Tribunale di Alessandria

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **ANDOR SPV S.R.L.**

contro: ***OMISSIS***

N° Gen. Rep. **3/2025**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 20-01-2026 ore 12:45

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotti 001 - Alloggio, 002 - Alloggio, 003 - Negozio e posti auto, 004 - Capannoni e locali di deposito, 005 - Capannone

Esperto alla stima: Arch. Alessandra Borsano
Codice fiscale: BRSLSN73C68A182Y
Studio in: Via Firenze 14 - 15121 Alessandria
Telefono: 0131-253787
Fax: 3923165257
Email: ale.borsano@libero.it
Pec: alessandra.borsano@archiworldpec.it

SINTESI ELABORATO

1. Dati Catastali

Beni: Via Cavour n. 19-21-23 e Vicolo Aulari n. 2- Alessandria (AL) - 15121

Lotto: 001 - Alloggio

Corpo: A Alloggio e cantina
Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]
foglio 268, particella 4389, subalterno 132, indirizzo Via Camillo Cavour n. 23, piano S2-4, comune Alessandria, categoria A/2, classe 4, consistenza 8 vani, superficie Totale 190 mq Totale escluse le aree scoperte 186 mq, rendita € Euro 1.177,52

Lotto: 002 - Alloggio

Corpo: A Alloggio e cantina
Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]
foglio 268, particella 4389, subalterno 136, indirizzo Via Camillo Cavour n. 23, piano S2-5, comune Alessandria, categoria A/2, classe 4, consistenza 7 vani, superficie Totale 165 mq Totale escluse le aree scoperte 161 mq, rendita € Euro 1.030,33

Lotto: 003 - Negozio e posti auto

Corpo: A Negozio
Categoria: Negozi, botteghe [C1]
foglio 268, particella 4389, subalterno 112, indirizzo Via Camillo Cavour n. 19-21, piano T, comune Alessandria, categoria C/1, classe 12, consistenza 111 mq, superficie Totale 126 mq, rendita € Euro 4.918,63

Corpo: B Posto auto
Categoria: Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]
foglio 268, particella 4389, subalterno 110, indirizzo Vicolo Aulari n. 2, piano T, comune Alessandria, categoria C/6, classe 2, consistenza 13 mq, superficie Totale 13 mq, rendita € 26,86

Corpo: C Posto auto
Categoria: Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]
foglio 268, particella 4389, subalterno 111, indirizzo Vicolo Aulari n. 2, piano T, comune Alessandria, categoria C/6, classe 2, consistenza 14 mq, superficie Totale 14 mq, rendita € 28,92

Beni: Via Franzini n. 12-14-16-18 - Casal Cermelli (AL) - 15072

Lotto: 004 - Capannoni e locali di deposito

Corpo: A Magazzino
Categoria: Magazzini e locali di deposito [C2]
foglio 3, particella 294, subalterno 26, indirizzo Via Franzini n. 12, piano T, comune Casal Cermelli, categoria C/2, classe 1, consistenza 40 mq, superficie Totale 46 mq, rendita € 41,32

Corpo: B Abitazione
Categoria: Abitazione di tipo popolare [A4]
foglio 3, particella 294, subalterno 27, indirizzo Via Franzini n. 12, piano T, comune Casal Cermelli, categoria A/4, classe 2, consistenza 6 vani, superficie Totale 89 mq Totale escluse le aree scoperte 89 mq, rendita € 238,60

Corpo: C Capannone
Categoria: Magazzini e locali di deposito [C2]
foglio 3, particella 294, subalterno 28, indirizzo Via Franzini n. 12, piano T, comune Casal Cermelli, categoria C/2, classe 1, consistenza 215 mq, superficie Totale 231 mq , rendita € 222,08

Corpo: D Capannone
Categoria: Magazzini e locali di deposito [C2]
foglio 3, particella 294, subalterno 29, indirizzo Via Franzini n. 12, piano T, comune Casal Cermelli, categoria C/2, classe 1, consistenza 137 mq, superficie Totale 146 mq , rendita € 141,51

Corpo: E Capannone
Categoria: Magazzini e locali di deposito [C2]
foglio 3, particella 294, subalterno 30, indirizzo Via Franzini n. 12, piano T, comune Casal Cermelli, categoria C/2, classe 1, consistenza 181 mq, superficie Totale 201 mq , rendita € 186,96

Corpo: F Box
Categoria: Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]
foglio 3, particella 294, subalterno 31, indirizzo Via Franzini n. 12, piano T, comune Casal Cermelli, categoria C/6, classe 1, consistenza 49 mq, superficie Totale 53 mq , rendita € 65,80

Lotto: 005 - Capannone

Corpo: A Capannone
Categoria: Magazzini e locali di deposito [C2]
foglio 3, particella 294, subalterno 24, indirizzo Via Franzini n. 12, piano S1, comune Casal Cermelli, categoria C/2, classe 1, consistenza 272 mq, superficie Totale 303 mq , rendita € 280,95

Corpo: B Capannone
Categoria: Magazzini e locali di deposito [C2]
foglio 3, particella 294, subalterno 25, indirizzo Via Franzini n. 12, piano T, comune Casal Cermelli, categoria C/2, classe 2, consistenza 272 mq, superficie Totale 326 mq , rendita € 337,14

2. Stato di possesso

Bene: Via Cavour n. 19-21-23 e Vicolo Aulari n. 2- Alessandria (AL) - 15121

Lotto: 001 - Alloggio

Corpo: A Alloggio e cantina
Occupato da , con contratto di locazione stipulato in data 01/10/2016 per l'importo di euro 3.600,00 con cadenza mensile.
Il canone di locazione è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.
Registrato a Alessandria il 21/10/2016 ai nn.ID TELEM TSF16T00562900MD
Tipologia contratto: 6+6, scadenza 30/09/2028
Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.

Lotto: 002 - Alloggio

Corpo: A Alloggio e cantina
Occupato da , con contratto di locazione stipulato in data 02/01/2019 per l'importo di euro 4.800,00 con cadenza mensile.
Il canone di locazione è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.
Registrato a Alessandria il 09/08/2019 ai nn.ID TELEM TSF19T004256000PG
Tipologia contratto: 6+6, scadenza 31/12/2030
Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.

Lotto: 003 - Negozio e posti auto

Corpo: A Negozio
Occupato da , con contratto di locazione stipulato in data 01/07/2016 per l'importo di euro 20,40 con cadenza mensile.
Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. Note: .
Registrato a Alessandria il 21/10/2016 ai nn.ID TELEM TSF16T005627000KB
Tipologia contratto: 6+6, scadenza 30/06/2028
Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.

Corpo: B Posto auto
Occupato da senza alcun titolo

Corpo: C Posto auto
Occupato da senza alcun titolo

Bene: Via Franzini n. 12-14-16-18 - Casal Cermelli (AL) - 15072

Lotto: 004 - Capannoni e locali di deposito

Corpo: A Magazzino
Occupato da , con contratto di locazione stipulato in data 01/07/2024 per l'importo di euro 0,00 con cadenza mensile
Registrato a Alessandria il 24/07/2024 ai nn.ID TELEM TSF 24T003942000BB
Tipologia contratto: 4+4, scadenza 30/06/2028
Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.

Corpo: B Abitazione
Occupato da , con contratto di locazione stipulato in data 01/07/2024 per l'importo di euro 0,00 con cadenza mensile
Registrato a Alessandria il 24/07/2024 ai nn.ID TELEM TSF 24T003942000BB
Tipologia contratto: 4+4, scadenza 30/06/2028
Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.

Corpo: C Capannone
Occupato da , con contratto di locazione stipulato in data 01/07/2024 per l'importo di euro 0,00 con cadenza mensile
Registrato a Alessandria il 24/07/2024 ai nn.ID TELEM TSF 24T003942000BB
Tipologia contratto: 4+4, scadenza 30/06/2028
Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.

Corpo: D Capannone
Libero

Corpo: E Capannone
Libero

Corpo: F Box
Libero

Lotto: 005 - Capannone

Corpo: A Capannone
Libero

Corpo: B Capannone

Occupato da , con contratto di locazione stipulato in data 01/02/2024 per l'importo di euro 7.200,00 con cadenza mensile
Registrato a Alessandria il 27/02/2024 ai nn.ID TELEM TSF 24T00109100WE
Tipologia contratto: 6+6, scadenza 31/01/2030
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 Cavour n. 19-21-23 e Vicolo Aulari n. 2- Alessandria (AL) - 15121

Lotto: 001 - Alloggio

Corpo: A Alloggio e cantina
Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Lotto: 002 - Alloggio

Corpo: A Alloggio e cantina
Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Lotto: 003 - Negozio e posti auto

Corpo: A Negozio
Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Corpo: B Posto auto
Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Corpo: C Posto auto
Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Bene: Via Franzini n. 12-14-16-18 - Casal Cermelli (AL) - 15072

Lotto: 004 - Capannoni e locali di deposito

Corpo: A Magazzino
Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Corpo: B Abitazione
Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: C Capannone
Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Corpo: D Capannone
Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Corpo: E Capannone
Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Corpo: F Box
Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Lotto: 005 - Capannone

Corpo: A Capannone
Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Corpo: B Capannone
Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Cavour n. 19-21-23 e Vicolo Aulari n. 2- Alessandria (AL) - 15121

Lotto: 001 - Alloggio

Corpo: A Alloggio e cantina
Creditori Iscritti: SANPAOLO IMI SPA

Lotto: 002 - Alloggio

Corpo: A Alloggio e cantina
Creditori Iscritti: SANPAOLO IMI SPA

Lotto: 003 - Negozio e posti auto

Corpo: A Negozio
Creditori Iscritti: SANPAOLO IMI SPA

Corpo: B Posto auto
Creditori Iscritti: SANPAOLO IMI SPA

Corpo: C Posto auto
Creditori Iscritti: SANPAOLO IMI SPA

Bene: Via Franzini n. 12-14-16-18 - Casal Cermelli (AL) - 15072

Lotto: 004 - Capannoni e locali di deposito

Corpo: A Magazzino
Creditori Iscritti: I.C.A. SRL, SANPAOLO IMI SPA

Corpo: B Abitazione
Creditori Iscritti: I.C.A. SRL, SANPAOLO IMI SPA

Corpo: C Capannone
Creditori Iscritti: I.C.A. SRL, SANPAOLO IMI SPA

Corpo: D Capannone
Creditori Iscritti: I.C.A. SRL, SANPAOLO IMI SPA

Corpo: E Capannone
Creditori Iscritti: I.C.A. SRL, SANPAOLO IMI SPA

Corpo: F Box
Creditori Iscritti: I.C.A. SRL, SANPAOLO IMI SPA

Lotto: 005 - Capannone

Corpo: A Capannone
Creditori Iscritti: I.C.A. SRL, SANPAOLO IMI SPA

Corpo: B Capannone
Creditori Iscritti: I.C.A. SRL, SANPAOLO IMI SPA

5 Comproprietari

Beni: Via Cavour n. 19-21-23 e Vicolo Aulari n. 2- Alessandria (AL) - 15121

Lotto: 001 - Alloggio

Corpo: A Alloggio e cantina

Comproprietari: Nessuno

Lotto: 002 - Alloggio

Corpo: A Alloggio e cantina

Comproprietari: Nessuno

Lotto: 003 - Negozio e posti auto

Corpo: A Negozio

Comproprietari: Nessuno
Corpo: B Posto auto

Comproprietari: Nessuno
Corpo: C Posto auto

Comproprietari: Nessuno

Beni: Via Franzini n. 12-14-16-18 - Casal Cermelli (AL) - 15072

Lotto: 004 - Capannoni e locali di deposito

Corpo: A Magazzino

Comproprietari: Nessuno
Corpo: B Abitazione

Comproprietari: Nessuno
Corpo: C Capannone

Comproprietari: Nessuno
Corpo: D Capannone

Comproprietari: Nessuno
Corpo: E Capannone

Comproprietari: Nessuno
Corpo: F Box

Comproprietari: Nessuno

Lotto: 005 - Capannone

Corpo: A Capannone

Comproprietari: Nessuno
Corpo: B Capannone

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Cavour n. 19-21-23 e Vicolo Aulari n. 2- Alessandria (AL) - 15121

Lotto: 001 - Alloggio

Corpo: A Alloggio e cantina
Misure Penali: NO

Lotto: 002 - Alloggio

Corpo: A Alloggio e cantina
Misure Penali: NO

Lotto: 003 - Negozio e posti auto

Corpo: A Negozio
Misure Penali: NO

Corpo: B Posto auto
Misure Penali: NO

Corpo: C Posto auto
Misure Penali: NO

Beni: Via Franzini n. 12-14-16-18 - Casal Cermelli (AL) - 15072

Lotto: 004 - Capannoni e locali di deposito

Corpo: A Magazzino
Misure Penali: NO

Corpo: B Abitazione
Misure Penali: NO

Corpo: C Capannone
Misure Penali: NO

Corpo: D Capannone
Misure Penali: NO

Corpo: E Capannone
Misure Penali: NO

Corpo: F Box
Misure Penali: NO

Lotto: 005 - Capannone

Corpo: A Capannone
Misure Penali: NO

Corpo: B Capannone
Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Cavour n. 19-21-23 e Vicolo Aulari n. 2- Alessandria (AL) - 15121

Lotto: 001 - Alloggio

Corpo: A Alloggio e cantina
Continuità delle trascrizioni: Non specificato

Lotto: 002 - Alloggio

Corpo: A Alloggio e cantina
Continuità delle trascrizioni: Non specificato

Lotto: 003 - Negozio e posti auto

Corpo: A Negozio
Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: B Posto auto

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: C Posto auto
Continuità delle trascrizioni: SI

Bene: Via Franzini n. 12-14-16-18 - Casal Cermelli (AL) - 15072

Lotto: 004 - Capannoni e locali di deposito

Corpo: A Magazzino
Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: B Abitazione
Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: C Capannone
Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: D Capannone
Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: E Capannone
Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: F Box
Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 005 - Capannone

Corpo: A Capannone
Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: B Capannone
Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Cavour n. 19-21-23 e Vicolo Aulari n. 2- Alessandria (AL) - 15121

Lotto: 001 - Alloggio
Valore complessivo intero: 225.457,40

Lotto: 002 - Alloggio
Valore complessivo intero: 208.411,50

Lotto: 003 - Negozio e posti auto
Valore complessivo intero: 133.389,00

Bene: Via Franzini n. 12-14-16-18 - Casal Cermelli (AL) - 15072

Lotto: 004 - Capannoni e locali di deposito
Valore complessivo intero: 109.649,50

Lotto: 005 - Capannone
Valore complessivo intero: 115.977,50

Beni in **Alessandria (AL)**
Località/Frazione
Via Cavour n. 19-21-23

Lotto: 001 - Alloggio

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A Alloggio e cantina.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Alessandria (AL) CAP: 15121, Via Cavour n. 23

Quota e tipologia del diritto
1/1 di **- Piena proprietà**
Cod. Fiscale:
Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:
comune Alessandria, foglio 268, particella 4389, subalterno 132, categoria A/2, classe 4, consistenza 8 vani, superficie Totale 190 mq Totale escluse le aree scoperte 186 mq, rendita € Euro 1.177,52, indirizzo Via Camillo Cavour n. 23, piano S2-4
Derivante da: Variazione per Diversa distribuzione degli spazi interni - frazionamento e fusione n. 24615.1/2005 del 16/11/2005 Pratica n. AL0183971
Millesimi di proprietà di parti comuni: 30,943/1000
Confini: Per alloggio: vano scala condominiale, vuoto su via Faà di Bruno, sub 180 stessi foglio e mappale, vuoto su cortile interno. Per cantina: corridoio comune su due lati, sub 183 stessi foglio e mappale, terrapieno su piano primo seminterrato.
Note: L'immobile deriva dalla soppressione delle originarie consistenze Foglio 268 Particella 4389 sub 3, sub 5, sub 14, sub 15, sub 3,v sub 19, sub 20, sub 21, sub 23, sub 27, sub 28, sub 31, sub 34, sub 35, sub 37, sub 38, sub 41, sub 43, sub 44, sub 45, sub 46 e sub 47.
Situazione precedente:
comune Alessandria, foglio 268, particella 4389, **subalterno 44**, categoria A/2, classe 4, consistenza 7,5 vani, rendita € Euro 1.103,93, indirizzo Via Camillo Cavour n. 23, piano 2PS-4
Derivante da: Variazione del 23/07/1986 Diversa distribuzione degli spazi interni Attribuzione del C N 24 Var n. 2808/1986
Conformità catastale:
Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nessuna irregolarità. Si segnala unicamente che contro la porta di servizio di accesso dal vano scala è stato posizionata internamente una pannellatura a chiusura della stessa. Tale circostanza non incide sulla conformità catastale.
Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: centrale di pregio
Area urbanistica: residenziale a traffico sostenuto
Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Principali collegamenti pubblici: Stazione Ferroviaria 1 km

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da , con contratto di locazione stipulato in data 01/10/2016 per l'importo annuo di euro 3.600,00 con cadenza mensile.
Il canone di locazione è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.
Registrato a Alessandria il 21/10/2016 ai nn.ID TELEM TSF16T00562900MD
Tipologia contratto: 6+6, scadenza 30/09/2028

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

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- Trascrizione pregiudizievole:
Pignoramento a favore della massa dei creditori contro derivante da verbale di pignoramento immobili a rogito di UNEP Tribunale di Alessandria in data 19/12/2024 ai nn. 7247 iscritto/trascritto ad Alessandria in data 22/01/2025 ai nn. 433/323.
- Iscrizione di ipoteca:
Ipoteca volontaria attiva a favore di SANPAOLO IMI SPA contro derivante da: mutuo fondiario a rogito di Notaio Busso Gianfranco in data 21/12/2005 ai nn. 218426/33336, Iscritto/trascritto a Alessandria in data 29/12/2005 ai nn. 12073/2926; Importo ipoteca: € 1.200.000,00; Importo capitale: € 600.000,00.

