerazione che nella zona sono risultate compravendite /offerte di immobili analoghi scarsamente rilevanti, l'analisi dei prezzi è stata estesa alle zone limitrofe.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Alessandria;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Alessandria;

Uffici del registro di Alessandria;

Ufficio tecnico di Casal Cermelli (AL);

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:
Agenzie immobiliari di zona, Banca Dati OMI;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.):
valori di mercato OMI €/mq 450,00 - 900,00 (negozi).

8.3 Valutazione corpi:**A - Unità Immobiliare ad uso commerciale. Negozi, botteghe [C1]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 108.069,00, Stima finanziaria (per capitalizzazione del reddito).

La determinazione del valore venale dell'unità immobiliare pignorata è elaborata attraverso l'analisi di due criteri di stima quali la stima sintetica diretta per elementi comparabili e la capitalizzazione del reddito presunto.

La stima sintetica diretta per elementi comparabili - assunte informazioni specifiche sul mercato di riferimento per beni analoghi oggetto di compravendita/offerte nel periodo attinente l'epoca di stima.

I dati raccolti sono dettagliatamente analizzati in base ai particolari relativi ai beni assunti a comparazione, valutando il peso di apprezzamento e/o deprezzamento di singole caratteristiche in rapporto alle caratteristiche dell'immobile oggetto di stima, definendo poi, per affinamento e ponderazione dei dati emersi, il valore immobiliare di riferimento più probabile per il bene in esame.

Il tutto tenuto conto della dettagliata conoscenza dell'andamento di periodo della generale economia del mercato locale che influenza le componenti di base di domanda/offerta.

La stima per capitalizzazione del reddito presunto - assunte informazioni specifiche sul mercato di riferimento per beni analoghi oggetto di locazione nel periodo attinente l'epoca di stima.

I dati raccolti sono dettagliatamente analizzati in base ai particolari relativi ai beni assunti a comparazione valutando il peso di apprezzamento e/o deprezzamento di singole caratteristiche in rapporto alle caratteristiche dell'immobile oggetto di stima, definendo per affinamento il valore locativo più probabile per il bene in esame.

In base alla capacità del bene di produrre una determinata rendita, attraverso la stima di un adeguato saggio di capitalizzazione, è determinato indirettamente il valore immobiliare più probabile per il bene in esame.

Il tutto tenuto conto della dettagliata conoscenza dell'andamento di periodo della generale economia del mercato locale che influenza le componenti di base di domanda/offerta.

Il valore finale di stima del bene - Il valore di stima del bene è determinato attraverso la media dei due differenti metodi di stima applicati, ([stima sintetica + stima per capitalizzazione] / 2 = valore del bene).

Metodologia che consente di conseguire un ottimale grado di affinamento estimativo della oggettiva realtà del valore di mercato.

Il tutto tenendo conto delle particolari caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unità immobiliare pignorata.

In considerazione che nella zona sono risultate compravendite /offerte di immobili analoghi scarsamente rilevanti, l'analisi dei prezzi è stata estesa alle zone limitrofe.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Negozi pt (F 5 M 175 Sub 2)	61,23	€ 1.300,00	€ 79.599,00
Locali accessori	8,74	€ 1.300,00	€ 11.362,00
Cortili antistante e retrostante in proprietà esclusiva	13,16	€ 1.300,00	€ 17.108,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 108.069,00
Stima finanziaria (per capitalizzazione del reddito) del corpo	€ 108.947,37
Valore Corpo	€ 108.508,19
Valore Pertinenze	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 108.508,19
Valore complessivo diritto e quota	€ 108.508,19

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A - Unità Immobiliare ad USO commerciale	Negozi, botteghe [C1]	83,13	€ 108.508,19	€ 108.508,19

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 16.276,23
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 488,83
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 1.950,00

Giudizio di comoda divisibilità: In considerazione del fatto che l'unità immobiliare pignorata è costituita da un negozio di modeste dimensioni, si esclude la possibilità di comoda divisibilità. Inoltre il proprietario è unico.

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 89.793,13
---	--------------------

8.6 Regime fiscale della vendita

Cessione di fabbricato strumentale da parte di privato

- se la cessione di fabbricato strumentale viene effettuata da un soggetto privato, sconta:

1 - imposta di registro in misura proporzionale pari al 9%, aliquota da applicarsi al prezzo di vendita

2 - imposte ipotecaria e catastale in misura fissa pari a 50,00 euro ciascuna.. È prevista l'esenzione dal pagamento dell'imposta di bollo, della tassa ipotecaria e dei tributi speciali catastali.

Allegati

ALL. 1 - Avviso sopralluogo Racc. PEC del 18/05/2023 (██████████ c/o Gent.le sig.ra avv. ██████████)

- Avviso sopralluogo Racc. 200436581866 del 18/05/2023 (sig.ra OMISSIS)

- Avviso sopralluogo Racc. PEC del 18/05/2023 (Gent.le sig.ra avv. LORENA PAGELLA Custode Giudiziario)

ALL. 2 - Planimetria catastale NCEU F 5 M 175 Sub 2 - Negozio pt - Lotto Unico

ALL. 3 - Visura catastale NCEU F 5 M 175 Sub 2 - Negozio pt - Lotto Unico

ALL. 4 - Estratto di mappa catastale - NCT F 5 M 175 - Lotto Unico

ALL. 5 - Estratto Spese Condominiali

ALL. 6 - Fotogrammi

Data generazione:

22-08-2023

L'Esperto alla stima
Arch. Patrizia Marini