Dati precedenti relativi ai corpi: A Alloggio e cantina

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 763 per spese condominiali + € 2.900 per spese riscaldamento e ACS.
Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.
Spese condominiali scadute ed insolute negli ultimi due anni anteriori al pignoramento: Sono presenti spese ordinarie condominiali scadute per € 5.044 riferite a gestioni precedenti. Sono presenti spese di riscaldamento scadute per € 16.854,98 per debiti a partire dall'anno 2018 al 2024.
Millesimi di proprietà: 30,94/1000
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - Il fabbricato condominiale è dotato di ascensore che sbarca ad un piano rialzato rispetto a quello stradale, raggiungibile mediante scala priva di servoscala.
Attestazione Prestazione Energetica: Non presente
Note Indice di prestazione energetica: In allegato al contratto di locazione è presente un Attestato di Prestazione Energetica scaduto il 22/05/2025, il quale indica la classe energetica D e l'indice di prestazione energetica pari a 146,1891 kWh/mq
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: No
Avvertenze ulteriori: Sono agli atti due ricorsi per Decreto Ingiuntivo da parte del Condominio Nettuno e da parte di Energy Wave contro

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

Titolare/Proprietario: dal 21/06/2004 al 28/06/2005 in forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Ajello Alfonso di Milano, in data 21/06/2004, ai nn.

422557; trascritto ad Alessandria in data 26/06/2004, ai nn. 6052/3897.
Note: contro

Titolare/Proprietario: dal 28/06/2005 al 26/10/2005 in forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Ajello Alfonso di Milano in data 28/06/2005 ai nn. 453561/64975; trascritto ad Alessandria in data 08/07/2005 ai nn. 6374/3629.
Note: contro

Titolare/Proprietario: dal 26/10/2005 al 21/12/2005 . In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Granfranco Busso in data 26/10/2005 ai nn. 217066/33161; trascritto ad Alessandria in data 02/11/2005, ai nn. 9969/5736.
Note: Contro Ulteriori informazioni riportate sulla nota di trascrizione: "La Parte compratrice ha dichiarato di ben conoscere: - la convenzione stipulata tra i signori ed il Comune di Alessandria in data 10 luglio 1970 con atto del Notaio Sergio Laguzzi di Alessandria e trascritta presso la conservatoria dei Registri immobiliari di Alessandria il 29 luglio 1970, ai numeri 4924/3865, portante obbligo di cessione sulle strisce di terreno che risultano tratteggiate e tinteggiate in rosso nella planimetria allegata sotto la lettera "A" alla predetta convenzione, derivanti dall'arretramento dei primitivi allineamenti stradali del fabbricato verso Via Faà di Bruno, Via Cavour e Vicolo Aulari. - La servitù di pubblico passaggio e obbligo di manutenzione relativi al portico di Via Cavour, meglio descritta all'art. 2 dell'atto ricevuto dal Notaio Edoardo Fasola di Milano in data 23 dicembre 1970, al numero 617.547/7.126 di repertorio, registrato a Milano il giorno 11 gennaio 1971 al numero 857 e trascritto presso la Conservatoria dei registri immobiliari di Alessandria il 5 marzo 1971, ai numeri 1045/1345 e 1046/1346; - la servitù a rispettivo favore e carico dei signori di costruire in aderenza lungo il confine comune tra le due proprietà, di cui all'atto del Notaio Laguzzi n. 5.536/2.739 di repertorio in data 16 aprile 1968."

Titolare/Proprietario: dal 21/12/2005 ad oggi (attuale/i proprietario/i) in forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Busso Gianfranco in data 21/12/2005 ai nn. 218425/33335; trascritto ad Alessandria in data 29/12/2005 ai nn. 12072/6912.
Note: Contro Note alla trascrizione: la parte compratrice ha dichiarato di conosce e accettare, avendo assunto per sè ed aventi causa a qualsiasi titolo ogni inerente obbligo, il regolamento di condominio relativo all'intera casa che (...) si trova allegato sotto la lettera A ad atto a rogito Notaio Gianfranco Busso di Alessandria in data 21 dicembre 2005, repertorio 218.415/33.325"

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 76/1968
Intestazione:
Tipo pratica: Licenza Edilizia
Per lavori: costruzione fabbricato
Oggetto: nuova costruzione
Rilascio in data 14/03/1968 al n. di prot. 76
NOTE: E successive varianti n. 252 del 24/05/1968, 133 del 10/12/1969 e 145 del 02/12/1970

Numero pratica: Comunicazione ai sensi art 48 Legge 47/1985 del 1986
Intestazione:
Tipo pratica: Comunicazione Opere Interne (Art.26 L 28/2/85 n° 47)
Per lavori: varianti interne
NOTE: Comunicazione che "ai sensi e per gli effetti dell'art. 48 della legge n. 47/1985 nell'unità identificata dal sub 24 piano 4° (5° f.t.) con destinazione d'uso abitazione sono state eseguite, antecedentemente all'entrata in vigore della Legge 28/02/1985, n. 47, le opere interne come definite dall'art. 26, L. 47/1985 che vengono così descritte: aggregazione di un locale ed un ripostiglio dall'U.I. adiacente. Apertura di vano

porta di comunicazione fra l'ex ripostiglio (ora disimpegno) e la camera aggregata all'U.I. in questione."

7.1 *Conformità edilizia:*

Abitazione di tipo civile [A2]

Non sono state riscontrate irregolarità.

Note: Si riferisce unicamente che la porta di ingresso di servizio è stata pannellata dall'interno con materiale facilmente rimuovibile per il ripristino dell'apertura, essendo anche stato mantenuto il serramento esterno.
Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

7.2 *Conformità urbanistica:*

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Del. CC n° 8 del 26/1/99 (rett. CC 60 del 30/8/99)
Zona omogenea:	Aree residenziali della città di prima classe - Area centrale storica
Norme tecniche di attuazione:	Art. 34 "La porzione del centro abitato attualmente denominato "Area centrale storica" è da intendere a tutti gli effetti assimilabile agli insediamenti urbani aventi carattere storico-artistico e/o ambientale...di cui al punto 1), comma 1., art.24 della l. r. 5677 e s.m., ed è pertanto a tale articolo di legge che la disciplina urbanistica dovrà comunque fare riferimento".
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Estremi delle convenzioni:	Trascritta presso la conservatoria dei Registri immobiliari di Alessandria il 29 luglio 1970, ai numeri 4924/3865
Obblighi derivanti:	Convenzione stipulata tra i signori i ed il Comune di Alessandria in data 10 luglio 1970 con atto del Notaio Sergio Laguzzi di Alessandria e trascritta presso la conservatoria dei Registri immobiliari di Alessandria il 29 luglio 1970, ai numeri 4924/3865, portante obbligo di cessione sulle strisce di terreno che risultano tratteggiate e tinteggiate in rosso nella planimetria allegata sotto la lettera "A" alla predetta convenzione, derivanti dall'arretramento dei primitivi allineamenti stradali del fabbricato verso Via Faà di Bruno, Via Cavour e Vicolo Aulari. - La servitù di pubblico passaggio e obbligo di manutenzione relativi al portico di Via Cavour, meglio descritta all'art. 2 dell'atto ricevuto dal Notaio Edoardo Fasola di Milano in data 23 dicembre 1970, al numero 617.547/7.126 di repertorio, registrato a Milano il giorno 11 gennaio 1971 al numero 857 e trascritto presso la Conservatoria dei registri immobiliari di Alessandria il 5 marzo 1971, ai numeri 1045/1345 e 1046/1346; - la servitù a rispettivo favore e carico dei signori di costruire in aderenza lungo il

	confine comune tra le due proprietà, di cui all'atto del Notaio Laguzzi n. 5.536/2.739 di repertorio in data 16 aprile 1968.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Note generali sulla conformità: Non risulta che gli immobili siano stati realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata finanziati in tutto o in parte con risorse pubbliche, secondo il disposto dell'art. 1 co. 376 l. 178/2020.

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **A Alloggio e cantina**

Alloggio e cantina pertinenziale posto al piano quarto (quinto f.t.) del fabbricato condominiale denominato Condominio Nettuno posto all'angolo tra Via Cavour, Via Faa di Bruno e Vicolo Aulari, accessibile dall'ingresso posto su Via Cavour n. 23. L'unità è dotata di n. due ingressi dal vano scala condominiale che è composto da due corpi scala e dotato di ascensore: l'ingresso di servizio mantiene esternamente il serramento ma internamente lo stesso è stato pannellato. Dall'ingresso si accede al disimpegno su zona giorno, soggiorno, cucina, adiacente corridoio e servizio igienico, disimpegno su zona notte composta da tre camere e bagno con antibagno, balcone su Via Faa di Bruno e balcone su cortile interno. Pertinenziale all'alloggio è la cantina posta al piano secondo interrato.

1. Quota e tipologia del diritto
1/1 di **Piena proprietà**
Cod. Fiscale:
Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **203,10**
E' posto al piano: quarto (5° f.t.)
L'edificio è stato costruito nel: 1968
L'unità immobiliare è identificata con il numero: Interno 15SA; ha un'altezza utile interna di circa m. 3,00 m
L'intero fabbricato è composto da n. 8 piani complessivi di cui fuori terra n. 6 e di cui interrati n. 2

Stato di manutenzione generale: buono
Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si trova in uno buono stato di manutenzione generale, con finiture, infissi e impianti in parte risalenti all'epoca di costruzione del fabbricato e in parte rimodernati in epoca recente.

Caratteristiche descrittive:
Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno** protezione: **tapparelle** materiale protezione: **plastica** condizioni: **buone**
Infissi interni	tipologia: **a battente** materiale: **legno e vetro** condizioni: **sufficienti**
Pavim. Interna	materiale: **marmo** condizioni: **buone**

Pavim. Interna	materiale: **piastrelle di ceramica** condizioni: **buone** Riferito limitatamente a: Bagni e cucina
Rivestimento	ubicazione: **bagno** materiale: **ceramico** condizioni: **buone**
Rivestimento	ubicazione: **cucina** materiale: **ceramico** condizioni: **buone**

Impianti:

Ascensore	tipologia: **a fune** condizioni: **sufficienti**
Citofonico	tipologia: **audio** condizioni: **sufficienti**
Elettrico	tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **sufficienti**
Termico	tipologia: **centralizzato** alimentazione: **metano** diffusori: **termosifoni in ghisa**

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

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

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	centralizzato a gas metano
Stato impianto	in uso
Potenza nominale	390 kW
Epoca di realizzazione/adeguamento	2016
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità	SI
Note	Trattasi di impianto centralizzato condominiale gestito da Energy Wave con potenza installata 390 kw suddivisa in riscaldamento 300 kw - unical modulex 300 e per acqua calda 90 kw unical alkon 90

Condizionamento e climatizzazione:

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

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO

Ascensori montacarichi e carri ponte:

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

Informazioni relative al calcolo della consistenza:
La consistenza dell'immobile è stata calcolata sulla base delle tavole grafiche reperite al Catasto, in Comune e alle rilevazioni metriche eseguite in loco. Al fine di determinare la superficie commerciale, si riferisce che i muri perimetrali vengono conteggiati per intero se confinanti con l'esterno e per 1/2 se confinanti con altre unità immobiliari.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Alloggio	sup reale lorda	184,00	1,00	184,00
Balcone	sup reale lorda	8,40	0,30	2,52
Balcone	sup reale lorda	5,20	0,30	1,56
Cantina	sup reale lorda	5,50	0,25	1,38
		203,10		**189,46**

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)
Destinazione d`uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio
Periodo: Secondo semestre 2024
Zona: Centrale Centro Urbano
Tipo di destinazione: Residenziale
Tipologia: Abitazioni civili
Superficie di riferimento: Lorda
Stato conservativo: Normale
Valore di mercato min (€/mq): 540
Valore di mercato max (€/mq): 810

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

La valutazione viene condotta adottando il metodo di comparazione sistematica che si basa sulla rilevazione e comparazione dei dati immobiliari (prezzi di mercato e caratteristiche degli immobili), prevedendo degli aggiustamenti dei prezzi rilevati dovuti alle differenti caratteristiche degli immobili presi a confronto con quello oggetto di stima. La rilevazione dei dati immobiliari viene elaborata mediante l'analisi delle informazioni in merito all'andamento delle contrattazioni in zona assunta dalla stampa locale specializzata, presso le agenzie immobiliari operanti nella zona e la Conservatoria dei Registri immobiliari, determinando un valore di mercato medio per immobili di tipologia simile a quella del bene da stimare; tale valore viene quindi comparato a quelli indicati dagli osservatori del mercato immobiliare, tra i quali quello dell'Agenzia delle Entrate.
Il valore unitario (riferito al metro quadrato di superficie) individuato in base ai criteri sopra esposti viene quindi riferito al contesto dell'immobile da stimare, adottando degli aggiustamenti ovvero applicando delle variazioni (positive o negative) del prezzo in base alle caratteristiche del bene in oggetto, ed in particolare considerando:

- la consistenza dell'immobile,
- l'età di costruzione del cespite,
- la destinazione d'uso,
- le caratteristiche costruttive, tipologiche, di distribuzione interna e di finitura,
- l'incidenza delle murature sulla superficie complessiva dell'immobile;
- l'ubicazione e l'accessibilità,
- lo stato manutentivo dell'immobile in oggetto.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Alessandria;
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Alessandria;
Uffici del registro di Alessandria;
Ufficio tecnico di Comune di Alessandria.

8.3 Valutazione corpi:

A Alloggio e cantina. Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 265.244,00.

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
Alloggio	184,00	€ 1.400,00	€ 257.600,00
Balcone	2,52	€ 1.400,00	€ 3.528,00
Balcone	1,56	€ 1.400,00	€ 2.184,00
Cantina	1,38	€ 1.400,00	€ 1.932,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 265.244,00
aumento del 0.00%	€ 0,00
aumento del 0.00%	€ 0,00
Valore Finale	**€ 265.244,00**
Valore corpo	€ 265.244,00
Valore Pertinenze	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 265.244,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 265.244,00

Riepilogo:

ID	*Immobile*	*Superficie Lorda*	*Valore intero medio ponderale*	*Valore diritto e quota*
A Alloggio e cantina	Abitazione di tipo civile [A2]	189,46	€ 265.244,00	€ 265.244,00

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%)	€ 39.786,60
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	**€ 225.457,40**

Lotto: 002 - Alloggio

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

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

Identificativo corpo: A Alloggio e cantina.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Alessandria (AL) CAP: 15121, Via Cavour n. 23

Quota e tipologia del diritto
1/1 di **- Piena proprietà**
Cod. Fiscale:
Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:
comune Alessandria, **foglio 268, particella 4389, subalterno 136**, indirizzo Via Camillo Cavour n. 23, piano S2-5, categoria A/2, classe 4, consistenza 7 vani, superficie Totale 165 mq Totale escluse le aree scoperte 161 mq, rendita € Euro 1.030,33
Derivante da: Variazione per Diversa distribuzione degli spazi interni - frazionamento e fusione n. 24615.1/2005 del 16/11/2005 Pratica n. AL0183971
Millesimi di proprietà di parti comuni: 25,93/1000
Confini: Per alloggio: vano scala condominiale, vuoto su via Faà di Bruno, sub 135 stessi foglio e mappale, vuoto su cortile interno. Per cantina: corridoio comune, sub 168, 157 (intercapedine) e 183 stessi foglio e mappale.
Note: L'immobile deriva dalla soppressione delle originarie consistenze Foglio 268 Particella 4389 sub 3, sub 5, sub 14, sub 15, sub 3,v sub 19, sub 20, sub 21, sub 23, sub 27, sub 28, sub 31, sub 34, sub 35, sub 37, sub 38, sub 41, sub 43, sub 44, sub 45, sub 46 e sub 47.
Situazione precedente:
comune Alessandria, foglio 268, particella 4389, **subalterno 28**, indirizzo Via Camillo Cavour n. 23, piano 2PS-5, categoria A/2, classe 4, consistenza 7 vani, rendita € Euro 2,08
Derivante da: Impianto meccanografico del 30/06/1987
Conformità catastale:
Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nessuna irregolarità. Si segnala unicamente che contro la porta di servizio di accesso dal vano scala è stato posizionata internamente una pannellatura a chiusura della stessa. Tale circostanza non incide sulla conformità catastale.
Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

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

Caratteristiche zona: centrale di pregio
Area urbanistica: residenziale a traffico sostenuto
Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
Principali collegamenti pubblici: Stazione Ferroviaria 1 km

3. **STATO DI POSSESSO:**

Occupato da , con contratto di locazione stipulato in data 02/01/2019 per l'importo annuo di euro 4.800,00 con cadenza mensile.
Il canone di locazione è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.
Registrato a Alessandria il 09/08/2019 ai nn.ID TELEM TSF19T004256000PG
Tipologia contratto: 6+6, scadenza 31/12/2030

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

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- **Trascrizione pregiudizievole:**
Pignoramento a favore della massa dei creditori contro derivante da verbale di pignoramento immobili a rogito di UNEP Tribunale di Alessandria in data 19/12/2024 ai nn. 7247 iscritto/trascritto ad Alessandria in data 22/01/2025 ai nn. 433/323.
- **Iscrizione di ipoteca:**
Ipoteca volontaria attiva a favore di SANPAOLO IMI SPA contro derivante da: mutuo fondiario a rogito di Notaio Busso Gianfranco in data 21/12/2005 ai nn. 218426/33336, Iscritto/trascritto a Alessandria in data 29/12/2005 ai nn. 12073/2926; Importo ipoteca: € 1.200.000,00; Importo capitale: € 600.000,00.

Dati precedenti relativi ai corpi: A Alloggio e cantina

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 763 per spese condominiali ordinarie + 2.500 per spese riscaldamento e ACS.
Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.
Spese condominiali scadute ed insolute negli ultimi due anni anteriori al pignoramento: Sono presenti spese ordinarie condominiali scadute per € 6.953 riferite a gestioni precedenti. Sono presenti spese di riscaldamento scadute per le quali è stato stabilito un piano di rientro con l'affittuaria .
Millesimi di proprietà: 25,93/1000
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - Il fabbricato condominiale è dotato di ascensore che sbarca ad un piano rialzato rispetto a quello stradale, raggiungibile mediante scala priva di servoscala.
Attestazione Prestazione Energetica: Non presente
Note Indice di prestazione energetica: Nel contratto di locazione sono indicati i seguenti dati: classe energetica D e l'indice di prestazione energetica pari a 175,4127 kWh/mq
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: No
Avvertenze ulteriori: Sono agli atti due ricorsi per Decreto Ingiuntivo da parte del Condominio Nettuno e da parte di Energy Wave contro

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

Titolare/Proprietario: dal 21/06/2004 al 28/06/2005 in forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Ajello Alfonso di Milano, in data 21/06/2004, ai nn. 422557; trascritto ad Alessandria in data 26/06/2004, ai nn. 6052/3897.
Note: contro

Titolare/Proprietario: dal 28/06/2005 al 26/10/2005 in forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Ajello Alfonso di Milano in data 28/06/2005 ai nn. 453561/64975; trascritto ad Alessandria in data 08/07/2005 ai nn. 6374/3629.
Note: contro

Titolare/Proprietario: dal 26/10/2005 al 21/12/2005 . In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Granfranco Busso in data 26/10/2005 ai nn. 217066/33161; trascritto ad Alessandria in data 02/11/2005, ai nn. 9969/5736.
Note: Contro Ulteriori informazioni riportate sulla nota di trascrizione: "La Parte compratrice ha dichiarato di ben conoscere: - la convenzione stipulata tra i signori ed il Comune di Alessandria in data 10 luglio 1970 con atto del Notaio Sergio Laguzzi di Alessandria e trascritta presso la conservatoria dei Registri immobiliari di Alessandria il 29 luglio 1970, ai numeri 4924/3865, portante obbligo di cessione sulle strisce di terreno che risultano tratteggiate e tinteggiate in rosso nella planimetria allegata sotto la lettera "A" alla predetta convenzione, derivanti dall'arretramento dei primitivi allineamenti stradali del fabbricato verso Via Faà di Bruno, Via Cavour e Vicolo Aulari. - La servitù di pubblico passaggio e obbligo di manutenzione relativi al portico di Via Cavour, meglio descritta all'art. 2 dell'atto ricevuto dal Notaio Edoardo Fasola di Milano in data 23 dicembre 1970, al numero 617.547/7.126 di repertorio, registrato a Milano il giorno 11 gennaio 1971 al numero 857 e trascritto presso la Conservatoria dei registri immobiliari di Alessandria il 5 marzo 1971, ai numeri 1045/1345 e 1046/1346; - la servitù a rispettivo favore e carico dei signori di costruire in aderenza lungo il confine comune tra le due proprietà, di cui all'atto del Notaio Laguzzi n. 5.536/2.739 di repertorio in data 16 aprile 1968."

Titolare/Proprietario: dal 21/12/2005 ad oggi (attuale/i proprietario/i) in forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Busso Gianfranco in data 21/12/2005 ai nn. 218425/33335; trascritto ad Alessandria in data 29/12/2005 ai nn. 12072/6912.
Note: Contro Note alla trascrizione: la parte compratrice ha dichiarato di conosce e accettare, avendo assunto per sè ed aventi causa a qualsiasi titolo ogni inerente obbligo, il regolamento di condominio relativo all'intera casa che (...) si trova allegato sotto la lettera A ad atto a rogito Notaio Gianfranco Busso di Alessandria in data 21 dicembre 2005, repertorio 218.415/33.325"

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 76
Intestazione:
Tipo pratica: Licenza Edilizia
Per lavori: costruzione fabbricato
Oggetto: nuova costruzione
Rilascio in data 14/03/1968 al n. di prot. 76
NOTE: E successive varianti n. 252 del 24/05/1968, 133 del 10/12/1969 e 145 del 02/12/1970

7.1 *Conformità edilizia:*

Abitazione di tipo civile [A2]

Non sono state riscontrate le irregolarità

Note: Si riferisce unicamente che la porta di ingresso di servizio è stata pannellata dall'interno con materiale facilmente rimuovibile per il ripristino dell'apertura, essendo anche stato mantenuto il serramento esterno.
Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

7.2 *Conformità urbanistica:*

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale

In forza della delibera:	Del. CC n° 8 del 26/1/99 (rett. CC 60 del 30/8/99)
Zona omogenea:	Aree residenziali della città di prima classe - Area centrale storica
Norme tecniche di attuazione:	Art. 34 "La porzione del centro abitato attualmente denominato "Area centrale storica" è da intendere a tutti gli effetti assimilabile agli insediamenti urbani aventi carattere storico-artistico e/o ambientale...di cui al punto 1), comma 1., art.24 della l. r. 5677 e s.m., ed è pertanto a tale articolo di legge che la disciplina urbanistica dovrà comunque fare riferimento".
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Estremi delle convenzioni:	Trascritta presso la conservatoria dei Registri immobiliari di Alessandria il 29 luglio 1970, ai numeri 4924/3865
Obblighi derivanti:	Convenzione stipulata tra i signori ed il Comune di Alessandria in data 10 luglio 1970 con atto del Notaio Sergio Laguzzi di Alessandria e trascritta presso la conservatoria dei Registri immobiliari di Alessandria il 29 luglio 1970, ai numeri 4924/3865, portante obbligo di cessione sulle strisce di terreno che risultano tratteggiate e tinteggiate in rosso nella planimetria allegata sotto la lettera "A" alla predetta convenzione, derivanti dall'arretramento dei primitivi allineamenti stradali del fabbricato verso Via Faà di Bruno, Via Cavour e Vicolo Aulari. - La servitù di pubblico passaggio e obbligo di manutenzione relativi al portico di Via Cavour, meglio descritta all'art. 2 dell'atto ricevuto dal Notaio Edoardo Fasola di Milano in data 23 dicembre 1970, al numero 617.547/7.126 di repertorio, registrato a Milano il giorno 11 gennaio 1971 al numero 857 e trascritto presso la Conservatoria dei registri immobiliari di Alessandria il 5 marzo 1971, ai numeri 1045/1345 e 1046/1346; - la servitù a rispettivo favore e carico dei signori di costruire in aderenza lungo il confine comune tra le due proprietà, di cui all'atto del Notaio Laguzzi n. 5.536/2.739 di repertorio in data 16 aprile 1968.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Note generali sulla conformità: Non risulta che gli immobili siano stati realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata finanziati in tutto o in parte con risorse pubbliche, secondo il disposto dell'art. 1 co. 376 l. 178/2020.

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **A Alloggio e cantina**

Alloggio e cantina pertinenziale posto al piano quinto (sesto f.t.) del fabbricato condominiale denominato Condominio Nettuno posto all'angolo tra Via Cavour, Via Faà di Bruno e Vicolo Aulari, accessibile dall'ingresso posto su Via Cavour n. 23. L'unità è dotata di n. due ingressi dal vano scala condominiale che è composto da due corpi scala e dotato di ascensore: l'ingresso di servizio mantiene esternamente il serramento ma internamente lo stesso è stato pannellato. Dall'ingresso si accede al disimpegno su zona giorno, soggiorno, cucina, adiacente corridoio e servizio igienico, disimpegno su zona notte composta da due camere, bagno con antibagno e ripostiglio, balcone su Via Faà di Bruno e balcone su cortile interno. Pertinenziale all'alloggio è la cantina posta al piano secondo interrato.

1. Quota e tipologia del diritto
1/1 di **Piena proprietà**
Cod. Fiscale:
Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **177,10**
E' posto al piano: quinto (6° f.t.)
L'edificio è stato costruito nel: 1968
L'unità immobiliare è identificata con il numero: Interno 17SA; ha un'altezza utile interna di circa m. 3,00 m
L'intero fabbricato è composto da n. 8 piani complessivi di cui fuori terra n. 6 e di cui interrati n. 2

Stato di manutenzione generale: buono
Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si trova in uno buono stato di manutenzione generale, con finiture, infissi e impianti in parte risalenti all'epoca di costruzione del fabbricato e in parte rimodernati in epoca recente.

Caratteristiche descrittive:
Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno** protezione: **tapparelle** materiale protezione: **plastica** condizioni: **buone**
Infissi interni	tipologia: **a battente** materiale: **legno e vetro** condizioni: **sufficienti**
Pavim. Interna	materiale: **Laminato** condizioni: **ottime**
Pavim. Interna	materiale: **piastrelle di ceramica** condizioni: **buone** Riferito limitatamente a: Bagni e cucina
Rivestimento	ubicazione: **bagno** materiale: **ceramico** condizioni: **buone**
Rivestimento	ubicazione: **cucina** materiale: **ceramico** condizioni: **buone**

Impianti:

Ascensore	tipologia: **a fune** condizioni: **sufficienti**
Citofonico	tipologia: **audio** condizioni: **sufficienti**
Elettrico	tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **sufficienti**
Termico	tipologia: **centralizzato** alimentazione: **metano** diffusori: **termosifoni in ghisa**

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

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

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	centralizzato a gas metano
Stato impianto	in uso
Potenza nominale	390 kW
Epoca di realizzazione/adeguamento	2016
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità	SI
Note	Trattasi di impianto centralizzato condominiale gestito da Energy Wave con potenza installata 390 kw suddivisa in riscaldamento 300 kw - unical modulex 300 e per acqua calda 90 kw unical alkon 90

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO

Ascensori montacarichi e carri ponte:

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

Informazioni relative al calcolo della consistenza:
La consistenza dell'immobile è stata calcolata sulla base delle tavole grafiche reperite al Catasto, in Comune e alle rilevazioni metriche eseguite in loco. Al fine di determinare la superficie commerciale, si riferisce che i muri perimetrali vengono conteggiati per intero se confinanti con l'esterno e per 1/2 se confinanti con altre unità immobiliari.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Alloggio	sup reale lorda	158,00	1,00	158,00
Balcone	sup reale lorda	8,40	0,30	2,52
Balcone	sup reale lorda	5,20	0,30	1,56
Cantina	sup reale lorda	5,50	0,25	1,38
		177,10		**163,46**

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)
Destinazione d`uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio
Periodo: Secondo semestre 2024
Zona: Centrale Centro Urbano
Tipo di destinazione: Residenziale
Tipologia: Abitazioni civili
Superficie di riferimento: Lorda
Stato conservativo: Normale
Valore di mercato min (€/mq): 540
Valore di mercato max (€/mq): 810

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

La valutazione viene condotta adottando il metodo di comparazione sistematica che si basa sulla rilevazione e comparazione dei dati immobiliari (prezzi di mercato e caratteristiche degli immobili), prevedendo degli aggiustamenti dei prezzi rilevati dovuti alle differenti caratteristiche degli immobili presi a confronto con quello oggetto di stima. La rilevazione dei dati immobiliari viene elaborata mediante l'analisi delle informazioni in merito all'andamento delle contrattazioni in zona assunta dalla stampa locale specializzata, presso le agenzie immobiliari operanti nella zona e la Conservatoria dei Registri immobiliari, determinando un valore di mercato medio per immobili di tipologia simile a quella del bene da stimare; tale valore viene quindi comparato a quelli indicati dagli osservatori del mercato immobiliare, tra i quali quello dell'Agenzia delle Entrate.
Il valore unitario (riferito al metro quadrato di superficie) individuato in base ai criteri sopra esposti viene quindi riferito al contesto dell'immobile da stimare, adottando degli aggiustamenti ovvero applicando delle variazioni (positive o negative) del prezzo in base alle caratteristiche del bene in oggetto, ed in particolare considerando:

- la consistenza dell'immobile,
- l'età di costruzione del cespite,
- la destinazione d'uso,
- le caratteristiche costruttive, tipologiche, di distribuzione interna e di finitura,
- l'incidenza delle murature sulla superficie complessiva dell'immobile;
- l'ubicazione e l'accessibilità,
- lo stato manutentivo dell'immobile in oggetto.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Alessandria;
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Alessandria;
Uffici del registro di Alessandria;
Ufficio tecnico di Comune di Alessandria.

8.3 Valutazione corpi:

A Alloggio e cantina. Abitazione di tipo civile [A2]
Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 245.190,00.

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
Alloggio	158,00	€ 1.500,00	€ 237.000,00
Balcone	2,52	€ 1.500,00	€ 3.780,00

Balcone	1,56	€ 1.500,00	€ 2.340,00
Cantina	1,38	€ 1.500,00	€ 2.070,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 245.190,00
aumento del 0.00%	€ 0,00
aumento del 0.00%	€ 0,00
Valore Finale	**€ 245.190,00**
Valore corpo	€ 245.190,00
Valore Pertinenze	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 245.190,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 245.190,00

Riepilogo:

ID	*Immobile*	*Superficie Lorda*	*Valore intero medio ponderale*	*Valore diritto e quota*
A Alloggio e cantina	Abitazione di tipo civile [A2]	163,46	€ 245.190,00	€ 245.190,00

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%) € 36.778,50

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 208.411,50**

Lotto: 003 - Negozio e posti auto

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A Negozio.

Negozi, botteghe [C1] sito in Alessandria (AL) CAP: 15121, Via Cavour n. 19-21

Quota e tipologia del diritto
1/1 di **- Piena proprietà**
Cod. Fiscale:
Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:
comune Alessandria, **foglio 268, particella 4389, subalterno 112**, indirizzo Via Camillo Cavour n. 19-21, piano T, categoria C/1, classe 12, consistenza 111 mq, superficie Totale 126 mq, rendita € Euro 4.918,63
Derivante da: Variazione per Diversa distribuzione degli spazi interni - frazionamento e fusione n. 24615.1/2005 del 16/11/2005 Pratica n. AL0183971
Millesimi di proprietà di parti comuni: 37,06/1000
Confini: Androne e vano scala condominiale, portici su Via Cavour, Vicolo Aulari, cortile comune.
Note: L'immobile deriva dalla soppressione delle originarie consistenze Foglio 268 Particella 4389 sub 3, sub 5, sub 14, sub 15, sub 3,v sub 19, sub 20, sub 21, sub 23, sub 27, sub 28, sub 31, sub 34, sub 35, sub 37, sub 38, sub 41, sub 43, sub 44, sub 45, sub 46 e sub 47.
Situazione precedente:
comune Alessandria, foglio 268, particella 4389, subalterno 3, indirizzo Via Camillo Cavour , piano T, categoria C/1, classe 5, consistenza 149 mq, rendita € Euro 3,44
Derivante da: Impianto meccanografico del 30/06/1987
Conformità catastale:
Non sono state riscontrate irregolarità.
Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: B Posto auto.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Vicolo Aulari n. 2

Quota e tipologia del diritto
1/1 di **- Piena proprietà**
Cod. Fiscale:
Eventuali comproprietari:
Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:
comune Alessandria, **foglio 268, particella 4389, subalterno 110**, indirizzo Vicolo Aulari n. 2, piano T, categoria C/6, classe 2, consistenza 13 mq, superficie Totale 13 mq, rendita € Euro 26,86
Derivante da: Variazione per Diversa distribuzione degli spazi interni - frazionamento e fusione n. 24615.1/2005 del 16/11/2005 Pratica n. AL0183971
Millesimi di proprietà di parti comuni: 0,76/1000
Confini: Vicolo Aulari, cortile, subalterni 111 e 112 stessi foglio e mappale.

Note: L'immobile deriva dalla soppressione delle originarie consistenze Foglio 268 Particella 4389 sub 3, sub 5, sub 14, sub 15, sub 3,v sub 19, sub 20, sub 21, sub 23, sub 27, sub 28, sub 31, sub 34, sub 35, sub 37, sub 38, sub 41, sub 43, sub 44, sub 45, sub 46 e sub 47.

Situazione precedente:

comune Alessandria foglio 268, particella 4389, subalterno 81, indirizzo Via Emiliano Faà di Bruno n. 24, piano S1-T-S2-1-6,

Derivante da: Variazione del 03/06/2005 Costituzione Bene Comune (n. 7056.1/2005) Pratica n. AL0090581

Conformità catastale:

Non sono state riscontrate irregolarità.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: C Posto auto.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Vicolo Aulari n. 2

Quota e tipologia del diritto

1/1 di **- Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

comune Alessandria, **foglio 268, particella 4389, subalterno 111**, indirizzo Vicolo Aulari n. 2, piano T, categoria C/6, classe 2, consistenza 14 mq, superficie Totale 14 mq, rendita € Euro 28,92

Derivante da: Variazione per Diversa distribuzione degli spazi interni - frazionamento e fusione n. 24615.1/2005 del 16/11/2005 Pratica n. AL0183971

Millesimi di proprietà di parti comuni: 0,81/1000

Confini: Vicolo Aulari, cortile, subalterni 110 e 112 stessi foglio e mappale.

Note: L'immobile deriva dalla soppressione delle originarie consistenze Foglio 268 Particella 4389 sub 3, sub 5, sub 14, sub 15, sub 3,v sub 19, sub 20, sub 21, sub 23, sub 27, sub 28, sub 31, sub 34, sub 35, sub 37, sub 38, sub 41, sub 43, sub 44, sub 45, sub 46 e sub 47.

Situazione precedente:

comune Alessandria, foglio 268, particella 4389, subalterno 81, indirizzo Via Emiliano Faà di Bruno n. 24, piano S1-T-S2-1-6

Derivante da: Variazione del 03/06/2005 Costituzione Bene Comune (n. 7056.1/2005) Pratica n. AL0090581

Conformità catastale:

Non sono state riscontrate irregolarità.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Negozio in Via Cavour 19-21 e posti auto in Vicolo Aulari n. 2

Caratteristiche zona: centrale di pregio

Area urbanistica: residenziale a traffico sostenuto

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

Principali collegamenti pubblici: Stazione Ferroviaria 1 km

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A Negozio
Negozi, botteghe [C1] sito in Alessandria (AL), Via Cavour n. 19-21
Occupato da , con contratto di locazione stipulato in data 01/07/2016 per l'importo annuo di euro 20.400 con cadenza mensile.
Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.
Note: Registrato a Alessandria il 21/10/2016 ai nn.ID TELEM TSF16T005627000KB
Tipologia contratto: 6+6, scadenza 30/06/2028

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

Identificativo corpo: B Posto auto
Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Alessandria (AL), Vicolo Aulari n. 2
Occupato da senza alcun titolo

Identificativo corpo: C Posto auto
Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Alessandria (AL), Vicolo Aulari n. 2
Occupato da senza alcun titolo

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- Trascrizione pregiudizievole:
Pignoramento a favore della massa dei creditori contro Derivante da: verbale di pignoramento immobili; A rogito di UNEP Tribunale di Alessandria in data 19/12/2024 ai nn. 7247 iscritto/trascritto a Alessandria in data 22/01/2025 ai nn. 433/323.
- Iscrizione di ipoteca:
Ipoteca volontaria attiva a favore di SANPAOLO IMI SPA contro ; Derivante da: mutuo fondiario; A rogito di Notaio Busso Gianfranco in data 21/12/2005 ai nn. 218426/33336; Iscritto/trascritto a Alessandria in data 29/12/2005 ai nn. 12073/2926; Importo ipoteca: € 1.200.000,00; Importo capitale: € 600.000,00.

Dati precedenti relativi ai corpi: A Negozio, B Posto auto, C Posto auto

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: A Negozio
Negozi, botteghe [C1] sito in Alessandria (AL), Via Cavour n. 19-21

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 1.200,00 per spese condominiali ordinarie.
Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.
Spese condominiali scadute ed insolute negli ultimi due anni anteriori al pignoramento: Non sono state segnalate spese ordinarie condominiali scadute. A seguito di contatto con Energy Wave, gestore dell'impianto di riscaldamento e della relativa bollettazione, non sono emerse utenze collegabili alla società esecutata, alla società affittuaria né al titolare di quest'ultima, in quanto l'immobile non è collegato all'impianto di riscaldamento centralizzato.
Millesimi di proprietà: 37,06/1000
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI
Attestazione Prestazione Energetica: Non presente
Note: Nel contratto di locazione sono indicati i seguenti dati: classe energetica F e l'indice di

prestazione energetica pari a 83,8493 kWh/mc. L'attestato di Prestazione Energetica allegato al contratto di locazione risulta scaduto.
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: No

Identificativo corpo: B Posto auto
Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Alessandria (AL), Vicolo Aulari n. 2

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 63 per gestione 2025.
Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.
Spese condominiali scadute ed insolute negli ultimi due anni anteriori al pignoramento: Non sono state segnalate spese ordinarie condominiali scadute.
Millesimi di proprietà: 0,76/1000
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI
Attestazione Prestazione Energetica: Non richiesto
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: No

Identificativo corpo: C Posto auto
Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Alessandria (AL), Vicolo Aulari n. 2

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 68 per gestione 2025.
Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.
Spese condominiali scadute ed insolute negli ultimi due anni anteriori al pignoramento: Non sono state segnalate spese ordinarie condominiali scadute.
Millesimi di proprietà: 0,81/1000
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI
Attestazione Prestazione Energetica: Non richiesto
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: No

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

Titolare/Proprietario: dal 21/06/2004 al 28/06/2005 . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Ajello Alfonso di Milano, in data 21/06/2004, ai nn. 422557; trascritto a Alessandria, in data 26/06/2004, ai nn. 6052/3897.
Note: contro GENERALI PROPERTIES SPA

Titolare/Proprietario: dal 28/06/2005 al 26/10/2005 . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Ajello Alfonso di Milano, in data 28/06/2005, ai nn. 453561/64975; trascritto a Alessandria, in data 08/07/2005, ai nn. 6374/3629.
Note: contro

Titolare/Proprietario: dal 26/10/2005 al 21/12/2005 . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Granfranco Busso, in data 26/10/2005, ai nn. 217066/33161; trascritto a Alessandria, in data 02/11/2005, ai nn. 9969/5736.
Note: Contro Ulteriori informazioni riportate sulla nota di trascrizione: "La Parte compratrice ha dichiarato di ben conoscere: - la convenzione stipulata tra i signori ed il Comune di Alessandria in data 10 luglio 1970 con atto del Notaio Sergio Laguzzi di Alessandria e trascritta presso la conservatoria dei Registri immobiliari di Alessandria il 29 luglio 1970, ai numeri 4924/3865, portante obbligo di cessione sulle strisce di terreno che risultano tratteggiate e tinteggiate in rosso nella planimetria allegata sotto la lettera "A" alla predetta convenzione, derivanti dall'arretramento dei primitivi allineamenti stradali del fabbricato verso Via Faà di Bruno, Via Cavour e Vicolo Aulari. - La servitù di pubblico passaggio e obbligo di manutenzione relativi al portico di Via Cavour, meglio descritta all'art. 2

dell'atto ricevuto dal Notaio Edoardo Fasola di Milano in data 23 dicembre 1970, al numero 617.547/7.126 di repertorio, registrato a Milano il giorno 11 gennaio 1971 al numero 857 e trascritto presso la Conservatoria dei registri immobiliari di Alessandria il 5 marzo 1971, ai numeri 1045/1345 e 1046/1346; - la servitù a rispettivo favore e carico dei signori di costruire in aderenza lungo il confine comune tra le due proprietà, di cui all'atto del Notaio Laguzzi n. 5.536/2.739 di repertorio in data 16 aprile 1968."

Titolare/Proprietario: dal 21/12/2005 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Busso Gianfranco, in data 21/12/2005, ai nn. 218425/33335; trascritto a Alessandria, in data 29/12/2005, ai nn. 12072/6912.
Note: Contro Note alla trascrizione: la parte compratrice ha dichiarato di conosce e accettare, avendo assunto per sè ed aventi causa a qualsiasi titolo ogni inerente obbligo, il regolamento di condominio relativo all'intera casa che (...) si trova allegato sotto la lettera A ad atto a rogito Notaio Gianfranco Busso di Alessandria in data 21 dicembre 2005, repertorio 218.415/33.325"

Continuità delle trascrizioni: Si

Dati precedenti relativi ai corpi: A Negozio, B Posto auto, C Posto auto

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 76
Intestazione:
Tipo pratica: Licenza Edilizia
Per lavori: costruzione fabbricato
Oggetto: nuova costruzione
Rilascio in data 14/03/1968 al n. di prot. 76
NOTE: E successive varianti n. 252 del 24/05/1968, 133 del 10/12/1969 e 145 del 02/12/1970

Dati precedenti relativi ai corpi: A Negozio, B Posto auto, C Posto auto

7.1 *Conformità edilizia:*

Negozi, botteghe [C1]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Dal confronto tra lo stato di fatto e l'ultimo progetto depositato in Comune emerge che è stato realizzato in assenza di titolo edilizio un vano ad uso retro mediante costruzione di tramezzature e relativa porta scorrevole di accesso.
Regolarizzabili mediante: Cila in sanatoria
Descrizione delle opere da sanare: Diversa distribuzione interna dei vani
Sanzione CILA in sanatoria: € 1.036,00
Onorario professionista per redazione e presentazione cila in sanatoria: € 2.000,00
Oneri Totali: **€ 3.036,00**
Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia
Dati precedenti relativi ai corpi: A Negozio

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Non sono state riscontrate irregolarità
Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia
Dati precedenti relativi ai corpi: B Posto auto

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Non sono state riscontrate irregolarità
Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia
Dati precedenti relativi ai corpi: C Posto auto

7.2 *Conformità urbanistica:*

Negozi, botteghe [C1], Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Del. CC n° 8 del 26/1/99 (rett. CC 60 del 30/8/99)
Zona omogenea:	Aree residenziali della città di prima classe - Area centrale storica
Norme tecniche di attuazione:	Art. 34 "La porzione del centro abitato attualmente denominato "Area centrale storica" è da intendere a tutti gli effetti assimilabile agli insediamenti urbani aventi carattere storico-artistico e/o ambientale...di cui al punto 1), comma 1., art.24 della l. r. 5677 e s.m., ed è pertanto a tale articolo di legge che la disciplina urbanistica dovrà comunque fare riferimento".
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Estremi delle convenzioni:	Trascritta presso la conservatoria dei Registri immobiliari di Alessandria il 29 luglio 1970, ai numeri 4924/3865
Obblighi derivanti:	Convenzione stipulata tra i signori ed il Comune di Alessandria in data 10 luglio 1970 con atto del Notaio Sergio Laguzzi di Alessandria e trascritta presso la conservatoria dei Registri immobiliari di Alessandria il 29 luglio 1970, ai numeri 4924/3865, portante obbligo di cessione sulle strisce di terreno che risultano tratteggiate e tinteggiate in rosso nella planimetria allegata sotto la lettera "A" alla predetta convenzione, derivanti dall'arretramento dei primitivi allineamenti stradali del fabbricato verso Via Faà di Bruno, Via Cavour e Vicolo Aulari. - La servitù di pubblico passaggio e obbligo di manutenzione relativi al portico di Via Cavour, meglio descritta all'art. 2 dell'atto ricevuto dal Notaio Edoardo Fasola di Milano in data 23 dicembre 1970, al numero 617.547/7.126 di repertorio, registrato a Milano il giorno 11 gennaio 1971 al numero 857 e trascritto presso la Conservatoria dei registri immobiliari di Alessandria il 5 marzo 1971, ai numeri 1045/1345 e 1046/1346; - la servitù a rispettivo favore e carico dei signori di costruire in aderenza lungo il confine comune tra le due proprietà, di cui all'atto del Notaio Laguzzi n. 5.536/2.739 di repertorio in data 16 aprile 1968.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI

Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Note generali sulla conformità: Non risulta che gli immobili siano stati realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata finanziati in tutto o in parte con risorse pubbliche, secondo il disposto dell'art. 1 co. 376 l. 178/2020.
Dati precedenti relativi ai corpi: A Negozio, B Posto auto, C Posto auto

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

Immobile ad uso negozio sito al piano terra del fabbricato condominiale denominato Condominio Nettuno posto all'angolo tra Via Cavour, Via Faà di Bruno e Vicolo Aulari, dotato di tre vetrine sui portici lato Via Cavour e tre affacciantesi su Vicolo Aulari, con ingresso principale dai portici su via Cavour, ingresso di servizio a ridosso del posto auto di cui al corpo C del presente Lotto, accessibile da cortile interno su Vicolo Aulari. Il bene si compone di locale ad uso negozio oltre a due vani ad uso retro e bagno con antibagno.

1. Quota e tipologia del diritto
1/1 di **Piena proprietà**
Cod. Fiscale:
Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **147,00**
E' posto al piano: Terra
L'edificio è stato costruito nel: 1968
L'unità immobiliare è identificata con il numero: Interno 1NG; ha un'altezza utile interna di circa m. 4,35 - 3,50 m
L'intero fabbricato è composto da n. 8 piani complessivi di cui fuori terra n. 6 e di cui interrati n. 2

Stato di manutenzione generale: buono
Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si trova in uno buono stato di manutenzione generale, con finiture, infissi e impianti in parte risalenti all'epoca di costruzione del fabbricato e in parte rimodernati in epoca recente.

Immobile ad uso negozio sito al piano terra del fabbricato condominiale denominato Condominio Nettuno posto all'angolo tra Via Cavour, Via Faà di Bruno e Vicolo Aulari, dotato di tre vetrine sui portici lato Via Cavour e tre affacciantesi su Vicolo Aulari, con ingresso principale dai portici su via Cavour, ingresso di servizio da cortile interno su Vicolo Aulari. Il bene si compone di locale ad uso negozio oltre a due vani ad uso retro e bagno con antibagno.

1. Quota e tipologia del diritto
1/1 di **Piena proprietà**
Cod. Fiscale:
Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **147,00**
E' posto al piano: Terra
L'edificio è stato costruito nel: 1968
L'unità immobiliare è identificata con il numero: Interno 1NG; ha un'altezza utile interna di circa m. 4,35 - 3,50 m
L'intero fabbricato è composto da n. 8 piani complessivi di cui fuori terra n. 6 e di cui interrati n. 2

Stato di manutenzione generale: buono
Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si trova in uno buono stato di manutenzione generale, con finiture, infissi e impianti in parte risalenti all'epoca di costruzione del fabbricato e in parte rimodernati in epoca recente.

Caratteristiche descrittive:
Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: **ante a battente e fissi** materiale: **alluminio** protezione: **inferriate** condizioni: **sufficienti** Note: Dotate di serrande scorrevoli
Infissi esterni	tipologia: **ante a battente e fissi** materiale: **legno** protezione: **tapparelle** materiale protezione: **plastica** condizioni: **da ristrutturare** Riferito limitatamente a: Finestre su retro
Infissi esterni	tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **ferro e vetro** condizioni: **da ristrutturare** Riferito limitatamente a: Porta di servizio su cortile interno
Infissi interni	tipologia: **a battente** materiale: **legno tamburato** condizioni: **sufficienti** Note: con sopraluce in vetro
Pavim. Interna	materiale: **marmo** condizioni: **sufficienti**
Pavim. Interna	materiale: **Laminato** condizioni: **sufficienti** Note: Sono visibili segni di infiltrazioni di acqua vicino al wc
Rivestimento	ubicazione: **bagno** materiale: **ceramico** condizioni: **sufficienti**

Impianti:

Condizionamento	tipologia: **autonomo** alimentazione: **elettrico** diffusori: **ventilatori**
Elettrico	tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **sufficienti**

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

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

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	centralizzato a gas metano
Stato impianto	in uso
Potenza nominale	390 kW
Epoca di realizzazione/adeguamento	2016
Impianto a norma	SI

Esiste la dichiarazione di conformità	SI
Note	Trattasi di impianto centralizzato condominiale gestito da Energy Wave con potenza installata 390 kw suddivisa in riscaldamento 300 kw - unical mod-ulex 300 e per acqua calda 90 kw unical alkon 90

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o clima-tizzazione	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e suc-cessive	NO

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO

Informazioni relative al calcolo della consistenza:
La consistenza dell'immobile è stata calcolata sulla base delle tavole grafiche reperite al Catasto, in Comune e alle rilevazioni metriche eseguite in loco. Al fine di determinare la superficie commerciale, si riferisce che i muri perimetrali vengono conteggiati per intero se confinanti con l'esterno e per 1/2 se confinanti con altre unità immobiliari.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/po-tenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Negozio	sup reale lorda	147,00	1,00	147,00
		147,00		**147,00**

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)
Destinazione d`uso: Commerciale

Sottocategoria: Piccolo negozio e assimilabile

Valori relativi alla Agenzia del territorio
Periodo: Secondo semestre 2024
Zona: Centrale Centro Urbano
Tipo di destinazione: Commerciale
Tipologia: Negozi
Superficie di riferimento: Lorda
Stato conservativo: Normale
Valore di mercato min (€/mq): 450
Valore di mercato max (€/mq): 900

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]** di cui al punto **B Posto auto**

Posto auto scoperto sito al piano terra del fabbricato condominiale denominato Condominio Nettuno che si trova all'angolo tra Via Cavour, Via Faà di Bruno e Vicolo Aulari, accessibile da Vicolo Aulari tramite cancello condominiale ad apertura manuale.

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

Cod. Fiscale:
Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **13,00**
E' posto al piano: Terra
L'edificio è stato costruito nel: 1968
L'edificio è stato ristrutturato nel: /
L'unità immobiliare è identificata con il numero: Posto Auto Interno 1PT; ha un'altezza utile interna di circa m. a cielo aperto
L'intero fabbricato è composto da n. 8 piani complessivi di cui fuori terra n. 6 e di cui interrati n. 2

Stato di manutenzione generale: buono
Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si trova in un buono stato di manutenzione generale

Caratteristiche descrittive:
Componenti edilizie e costruttive:

Pavim. Esterna	materiale: **elementi autobloccanti** condizioni: **sufficienti** Note: Il posto auto è segnato con striscia bianca sulla pavimentazione, unitamente a quello di cui al Corpo B del presente Lotto 3

Impianti:
Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	NO
Epoca di realizzazione/adeguamento	/

Informazioni relative al calcolo della consistenza:
La consistenza dell'immobile è stata calcolata sulla base delle tavole grafiche reperite al Catasto, in Comune e alle rilevazioni metriche eseguite in loco. Al fine di determinare la superficie commerciale, si riferisce che i muri perimetrali vengono conteggiati per intero se confinanti con l'esterno e per 1/2 se confinanti con altre unità immobiliari.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Posto auto	sup reale lorda	13,00	1,00	13,00
		13,00		**13,00**

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)
Destinazione d`uso: Autorimesse e box

Sottocategoria: Posto auto

Valori relativi alla Agenzia del territorio
Periodo: Secondo semestre 2024
Zona: Centrale Centro Urbano
Tipo di destinazione: Residenziale
Tipologia: Posto auto
Superficie di riferimento: Lorda
Stato conservativo: Normale
Valore di mercato min (€/mq): 430
Valore di mercato max (€/mq): 640

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]** di cui al punto **C Posto auto**

Posto auto scoperto sito al piano terra del fabbricato condominiale denominato Condominio Nettuno che si trova all'angolo tra Via Cavour, Via Faà di Bruno e Vicolo Aulari, accessibile da Vicolo Aulari tramite cancello condominiale ad apertura manuale.

1. Quota e tipologia del diritto
1/1 di **Piena proprietà**
Cod. Fiscale:
Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **14,00**
E' posto al piano: Terra
L'edificio è stato costruito nel: 1968
L'edificio è stato ristrutturato nel: /
L'unità immobiliare è identificata con il numero: Posto Auto Interno 1PT; ha un'altezza utile interna di circa m. a cielo aperto
L'intero fabbricato è composto da n. 8 piani complessivi di cui fuori terra n. 6 e di cui interrati n. 2

Stato di manutenzione generale: buono
Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si trova in un buono stato di manutenzione generale

Caratteristiche descrittive:
Componenti edilizie e costruttive:

Pavim. Esterna	materiale: **elementi autobloccanti** condizioni: **sufficienti** Note: Il posto auto è segnato con striscia bianca sulla pavimentazione, unitamente a quello di cui al Corpo B del presente Lotto 3

Impianti:
Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	NO
Epoca di realizzazione/adeguamento	/

Informazioni relative al calcolo della consistenza:
La consistenza dell'immobile è stata calcolata sulla base delle tavole grafiche reperite al Catasto, in Comune e alle rilevazioni metriche eseguite in loco. Al fine di determinare la superficie commerciale, si riferisce che i muri perimetrali vengono conteggiati per intero se confinanti con l'esterno e per 1/2 se confinanti con altre unità immobiliari.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Posto auto	sup reale lorda	14,00	1,00	14,00
		14,00		**14,00**

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)
Destinazione d`uso: Autorimesse e box

Sottocategoria: Posto auto

Valori relativi alla Agenzia del territorio
Periodo: Secondo semestre 2024

Zona: Centrale Centro Urbano
Tipo di destinazione: Residenziale
Tipologia: Posto auto
Superficie di riferimento: Lorda
Stato conservativo: Normale
Valore di mercato min (€/mq): 430
Valore di mercato max (€/mq): 640

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

La valutazione viene condotta adottando il metodo di comparazione sistematica che si basa sulla rilevazione e comparazione dei dati immobiliari (prezzi di mercato e caratteristiche degli immobili), prevedendo degli aggiustamenti dei prezzi rilevati dovuti alle differenti caratteristiche degli immobili presi a confronto con quello oggetto di stima. La rilevazione dei dati immobiliari viene elaborata mediante l'analisi delle informazioni in merito all'andamento delle contrattazioni in zona assunta dalla stampa locale specializzata, presso le agenzie immobiliari operanti nella zona e la Conservatoria dei Registri immobiliari, determinando un valore di mercato medio per immobili di tipologia simile a quella del bene da stimare; tale valore viene quindi comparato a quelli indicati dagli osservatori del mercato immobiliare, tra i quali quello dell'Agenzia delle Entrate.
Il valore unitario (riferito al metro quadrato di superficie) individuato in base ai criteri sopra esposti viene quindi riferito al contesto dell'immobile da stimare, adottando degli aggiustamenti ovvero applicando delle variazioni (positive o negative) del prezzo in base alle caratteristiche del bene in oggetto, ed in particolare considerando:

- la consistenza dell'immobile,
- l'età di costruzione del cespite,
- la destinazione d'uso,
- le caratteristiche costruttive, tipologiche, di distribuzione interna e di finitura,
- l'incidenza delle murature sulla superficie complessiva dell'immobile;
- l'ubicazione e l'accessibilità,
- lo stato manutentivo dell'immobile in oggetto.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Alessandria;
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Alessandria;
Uffici del registro di Alessandria;
Ufficio tecnico di Comune di Alessandria.

8.3 Valutazione corpi:

A Negozio. Negozi, botteghe [C1]
Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 147.000,00.

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
Negozio	147,00	€ 1.000,00	€ 147.000,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 147.000,00
Valore Finale	**€ 147.000,00**
Valore corpo	€ 147.000,00
Valore Pertinenze	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 147.000,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 147.000,00

B Posto auto. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 6.500,00.

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
Posto auto	13,00	€ 500,00	€ 6.500,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 6.500,00
Valore Finale	**€ 6.500,00**
Valore corpo	€ 6.500,00
Valore Pertinenze	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 6.500,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 6.500,00

C Posto auto. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 7.000,00.

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
Posto auto	14,00	€ 500,00	€ 7.000,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 7.000,00
Valore Finale	**€ 7.000,00**
Valore corpo	€ 7.000,00
Valore Pertinenze	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 7.000,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 7.000,00

Riepilogo:

ID	*Immobile*	*Superficie Lorda*	*Valore intero medio ponderale*	*Valore diritto e quota*
A Negozio	Negozi, botteghe [C1]	147,00	€ 147.000,00	€ 147.000,00
B Posto auto	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	13,00	€ 6.500,00	€ 6.500,00
C Posto auto	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	14,00	€ 7.000,00	€ 7.000,00

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%) € 24.075,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 3.036,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto: Refuso

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: [~~€ 121.914,00~~] € 133.389,00

Beni in **Casal Cermelli (AL)**
Località/Frazione
Via Franzini n. 16-18

Lotto: 004 - Capannoni e locali di deposito

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A Magazzino.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Via Franzini n. 16

Quota e tipologia del diritto
1/1 di **- Piena proprietà**
Cod. Fiscale:
Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:
comune Casal Cermelli, **foglio 3, particella 294, subalterno 26**, indirizzo Via Franzini n. 12, piano T, categoria C/2, classe 1, consistenza 40 mq, superficie Totale 46 mq, rendita € 41,32
Derivante da: VARIAZIONE del 17/05/2016 Pratica n. AL0065448 in atti dal 18/05/2016 DEMOLIZIONE PARZIALE-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 14230.1/2016)
Confini: Cortile comune a due lati di cui al sub 22, sub 27 stessi foglio e mappale, mappale 380 stesso foglio 3.

Situazione immobile dal 10/10/1997
comune Casal Cermelli, foglio 3, particella 294, subalterno 18, indirizzo Via Franzini n. 16, piano T, categoria C/3, classe 1, consistenza 106 mq, rendita € Euro 186,13
Derivante da: VARIAZIONE del 10/10/1997 in atti dal 10/10/1997 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. A02441.1/1997)
Conformità catastale:
a) Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Diversa destinazione d'uso in quanto l'immobile è stato locato come abitazione (senza titolo edilizio) ed è stato realizzato un servizio igienico in luogo dei due locali di deposito, diversa distribuzione interna dei vani, numero civico inesatto (non costituisce irregolarità).
Regolarizzabili mediante: Presentazione pratica DOCFA per variazione catastale
Descrizione delle opere da sanare: Diversa destinazione d'uso, diversa distribuzione interna dei vani.
Redazione di pratica DOCFA: € 2.000,00
Diritti catastali per pratica DOCFA: € 70,00
Oneri Totali: **€ 2.070,00**
Note: L'immobile è irregolare sotto il profilo urbanistico-edilizio, pertanto è necessario prioritariamente provvedere alla regolarizzazione.
L'onorario del professionista sopra riportato comprende la regolarizzazione di tutte le unità facenti parte del presente lotto.
Conformità catastale:
b) Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Dalla osservazione dell"estratto di mappa si osserva che in essa è raffigurata una porzione di fabbricato adiacente a quella in oggetto, ma

che nella realtà risulta demolita.
Regolarizzabili mediante: Redazione e presentazione di Tipo Mappale
Descrizione delle opere da sanare: Esatta rappresentazione sagoma fabbricato.
Diritti catastali per tipo mappale: € 128,00
onorario professionista per Tipo Mappale: € 700,00
Oneri Totali: **€ 828,00**
Note: L'onorario del professionista sopra riportato comprende la regolarizzazione di tutte le unità facenti parte del presente lotto.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: B Abitazione.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Via Franzini n. 16

Quota e tipologia del diritto
1/1 di **- Piena proprietà**
Cod. Fiscale:
Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:
comune Casal Cermelli, **foglio 3, particella 294, subalterno 27**, indirizzo Via Franzini n. 12, piano T, categoria A/4, classe 2, consistenza 6 vani, superficie Totale 89 mq Totale escluse le aree scoperte 89 mq, rendita € 238,60
Derivante da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 21/09/2016 Pratica n. AL0118604 in atti dal 21/09/2016 (n. 27100.1/2016))
Confini: Cortile comune di cui al sub 22, sub 26 e 28 stessi foglio e mappale, mappali 380 e 137 stesso foglio 3.

Situazione immobile dal 18/05/2016
comune Casal Cermelli, foglio 3, particella 294, subalterno 27, indirizzo Via Franzini n. 12, piano T, categoria A/4, classe 1, consistenza 5,5 vani, superficie Totale 89 mq Totale escluse le aree scoperte 89 mq, rendita € Euro 187,47
Derivante da: VARIAZIONE del 17/05/2016 Pratica n. AL0065448 in atti dal 18/05/2016 DEMOLIZIONE PARZIALE-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 14230.1/2016)

Situazione immobile dal 08/01/2003 al 18/05/2016
comune Casal Cermelli, foglio 3, particella 294, subalterno 21, indirizzo Via Franzini n. 16, piano T, categoria A/3, classe U, consistenza 5,5 vani, rendita € 232,92
Derivante da: VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 08/01/2003 Pratica n. 2396 in atti dal 08/01/2003 LABORATORIO-ABITAZIONE (n. 37656.1/2003)

Situazione immobile dal 08/01/2003 al 18/05/2016
comune Casal Cermelli, foglio 3, particella 294, subalterno 19, indirizzo Via Franzini n. 16, piano T, categoria C/3, classe 1, consistenza 76 mq, rendita € 133,45
Derivante da: VARIAZIONE del 10/10/1997 in atti dal 10/10/1997 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. A02441.1/1997)

Conformità catastale:
Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Diversa distribuzione interna dei vani in quanto sono state demolite pareti interne, numero civico inesatto (non costituisce irregolarità).
Regolarizzabili mediante: Presentazione pratica DOCFA per variazione catastale

Descrizione delle opere da sanare: Diversa distribuzione interna dei vani.
Redazione di pratica DOCFA: € 0,00
Diritti catastali per pratica DOCFA: € 70,00
Oneri Totali: **€ 70,00**
Note: L'immobile è irregolare sotto il profilo urbanistico-edilizio, pertanto è necessario prioritariamente provvedere alla regolarizzazione. L'onorario del professionista è già incluso in quello di cui al corpo A
Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: C Capannone.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Via Franzini n. 18

Quota e tipologia del diritto
1/1 di **- Piena proprietà**
Cod. Fiscale:
Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:
comune Casal Cermelli, **foglio 3, particella 294, subalterno 28**, indirizzo Via Franzini n. 12, piano T, categoria C/2, classe 1, consistenza 215 mq, superficie Totale 231 mq , rendita € 222,08
Derivante da: VARIAZIONE del 17/05/2016 Pratica n. AL0065448 in atti dal 18/05/2016 DEMOLIZIONE PARZIALE-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 14230.1/2016)
Confini: Cortile comune di cui al sub 22, sub 27 e 29 stessi foglio e mappale.

Situazione immobile (parte) dal 10/10/1997 al 18/05/2016
comune Casal Cermelli, foglio 3, particella 294, subalterno 18, indirizzo Via Franzini n. 16, piano T, categoria C/3, classe 1, consistenza 106 mq, rendita € Euro 186,13
Derivante da: VARIAZIONE del 10/10/1997 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. A02441.1/1997)

Situazione immobile (parte) dal 02/11/1996 al 18/05/2016
comune Casal Cermelli, foglio 3, particella 294, subalterno 6 graffato 12, indirizzo Via Franzini n. 18, piano T, categoria C/2, classe 1, consistenza 372 mq, rendita € 384,24
Derivante da: VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 02/11/1996 LABORATORIO-MAGAZZINO (N. A01446.1/1996)

Situazione immobile dal 23/07/1996 al 02/11/1996
comune Casal Cermelli, foglio 3, particella 294, subalterno 6 graffato 12, indirizzo Via Franzini n. 18, piano T, categoria C/3, classe 1, consistenza 372 mq, rendita € L. 1.264.800
Derivante da: VARIAZIONE del 23/07/1996 FRAZ. E FUSIONE (n. A00771.1/1996)

Conformità catastale:
Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Diversa distribuzione interna dei vani in quanto sono state demolite pareti interne, numero civico inesatto (non costituisce irregolarità).
Regolarizzabili mediante: Presentazione pratica DOCFA per variazione catastale
Descrizione delle opere da sanare: Diversa distribuzione interna dei vani.
Redazione di pratica DOCFA: € 0,00
Diritti catastali per pratica DOCFA: € 70,00
Oneri Totali: **€ 70,00**
Note: L'immobile è irregolare sotto il profilo urbanistico-edilizio, pertanto è necessario prioritariamente provvedere alla regolarizzazione. L'onorario del professionista è già incluso in quello di cui al corpo A

Conformità catastale:
Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Necessario verificare la consistenza dell''immobile con misurazioni geometriche precise: si rileva che la larghezza del fabbricato indicata sulla planimetria differisce da quella reale.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: D Capannone.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Via Franzini n. 18

Quota e tipologia del diritto
1/1 di **- Piena proprietà**
Cod. Fiscale:
Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:
comune Casal Cermelli, **foglio 3, particella 294, subalterno 29**, indirizzo Via Franzini n. 12, piano T, categoria C/2, classe 1, consistenza 137 mq, superficie Totale 146 mq , rendita € 141,51
Derivante da: VARIAZIONE del 17/05/2016 Pratica n. AL0065448 in atti dal 18/05/2016 DEMOLIZIONE PARZIALE-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 14230.1/2016)
Confini: Cortile comune di cui al sub 22, sub 28 e 30 stessi foglio e mappale.

Situazione immobile (parte) dal 02/11/1996 al 18/05/2016
comune Casal Cermelli, foglio 3, particella 294, subalterno 6 graffato 12, indirizzo Via Franzini n. 18, piano Tcategoria C/2, classe 1, consistenza 372 mq, rendita € 384,24
Derivante da: VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 02/11/1996 LABORATORIO-MAGAZZINO (N. A01446.1/1996)

Situazione immobile dal 23/07/1996 al 02/11/1996
comune Casal Cermelli, foglio 3, particella 294, subalterno 6 graffato 12, indirizzo Via Franzini n. 18, piano T, categoria C/3, classe 1, consistenza 372 mq, rendita € L. 1.264.800
Derivante da: VARIAZIONE del 23/07/1996 FRAZ. E FUSIONE (n. A00771.1/1996)

Situazione immobile (parte) dal 02/11/1996 al 18/05/2016
comune Casal Cermelli, foglio 3, particella 294, subalterno 7 graffato 11, indirizzo Via Franzini n. 20, piano T, categoria C/2, classe 1, consistenza 123 mq, rendita € 127,05
Derivante da: VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 02/11/1996 LABORATORIO-MAGAZZINO (N. A01446.1/1996)

Situazione immobile (parte) dal 23/07/1996 al 02/11/1996
comune Casal Cermelli, foglio 3, particella 294, subalterno 7 graffato 11, indirizzo Via Franzini n. 20, piano T, categoria C/3, classe 1, consistenza 123 mq, rendita € L. 418.200
Derivante da: VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 23/07/1996 FRAZ. E FUSIONE (N. A00771.1/1996)

Conformità catastale:
Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Necessario verificare la consistenza dell'immobile con misurazioni geometriche precise: si rileva che la lunghezza del fabbricato indicata sulla planimetria differisce da quella reale in quanto più corta di circa 3 metri; numero civico inesatto (non costituisce irregolarità).

Regolarizzabili mediante: Presentazione pratica DOCFA
Diritti catastali: € 70,00
Onorario professionista: € 0,00
Oneri Totali: **€ 70,00**
Note: L'immobile è irregolare sotto il profilo urbanistico-edilizio, pertanto è necessario prioritariamente provvedere alla regolarizzazione. L'onorario del professionista è già incluso in quello di cui al corpo A

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: L'immobile è irregolare sotto il profilo urbanistico-edilizio, pertanto è necessario prioritariamente provvedere alla regolarizzazione. L'onorario del professionista è già incluso in quello di cui al corpo A

Identificativo corpo: E Capannone.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Via Franzini n. 18

Quota e tipologia del diritto
1/1 di **- Piena proprietà**
Cod. Fiscale
Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:
comune Casal Cermelli, **foglio 3, particella 294, subalterno 30**, indirizzo Via Franzini n. 12, piano T, categoria C/2, classe 1, consistenza 181 mq, superficie Totale 201 mq , rendita € 186,96
Derivante da: VARIAZIONE del 17/05/2016 Pratica n. AL0065448 in atti dal 18/05/2016 DEMOLIZIONE PARZIALE-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 14230.1/2016)
Confini: Cortile comune di cui al sub 22, sub 29 e 31 stessi foglio e mappale.

Situazione immobile (parte) dal 02/11/1996 al 18/05/2016
comune Casal Cermelli, foglio 3, particella 294, subalterno 6 graffato 12, indirizzo Via Franzini n. 18, piano T, categoria C/2, classe 1, consistenza 372 mq, rendita € 384,24
Derivante da: VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 02/11/1996 LABORATORIO-MAGAZZINO (N. A01446.1/1996)

Situazione immobile dal 23/07/1996 al 02/11/1996
comune Casal Cermelli, foglio 3, particella 294, subalterno 6 graffato 12, indirizzo Via Franzini n. 18, piano T, categoria C/3, classe 1, consistenza 372 mq, rendita € L. 1.264.800
Derivante da: VARIAZIONE del 23/07/1996 FRAZ. E FUSIONE (n. A00771.1/1996)

Situazione immobile (parte) dal 02/11/1996 al 18/05/2016
comune Casal Cermelli, foglio 3, particella 294, subalterno 7 graffato 11, indirizzo Via Franzini n. 20, piano T, categoria C/2, classe 1, consistenza 123 mq, rendita € 127,05
Derivante da: VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 02/11/1996 LABORATORIO-MAGAZZINO (N. A01446.1/1996)

Situazione immobile (parte) dal 23/07/1996 al 02/11/1996
comune Casal Cermelli, foglio 3, particella 294, subalterno 7 graffato 11, indirizzo Via Franzini n. 20, piano T, categoria C/3, classe 1, consistenza 123 mq, rendita € L. 418.200
Derivante da: VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 23/07/1996 FRAZ. E FUSIONE (N. A00771.1/1996)

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Necessario verificare la consistenza dell''immobile con misurazioni geometriche precise: si rileva che la lunghezza del fabbricato indicata sulla planimetria differisce da quella reale in quanto più corta di 3 metri.
Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Diversa distribuzione interna dei vani in quanto sono state spostate e demolite pareti interne; numero civico inesatto (non costituisce irregolarità).

Regolarizzabili mediante: Presentazione pratica DOCFA
Diritti catastali: € 70,00
Onorario professionista: € 0,00
Oneri Totali: **€ 70,00**
Note: L'immobile è irregolare sotto il profilo urbanistico-edilizio, pertanto è necessario prioritariamente provvedere alla regolarizzazione. L'onorario del professionista è già incluso in quello di cui al corpo A

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: L'immobile è irregolare sotto il profilo urbanistico-edilizio, pertanto è necessario prioritariamente provvedere alla regolarizzazione. L'onorario del professionista è già incluso in quello di cui al corpo A

Identificativo corpo: F Box.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via Franzini n. 18

Quota e tipologia del diritto
1/1 di **. - Piena proprietà**
Cod. Fiscale:
Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:
comune Casal Cermelli, **foglio 3, particella 294, subalterno 31**, indirizzo Via Franzini n. 12, piano T, categoria C/6, classe 1, consistenza 49 mq, superficie Totale 53 mq , rendita € 65,80
Derivante da: VARIAZIONE del 17/05/2016 Pratica n. AL0065448 in atti dal 18/05/2016 DEMOLIZIONE PARZIALE-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 14230.1/2016)
Confini: Sub 30 stessi foglio e mappale a due lati, mappali 172 e 257 stesso foglio 3.

Situazione immobile (parte) dal 02/11/1996 al 18/05/2016
comune Casal Cermelli, foglio 3, particella 294, subalterno 6 graffato 12, indirizzo Via Franzini n. 18, piano T, categoria C/2, classe 1, consistenza 372 mq, rendita € 384,24
Derivante da: VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 02/11/1996 LABORATORIO-MAGAZZINO (N. A01446.1/1996)

Situazione immobile dal 23/07/1996 al 02/11/1996
comune Casal Cermelli, foglio 3, particella 294, subalterno 6 graffato 12, indirizzo Via Franzini n. 18, piano T, categoria C/3, classe 1, consistenza 372 mq, rendita € L. 1.264.800
Derivante da: VARIAZIONE del 23/07/1996 FRAZ. E FUSIONE (n. A00771.1/1996)

Situazione immobile (parte) dal 02/11/1996 al 18/05/2016
comune Casal Cermelli, foglio 3, particella 294, subalterno 7 graffato 11, indirizzo Via Franzini n. 20, piano T, categoria C/2, classe 1, consistenza 123 mq, rendita € 127,05
Derivante da: VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 02/11/1996 LABORATORIO-MAGAZZINO (N. A01446.1/1996)

Situazione immobile (parte) dal 23/07/1996 al 02/11/1996
comune Casal Cermelli, foglio 3, particella 294, subalterno 7 graffato 11, indirizzo Via Franzini n. 20, piano T, categoria C/3, classe 1, consistenza 123 mq, rendita € L. 418.200
Derivante da: VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 23/07/1996 FRAZ. E FUSIONE (N. A00771.1/1996)

Conformità catastale:
Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Necessario verificare la consistenza dell''immobile con misurazioni geometriche precise: si rileva che la larghezza del fabbricato indicata sulla planimetria differisce da quella reale; numero civico inesatto (non costituisce irregolarità).
Regolarizzabili mediante: Presentazione di Pratica DOCFA
Onorario professionista per redazione pratica DOCFA: € 0,00
Diritti catastali per pratica DOCFA: € 70,00
Oneri Totali: **€ 70,00**
Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: L'immobile è irregolare sotto il profilo urbanistico-edilizio, pertanto è necessario prioritariamente provvedere alla regolarizzazione. L'onorario del professionista è già incluso in quello di cui al corpo A

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: di espansione normale
Area urbanistica: mista artigianale/industriale a traffico locale con parcheggi sufficienti.
Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
Caratteristiche zone limitrofe: agricole
Importanti centri limitrofi: Alessandria.
Principali collegamenti pubblici: Stazione Ferroviaria Frugarolo-Bosco Marengo 5 km, Autobus di linea 200 m

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A Magazzino
Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Casal Cermelli (AL), Via Franzini n. 16
Occupato da , con contratto di locazione stipulato in data 01/07/2024 per l'importo di euro 0,00 con cadenza mensile
Registrato a Alessandria il 24/07/2024 ai nn.ID TELEM TSF 24T003942000BB
Tipologia contratto: 4+4, scadenza 30/06/2028

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

Identificativo corpo: B Abitazione
Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Casal Cermelli (AL), Via Franzini n. 16
Occupato da , con contratto di locazione stipulato in data 01/07/2024 per l'importo di euro 0,00 con cadenza mensile
Registrato a Alessandria il 24/07/2024 ai nn.ID TELEM TSF 24T003942000BB
Tipologia contratto: 4+4, scadenza 30/06/2028

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

Identificativo corpo: C Capannone
Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Casal Cermelli (AL), Via Franzini n. 18
Occupato da , con contratto di locazione stipulato in data 01/07/2024 per l'importo di euro 0,00 con cadenza mensile
Registrato a Alessandria il 24/07/2024 ai nn.ID TELEM TSF 24T003942000BB

Tipologia contratto: 4+4, scadenza 30/06/2028

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

Identificativo corpo: D Capannone
Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Casal Cermelli (AL), Via Franzini n. 18
Libero

Identificativo corpo: E Capannone
Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Casal Cermelli (AL), Via Franzini n. 18
Libero

Identificativo corpo: F Box
Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Casal Cermelli (AL), Via Franzini n. 18
Libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- **Trascrizione pregiudizievole:**
Pignoramento a favore della massa dei creditori contro derivante da verbale di pignoramento immobili a rogito di Unep Tribunale di Alessandria in data 19/12/2024 ai nn. 7247 iscritto/trascritto ad Alessandria in data 22/01/2025 ai nn. 433/323.
- **Iscrizione di ipoteca:**
Ipoteca legale attiva a favore di I.C.A. SRL contro . derivante da: INGIUNZIONE FISCALE DI PAGAMENTO N. 944 RIF PARTITA N. ACC18775166 a rogito di I.C.A. SRL in data 14/09/2021 ai nn. 944/2021 iscritto/trascritto ad Alessandria in data 15/12/2022 ai nn. 10450/1306; Importo ipoteca: € 77.916,00; Importo capitale: € 38.958,00; Note: Ingiunzione fiscale prot. 946 partita numero acc18775166 data emessione14/09/2021 emessa a fronte dell'omesso versamento dell'imposta municipale unica in favore del Comune di Alessandria e notificata in data 19/10/2021, attraverso la quale è stato intimato il pagamento di euro 38958,00, in quanto non corrisposta entro i termini è divenuta definitiva. **Gravante gli immobili identificati al Foglio 3 Mappale 294 sub 27 e 29.**
- **Iscrizione di ipoteca:**
Ipoteca volontaria attiva a favore di SANPAOLO IMI SPA contro derivante da: mutuo fondiario a rogito di Notaio Gabei Roberto di Alessandria in data 01/06/2006 ai nn. 205206/42948 iscritto/trascritto ad Alessandria in data 13/06/2006 ai nn. 5413/1211; Importo ipoteca: € 420.000; Importo capitale: € 210.000; Note: Gravante i beni del presente lotto.

Dati precedenti relativi ai corpi: A Magazzino, B Abitazione, C Capannone, D Capannone, E Capannone, F Box

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: nessuna perché gli immobili non fanno parte di un condominio

Identificativo corpo: A Magazzino
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI - I locali si trovano al piano terra senza gradini da superare.

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: No

Identificativo corpo: B Abitazione
Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Casal Cermelli (AL), Via Franzini n. 16
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - I locali si trovano al piano rialzato e sono presenti gradini.
Attestazione Prestazione Energetica: Non presente
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: No

Identificativo corpo: C Capannone
Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Casal Cermelli (AL), Via Franzini n. 18
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI - I locali si trovano al piano terra e non sono presenti gradini.
Attestazione Prestazione Energetica: Non richiesto
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: No

Identificativo corpo: D Capannone
Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Casal Cermelli (AL), Via Franzini n. 18
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI - I locali si trovano al piano terra e non sono presenti gradini.
Attestazione Prestazione Energetica: Non richiesto
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: No

Identificativo corpo: E Capannone
Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Casal Cermelli (AL), Via Franzini n. 18
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI - I locali si trovano al piano terra e non sono presenti gradini.
Attestazione Prestazione Energetica: Non richiesto
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: No

Identificativo corpo: F Box
Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Casal Cermelli (AL), Via Franzini n. 18
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI - I locali si trovano al piano terra e non sono presenti gradini.
Attestazione Prestazione Energetica: Non richiesto
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: No

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

Titolare/Proprietario: dal 01/06/2006 ad oggi (attuale/i proprietario/i) in forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Gabei Roberto di Alessandria, in data 01/06/2006, ai nn. 205205/42947, trascritto a Alessandria, in data 13/06/2006, ai nn. 5412/3340.
Note: Contro Per la quota di 1/1 di proprietà avente ad oggetto parte dell'originarie consistenze degli immobili di relazione eprecisamente Foglio 3 Particella 294 sub 6 graffata particella 294 sub 12 e foglio 3 particella 294 sub 7 graffata particella 294 sub 11. Si legge in atto che la vendita è stata fatta e accettata con tutti i diritti di passaggio e le servitù costituite a favore e a carico della confinante proprietà o aventi causa, con atto a rogito Notaio Mussa di Alessandria in data 25 gennaio 1994 Rep 48294/12751, trascritto in Alessandria l'11 febbraio 1994 ai nn. 2322/677.

Titolare/Proprietario: dal 01/06/2006 ad oggi (attuale/i proprietario/i) in forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Gabei Roberto di Alessandria in data 01/06/2006 ai nn. 205205/42947; trascritto ad Alessandria in data 13/06/2006 ai nn. 5411/3339.

Note: Contro Per la quota di 1/1 di proprietà avente ad oggetto parte dell'originarie consistenze degli immobili di relazione e precisamente Foglio 3 Particella 294 sub 14 graffata particella 294 sub 15 e foglio 3 particella 294 sub 16 e particella 294 sub 17. Si legge in atto che la vendita è stata fatta e accettata con tutti i diritti di passaggio e le servitù costituite a favore e a carico della confinante proprietà o aventi causa, con atto a rogito Notaio Mussa di Alessandria in data 25 gennaio 1994 Rep 48294/12751, trascritto in Alessandria l'11 febbraio 1994 ai nn. 2322/677.

Titolare/Proprietario: dal 01/06/2006 ad oggi (attuale/i proprietario/i) in forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Gabei Roberto di Alessandria in data 01/06/2006 ai nn. 205205/42947; trascritto ad Alessandria in data 13/06/2006 ai nn. 5410/3338.
Note: Contro Per la quota di 1/1 di proprietà avente ad oggetto parte dell'originarie consistenze degli immobili di relazione e precisamente Foglio 3 Particella 294 sub 18 graffata particella 294 sub 21. Si legge in atto che la vendita è stata fatta e accettata con tutti i diritti di passaggio e le servitù costituite a favore e a carico della confinante proprietà o aventi causa, con atto a rogito Notaio Mussa di Alessandria in data 25 gennaio 1994 Rep 48294/12751, trascritto in Alessandria l'11 febbraio 1994 ai nn. 2322/677.

Titolare/Proprietario: **proprietario/i ante ventennio** al **01/06/2006** in forza di decreto di trasferimento a rogito di Tribunale di Alessandria in data 16/01/2002 ai nn. 51; trascritto ad Alessandria in data 04/03/2002 ai nn. 1723/1243.
Note: Contro Per la quota di 1/1 di proprietà avente ad oggetto parte dell'originarie consistenze degli immobili di relazione e precisamente Foglio 3 Particella 294 sub 7 graffata particella 294 sub 11 erroneamente indicati in Alessandria. Successiva RETTIFICA DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI Trascritto ai nn. 1723/1243 in data 04/03/2002.

Titolare/Proprietario: **proprietario/i ante ventennio** al **01/06/2006** in forza di decreto di trasferimento a rogito di Tribunale di Alessandria in data 20/05/2003 ai nn. 902; trascritto ad Alessandria in data 20/11/2003 ai nn. 10121/6587.
Note: Contro Per la quota di 1/1 di proprietà avente ad oggetto parte dell'originarie consistenze degli immobili di relazione e precisamente Foglio 3 Particella 294 sub 14 graffata particella 294 sub 15 e foglio 3 particella 294 sub 16 graffata particella 294 sub 17.

Titolare/Proprietario: **proprietario/i ante ventennio** al **01/06/2006** in forza di decreto di trasferimento a rogito di Tribunale di Alessandria in data 01/08/2003 ai nn. 1308; trascritto ad Alessandria in data 15/11/2003 ai nn. 9932/6498.
Note: Contro Per la quota di 1/1 di proprietà avente ad oggetto parte dell'originarie consistenze degli immobili di relazione e precisamente Foglio 3 Particella 294 sub 6 graffata particella 294 sub 12.

Titolare/Proprietario: **proprietario/i ante ventennio** al **01/06/2006** in forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Gabei Roberto di Alessandria in data 29/12/2003 ai nn. 195148/39633; trascritto ad Alessandria in data 20/01/2004 ai nn. 537/401.
Note: Contro
Per la quota di 1/1 di proprietà avente ad oggetto parte dell'originarie consistenze degli immobili di relazione e precisamente Foglio 3 Particella 294 sub 18 graffata particella 294 sub 21. Si da' atto che il mappale 294 sub. 18 foglio 3 deriva dal mappale 294 sub. 5/parte e sub. 13 in dipendenza di denuncia di variazione nr. 2441 del 10.10.1997 e il mappale 294 sub. 21 deriva dal mappale 294 sub. 5/parte e sub. 19 in dipendenza di denuncia di variazione nr. 2396 dell'8.1.2003 prot. 30568. La vendita è stata fatta ed accettata a corpo, con riferimento allo stato

di fatto e di diritto in cui quanto venduto si trova, con le adiacenze, le pertinenze, le accessioni, le comunioni, i passi, gli accessi, i fissi, gli infissi, le servitu' attive e passive, apparenti e non apparenti, i diritti e gli oneri reali inerenti, con la comunione del cortile distinto con il mappale 294 sub. 20, comune ai subalterni 7, 6, 18 - 21 del mappale 294, con tutti i patti e le clausole e le servitu' costituite a favore ed a carico della confinante proprieta' con atto a rogito notaio Mussa, residente ad Alessandria in data 25 gennaio 1994 rep. 48294/12751. la parte compratrice ha preso atto che la porzione di cortile, distinta con il mappale 294 sub. 16, di proprieta' della signora è stata destinata a strada e pertanto a carico di essa e' stata costituita, con atto a rogito notaio Gabei in data 29 ottobre 1996 rep. 171406/32225, la servitu' di passaggio, pedonale e con qualsiasi mezzo, di attraversamento con tubazioni, anche interrate, con fili elettrici e telefonici a favore dell'immobile oggetto del presente atto ed a fa vore delle proprieta'

.

Continuità delle trascrizioni: Si

Dati precedenti relativi ai corpi: A Magazzino, B Abitazione, C Capannone, D Capannone, E Capannone, F Box

7. PRATICHE EDILIZIE

Relative ai corpi: A Magazzino, B Abitazione, C Capannone, D Capannone, E Capannone, F Box

1)
Numero pratica: 1014
Intestazione: Testa Biagio
Tipo pratica: Licenza Edilizia
Note tipo pratica: Licenza di nuove costruzioni, modificazioni o ampliamenti di costruzioni esistenti
Per lavori: copertura di una piccola zona adibita a raccolta rifiuti in Via Frugarolo n. 4 Nuo. Circ.
Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data 08/08/1969 al n. di prot.
Rilascio in data 11/08/1969 al n. di prot. 1014

2)
Numero pratica: 920/86
Intestazione:
Tipo pratica: Concessione in sanatoria per gli abusi edilizi di cui alla legge 28 febbraio 1985, n. 47
Per lavori: ampliamento capannone portichetto ufficio e locale esposizione
Presentazione in data 22/04/1986 al n. di prot. 920, Rilascio concessione in data 21/12/1999

3)
Numero pratica: 3004
Intestazione: in qualità di amministratore unico della
Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)
Per lavori: progetto per modifica prospetto
Presentazione in data 21/12/2004 al n. di prot. 4542

4)
Numero pratica: 19/2007
Intestazione:
Tipo pratica: Permesso di costruire
Per lavori: recupero volumetria al fine di realizzare box auto - autorimessa
Rilascio in data 11/12/2007 al n. di prot. 19/2007
Abitabilità/agibilità in data 05/07/2016 al n. di prot. 01/2016

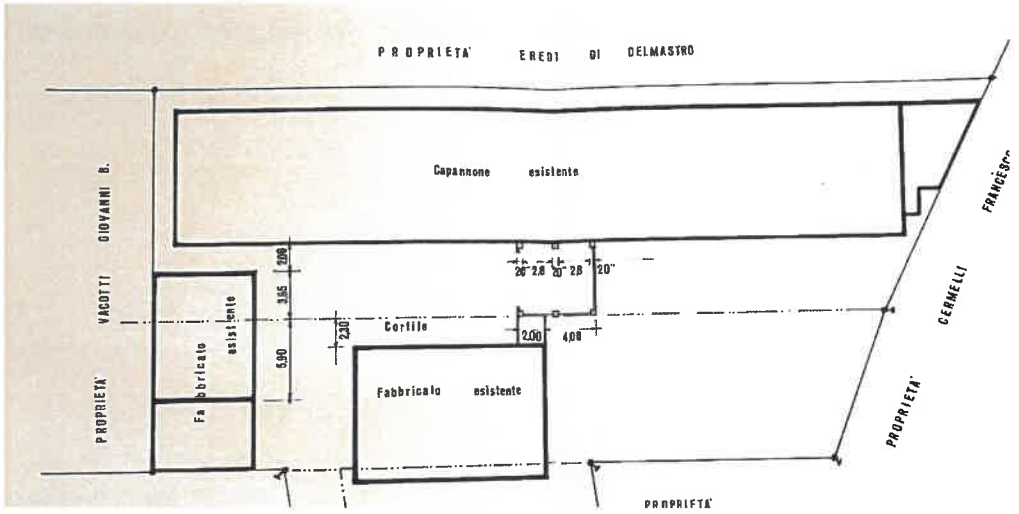
7.1 *Conformità edilizia*

Relative ai corpi: A Magazzino, B Abitazione, C Capannone, D Capannone, E Capannone, F Box
Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Vedasi seguente relazione

In data 09/05/2025 è stato effettuato accesso agli atti presso il Comune di Casal Cermelli per la visione delle pratiche edilizie relative ai fabbricati in oggetto, con ulteriore accesso presso l'ufficio tecnico in data 30/05/2025 per valutare con il tecnico comunale le irregolarità emerse e le modalità e i costi della sanatoria; in tali occasioni non era stata reperita in archivio la sopracitata Concessione in sanatoria n. 920/86 del 21/12/1999 che tuttavia era riportata nell'atto di compravendita del 29/12/2003 a rogito Notaio Gabey Rep 195148/39633 trascritto ad Alessandria in data 20/01/2004 ai nn. 537/401 e per la quale era stata richiesta la la dichiarazione di inesistenza/irreperibilità della pratica. Tuttavia successivamente tale pratica è emersa dall'archivio, quindi solo in data 18/11 u.s. è stato possibile prenderne visione. In tale occasione l'Ufficio tecnico del Comune di Casal Cermelli ha riferito che sussistono in archivio numerose pratiche fuori posto ed è in programma la digitalizzazione dell'intero archivio, pertanto prima di procedere alla redazione della sanatoria per gli immobili oggetto di perizia è consigliabile effettuare nuovamente accesso agli atti.

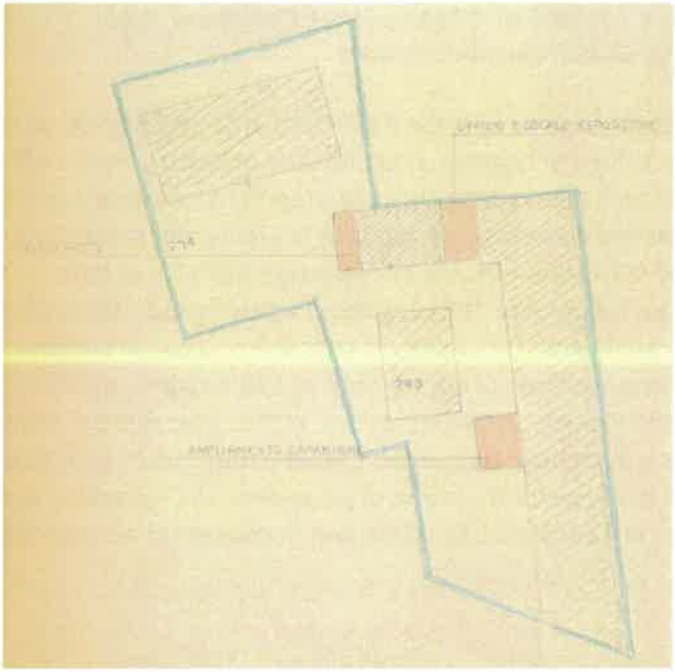
CAPANNONE (sub 28, 29, 30, 31):

- L'epoca di edificazione della maggior parte dei fabbricati del presente lotto è antecedente al 1969.
- Con **Licenza di Costruzione 1014 del 11/08/1969 rich. Testa Biagio**: viene autorizzata la **costruzione di una tettoia** per copertura zona raccolta rifiuti. La disposizione dei fabbricati esistenti all'epoca è quella rappresentata nell'elaborato grafico.



Stralcio elaborato di progetto 1969

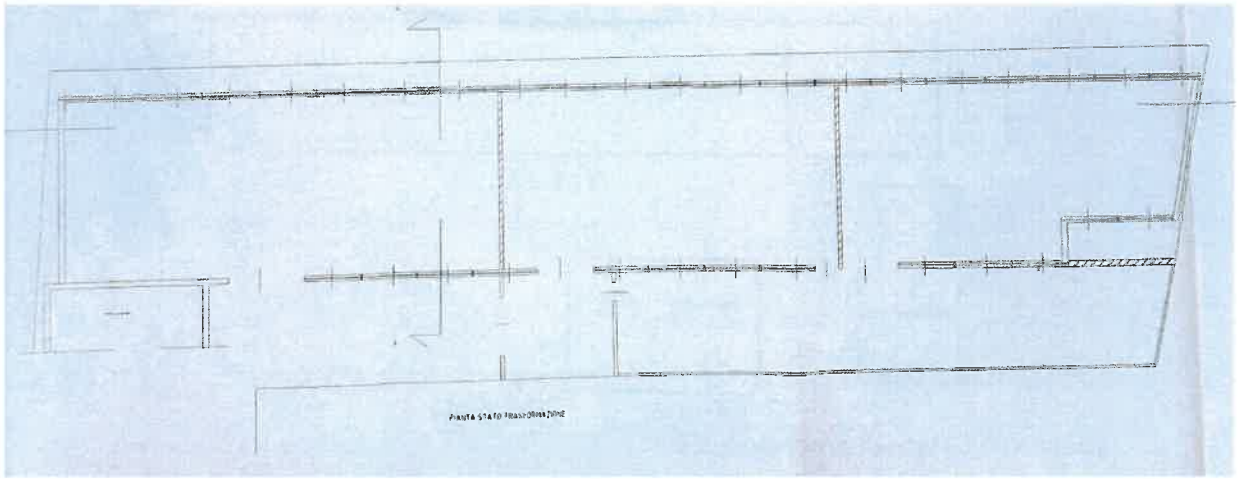
- In data 22/04/1986 viene presentata domanda di Concessione in sanatoria per gli abusi edilizi di cui alla legge 28 febbraio 1985, n. 47 e successivamente il **21/12/1999** viene rilasciata **Concessione edilizia in sanatoria n. 920/86 richiedente** per ampliamento capannone, modifica di destinazione d'uso di un locale ad uso magazzino in ufficio e locale di esposizione.



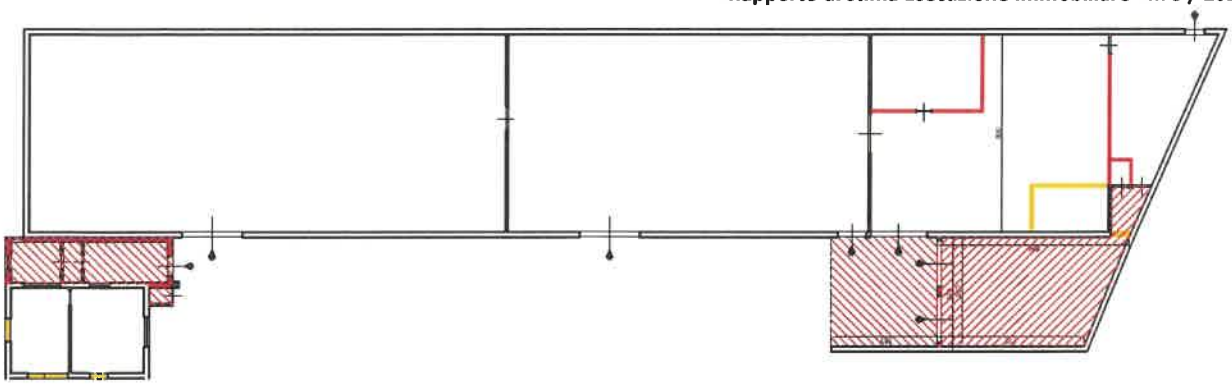
Stralcio tavola sanatoria 920/86

Con tale pratica di intendeva sanare la costruzione di un portico, la trasformazione della tettoia precedentemente autorizzata in un volime chiuso e il cambio di destinazione d'uso di un locale da magazzino ad ufficio (porzioni rappresentate in rosso nell'elaborato grafico della sanatoria).

- Nel 2007 viene rilasciato il **Permesso di Costruire n. 19/2007 rich.** **per** che riporta nel titolo edilizio la seguente motivazione "*per recupero volumetria al fine di realizzare box auto – autorimessa*".



Estratto da PdC 19/2007 tavola di progetto



Stato di fatto rilevato sul posto e confronto con stato autorizzato

Quindi dalla analisi della documentazione relativa al **Permesso di Costruire n. 19/2007** si osserva che:

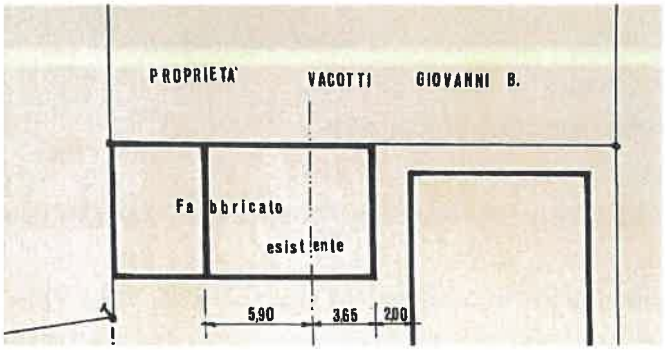
1. Nella relazione tecnica allegata alla domanda di PdC si legge "*La struttura* ad indirizzo box auto, *risulta essere ricavata mediante demolizione di* ***preesistente tettoia*** sorretta da pareti in mattoni a confine con muretto di cinta e *ricostruzione di struttura* in mattoni ***avente la stessa superficie chiusa per tre lati***... *La struttura in erigendo* ***non costituendo volumetria*** rispetta le norme del PRG vigente...", quindi confermando in relazione che trattasi di preesistente superficie coperta e non volumetria, **ma nel PdC invece il Comune riconosce la nuova struttura come volumetria**;
2. Nelle tavole grafiche di progetto è rappresentata una tettoia chiusa su tre lati, mentre è stato realzzato un box chiuso con porte basculanti che costituisce quindi un volume; si rileva inoltre che la rappresentazione della parte del capannone con il box e la tettoia non corrisponde alla realtà per sagoma (diversa inclinazione del muro verso proprietà confinnante);
3. Nei calcoli planovolumetrici dettagliati è indicata una superficie in demolizione = superficie in costruzione di mq 6,00 x 5,00 = **30,00 mq**, ma la superficie realizzata è di **48,60 mq ca**. E' inoltre stato realizzato un nuovo volume tra il box e la rietranza del capannone verso il wc.
4. All'interno del capannone sono state realizzate tramezzature interne, porte e servizio igienico non rappresentati sulle tavole;
5. E' inoltre presente una tettoia antistante il garage non autorizzata.
6. Dalla data di inizio lavori del PdC (08/02/2008) e quella di fine lavori (07/06/2016) sono passati **8 anni**, mentre sul PdC sussiste il **termine perentorio di 3 anni** dall'inizio lavori, senza che sia stata richiesta o autorizzata proroga: tale circostanza costituisce violazione della prescrizione contenuta del titolo edilizio dove viene espressamente indicato che poneva il termine di ultimazione dei lavori entro tre anni dall'inizio, pertanto il titolo stesso in teoria doveva essere ampiamente decaduto.
7. Nonostante tutto quanto sopra esposto **è stato comunque rilasciato il certificato di abitabilità/agibilità n. 01/2016 del 05/07/2016** a seguito di fine lavori: si osserva tuttavia che sul certificato di legge "il presente certificato è sempre revocabile quando si accerti che non sussistono le condizioni che ne hanno bconsentito il rilascio", circostanza che potrebbe essere verificata in questa sede.

In merito a tutto quanto sopra esposto, sono stati chiesti verbalmente chiarimenti all'ufficio tecnico del Comune di Casal Cermelli, tuttavia non essendo più in servizio il tecnico responsabile del procedimento che all'epoca rilasciò i titoli, non sono pervenuti i chiarimenti richiesti.

****

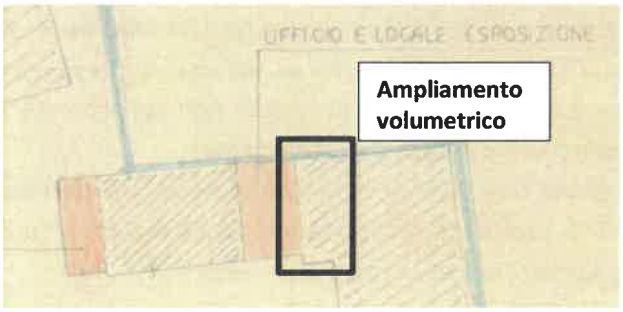
ABITAZIONE E DEPOSITO (sub 26 e 27)

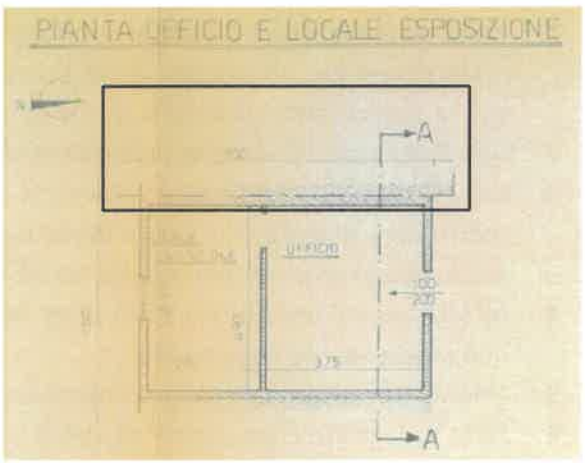
- Il fabbricato compare agli atti nel **1969**, rappresentato nell'elaborato grafico allegato alla Licenza di Costruzione 1014 del 11/08/1969 rich. , dove però non veniva specificata la destinazione d'uso dello stesso e veniva rappresentato com corpo staccato rispetto al capannone adiacente:



Stralcio elaborato grafico del 1969

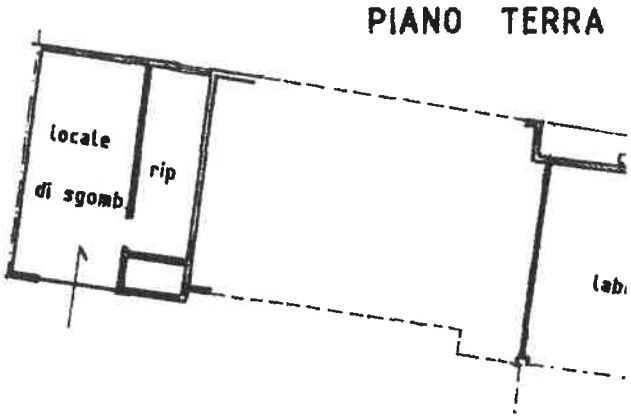
- La rappresentazione grafica successiva che compare agli atti è quella della **Concessione edilizia in sanatoria n. 920/86 del 1999:**



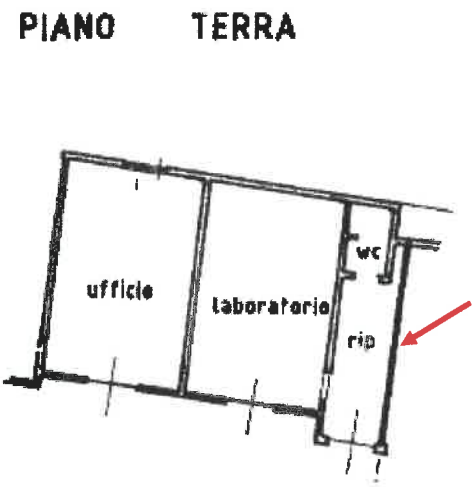


Dalla analisi della documentazione e dal confronto con la pratica del 1969, si osserva che oltre alle porzioni di fabbricato per cui veniva chiesta sanatoria, in realtà era stata ampliata anche un'altra porzione di fabbricato posta tra capannone e i locali ufficio/esposizione, con conseguente aumento di volumetria non conteggiato nella presente sanatoria.

- La rappresentazione grafica successiva che compare agli atti è quella della situazione catastale rappresentata nel **1997** nelle planimetrie dei sub 17 (Magazzino C/2) e 18 (laboratorio per arti e mestieri C/3), dove la destinazione d'uso è dichiarata come locale di sgombero, ripostiglio, ufficio, laboratorio e wc:



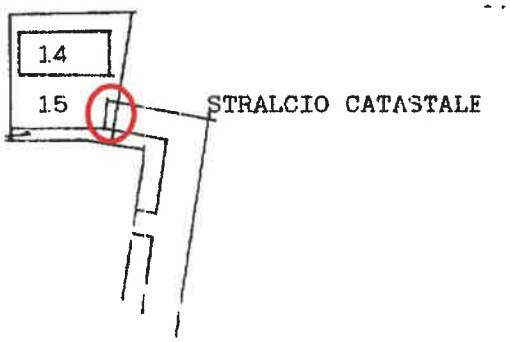
Sub 17 nel 1997



Sub 18 nel 1997

I locali precedentemente autorizzati come ufficio ed esposizione ora compaiono come laboratorio con la demolizione della tramezza a divisione. Viene rappresentato il locale ripostiglio che costituisce aumento volumetrico.

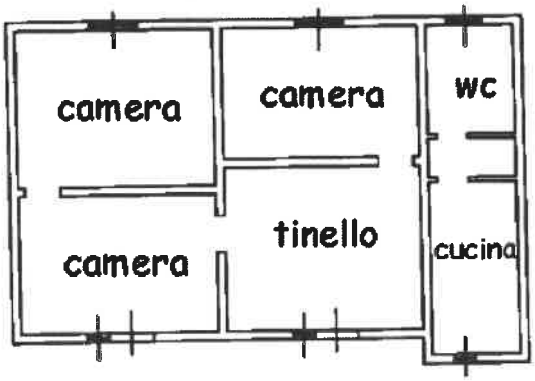
Nel 1997 compare ancora il portichetto oggetto di sanatoria nel 1999:





Sub 17 nel 1997

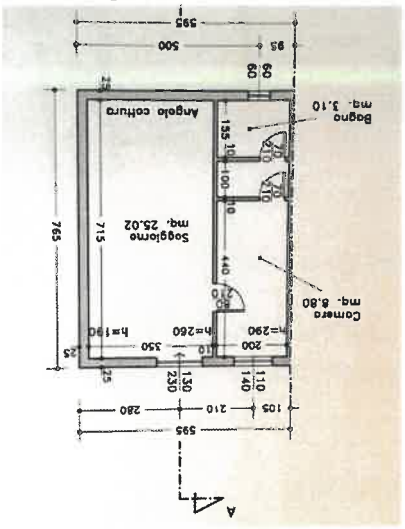
- Nel **2003** viene presentata la planimetria catastale aggiornata relativa al sub 27 (ex 21 ex 19) con il **cambio di destinazione d'uso (catastale) da magazzino-laboratorio ad abitazione già eseguito**, ma non c'è traccia di pratiche edilizie relative al suddetto cambio.



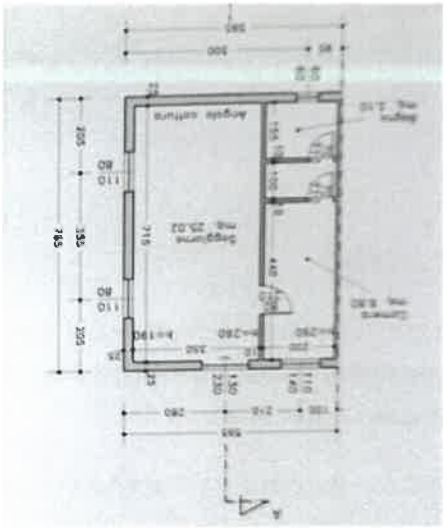
Sub 21 nel 2003

- Nel 2004 viene presentata la **DIA 3004 del 20/11/2004** richiedente

con oggetto: progetto per modifica di prospetto per apertura di n. 2 finestre nel locale destinato a soggiorno ed angolo cottura sul prospetto ovest dell'immobile", dando considerando come già acquisita la destinazione d'uso abitativa, ma in assenza di precedenti titoli autorizzativi in tale senso. Inoltre non è presente la fine lavori entro i tre anni dalla presentazione, come prevede il titolo stesso e comunque la rappresentazione dei locali risulta difforme dai lavori eseguiti.

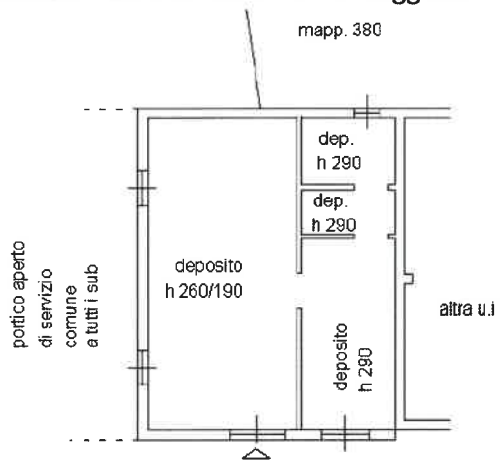


Stato iniziale

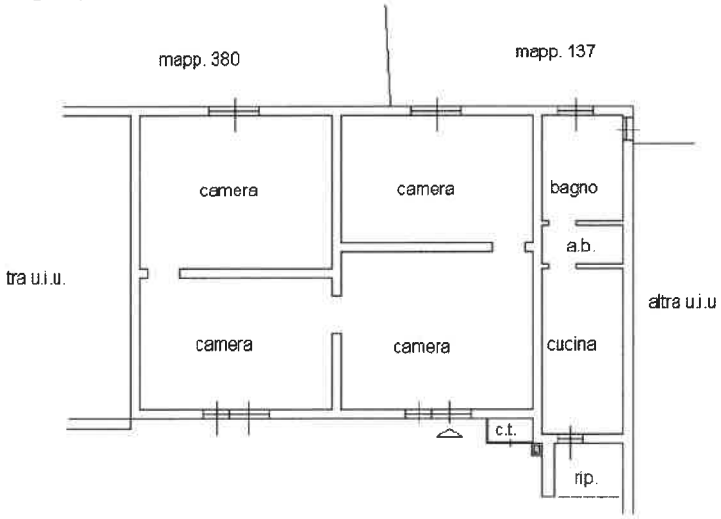


Progetto

- Nel **2016** vengono depositate le **attuali planimetrie catastali** aggiornate relative ai subalterni 26 e 27, dove il sub 26 è indicato come magazzino C/2 (in contrasto con la DIA del 2004 che indicava invece tali locali come soggiorno e bagno):



Sub 26 nel 2016



Sub 27 nel 2016

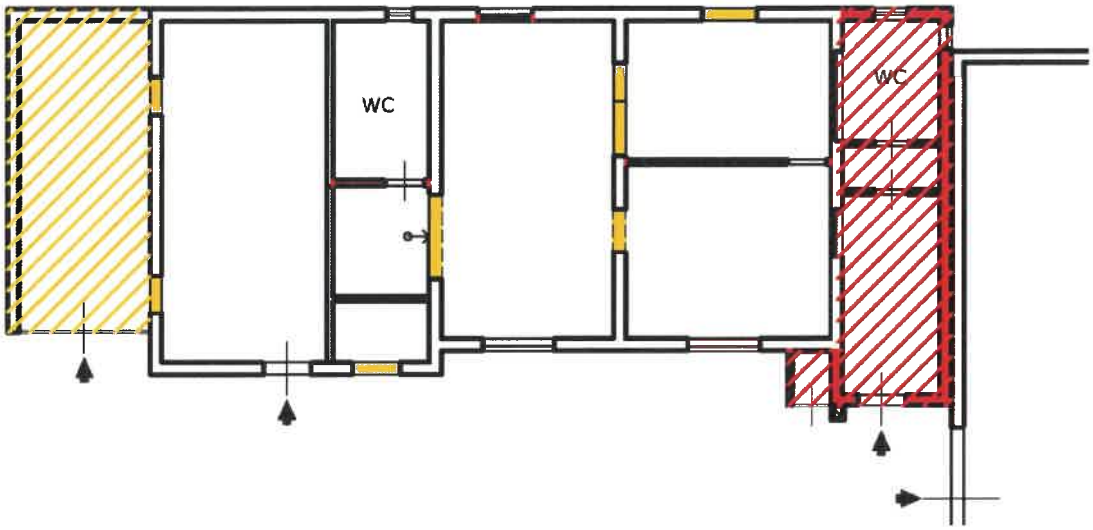
Il ripostoglio adiacente al sub 26 di cui al sub 14 viene indicato in planimetria come "portico aperto di servizio comune a tutti i sub", senza però rappresentarne la consistenza, ma allo stato attuale il portico non è più presente perché evidentemente demolito in assenza di autorizzazione.

Quindi in sintesi:

DIFFORMITA'

Nel corso degli anni sono state realizzate numerose modifiche ai fabbricati in assenza dei necessari titoli edilizi, quali:

1. **modifiche di sagoma**: aumento di superficie coperta e di cubatura mediante: costruzione volume tra attuale abitazione e magazzino; demolizione porzione fabbricato adibito a ripostiglio lato capannone officina; diversa sagoma box auto e costruzione tettoia; realizzazione volume tra box auto e capannone;
2. **modifiche di prospetto** con apertura/ampliamento/spostamento bucature;
3. **modifica di destinazione d'uso** da deposito/ufficio/laboratorio/ripostiglio ad abitazione;
4. Sono in corso **lavori di ristrutturazione in assenza di titoli edilizi** e senza gli adeguati progetti strutturali per l'apertura di varchi in muratura portante e senza gli adeguati progetti in materia di contenimento energetico degli edifici Ex Legge 10/1991 e s.m.i.



REGOLARIZZAZIONE:

Presentazione di Permesso di Costruire in sanatoria: al fine di procedere alla sanatoria di tutto quanto è stato realizzato è preventivamente necessario verificare esattamente la superficie coperta effettivamente realizzata mediante rilievi geometrici strumentali, per poter verificare il soddisfacimento del vincolo urbanistico che impone come superficie coperta ammissibile il 50% di superficie di fondo. Dai calcoli approssimativi realizzati dalla sottoscritta la superficie coperta realizzata coincide con quella consentita, tale dato è però da verificare con i suddetti rilievi strumentali.

In merito alla destinazione d'uso abitativa, si riferisce che il PRG del Comune di Casal Cermelli specifica che all'interno delle aree produttive (edifici ed aree di tipo D come quella in oggetto) "*sono ammesse abitazioni, nella misura strettamente necessaria per la custodia e l'assistenza agli impianti o per le esigenze del titolare dell'azienda: tali abitazioni non potranno in ogni caso superare i 200 mq utili netti né le superfici nette destinate ad attività produttiva, per ogni impianto.*", pertanto ponendo un divieto sull'utilizzo separato della abitazione rispetto a quello dei capannoni.

COSTI
Onorario professionista per redazione pratica con rilievi strumentali, progetto architettonico, relazione strutturale, relazione energetica ex Legge 10/91: € 10.000,00
Sanzione amministrativa : € 5.000,00
Oneri Totali: **€ 15.000,00**
Note: La sanzione amministrativa e gli oneri esatti saranno calcolati al momento della presentazione della pratica di sanatoria.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia.

7.2 *Conformità urbanistica:*

Relative ai corpi: A Magazzino, B Abitazione, C Capannone, D Capannone, E Capannone, F Box
Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Vedasi seguente relazione

Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Adottata con Delibera di Giunta Comunale n. 37 del 30 luglio 2014
Zona omogenea:	Zona D1 (parte) - Aree ed edifici di tipo D1 in tutto o in parte edificate - Zona B2 - Aree edificate di tipo B2
Norme tecniche di attuazione:	Zona D1 art. 8, art. 9 lettera (b) art. 10d punto 1 - Zona B2 art. 9 punto 8 lettera a

Note sulla conformità:
Per poter verificare il soddisfacimento del vincolo urbanistico che impone come superficie coperta ammissibile il 50% di superficie di fondo è preventivamente necessario rilevare esattamente la superficie coperta effettivamente realizzata mediante rilievi geometrici strumentali.
Note generali sulla conformità: Non risulta che gli immobili siano stati realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata finanziati in tutto o in parte con risorse pubbliche, secondo il disposto dell'art. 1 co. 376 l. 178/2020

Descrizione: **Magazzini e locali di deposito [C2]** di cui al punto **A Magazzino**

Porzione di fabbricato in muratura ad un piano fuori terra, caratterizzato da copertura a falda inclinata con altezza interna variabile da 1,85 m a 3,00 m, composto da unico vano con servizio. L'accesso avviene dall'esterno mediante porta di ingresso. L'immobile alla data del sopralluogo era in fase di ristrutturazione e risulta comunicante con i locali adiacenti di cui al sub 27 (corpo B del presente Lotto 6) mediante realizzazione di ampia apertura nella muratura portante confinate col il resto della abitazione. I manto di copertura è in lastre di fibrocemento, probabile presenza di fibre di amianto.

1. Quota e tipologia del diritto
1/1 di **Piena proprietà**
Cod. Fiscale:
Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **47,00**
E' posto al piano: Terra
L'edificio è stato ristrutturato nel: in fase di ristrutturazione
ha un'altezza utile interna di circa m. 1,85 m minima, 3,00 m massima
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: scarso

Condizioni generali dell'immobile: Sul soffitto sono evidenti segni di infiltrazione di acqua piovana, pertanto è necessario revisionare sia il manto di copertura che la struttura sottostante. E' inoltre necessario verificare la natura del manto di copertura: qualora si rilevi che sono presenti fibre di amianto e che sia in atto lo sfaldamento dello stesso, è necessaria la rimozione e la bonifica. L'immobile è in fase di ristrutturazione pertanto risultano da completare l'impianto elettrico, il servizio igienico, alcune finiture quali battiscopa e coprifili, la tinteggiatura.

Caratteristiche descrittive:
Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **plastica** protezione: **scuretti** materiale protezione: **legno** condizioni: **buone** Riferito limitatamente a: Finestre
Pavim. Interna	materiale: **Laminato** condizioni: **buone**
Portone di ingresso	tipologia: **anta singola a battente** materiale: **Ferro e legno** condizioni: **buone** Riferito limitatamente a: Porta blindata
Rivestimento	ubicazione: **bagno** materiale: **ceramico** condizioni: **buone**

Impianti:

Elettrico	tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **da normalizzare**

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Autonomo con caldaia a gas
Stato impianto	non in uso
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

Informazioni relative al calcolo della consistenza:
La consistenza dell'immobile è stata calcolata sulla base delle tavole grafiche reperite al Catasto, in Comune e alle rilevazioni metriche eseguite in loco. Al fine di determinare la superficie commerciale, si riferisce che i muri perimetrali vengono conteggiati per intero se confinanti con l'esterno e per 1/2 se confinanti con altre unità immobiliari.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Deposito/magazzino	sup lorda di pavimento	47,00	1,00	47,00
		47,00		**47,00**

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)
Destinazione d`uso: Residenziale
Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio
Periodo: Secondo semestre 2024
Zona: Centrale Centro Urbano
Tipo di destinazione: Residenziale
Tipologia: Magazzino
Superficie di riferimento: Lorda
Stato conservativo: Normale
Valore di mercato min (€/mq): 340
Valore di mercato max (€/mq): 410

Pertinenze

A	Magazzino	
1. Cortile		Identificato al n. sub 20 stessi foglio e mappale Posto al piano terra Valore a corpo: **€ 0** Note: Trattasi di Bene Comune a tutti i subalterni del mappale 294. Il valore pro quota si intende compreso nel valore complessivo del lotto.

Descrizione: **Abitazione di tipo popolare [A4]** di cui al punto **B Abitazione**

Porzione di fabbricato in muratura ad un piano fuori terra, composto da tre vani. L'accesso avviene dal vano adiacente di cui al corpo A sub 26 mediante realizzazione di ampia apertura nella muratura portante: la quota del pavimento è superiore rispetto al quella del locale adiacente pertanto è necessario superare un gradino per passare dall'uno all'altro. L'immobile alla data del sopralluogo era in fase di ristrutturazione. I locali indicati sulla planimetria catastale come cucina, bagno e antibagno non sono collegati internamente con il resto della abitazione. I manto di copertura è in lastre di fibrocemento, probabile presenza di fibre di amianto.

1. Quota e tipologia del diritto
1/1 di **Piena proprietà**
Cod. Fiscale:
Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **80,00**
E' posto al piano: Terra
L'edificio è stato ristrutturato nel: in fase di ristrutturazione
ha un'altezza utile interna di circa m. 2,65 m minima, 2,80 m massima
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: scarso
Condizioni generali dell'immobile: L'immobile è in fase di ristrutturazione pertanto risultano da completare l'impianto elettrico, idrico, alcune finiture quali pavimento, battiscopa e coprifili, l'intonaco e la tinteggiatura. E' necessario verificare la natura e lo stato di conservazione del manto di copertura: qualora si rilevi che sono presenti fibre di amianto e che sia in atto lo sfaldamento dello stesso, è necessaria la rimozione e la bonifica.

Caratteristiche descrittive:
Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno** protezione: **scuretti** materiale protezione: **legno** condizioni: **buone** Riferito limitatamente a: Finestre

Pavim. Interna materiale: **Laminato** condizioni: **buone**

Pavim. Interna materiale: **piastrelle di ceramica** condizioni: **da ristrutturare**

Impianti:

Elettrico tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **da normalizzare**

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Autonomo con caldaia a gas
Stato impianto	non in uso
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La consistenza dell'immobile è stata calcolata sulla base delle tavole grafiche reperite al Catasto, in Comune e alle rilevazioni metriche eseguite in loco. Al fine di determinare la superficie commerciale, si riferisce che i muri perimetrali vengono conteggiati per intero se confinanti con l'esterno e per 1/2 se confinanti con altre unità immobiliari.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione	sup lorda di pavimento	80,00	1,00	80,00
		80,00		**80,00**

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d`uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: Secondo semestre 2024

Zona: Centrale Centro Urbano

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 475

Valore di mercato max (€/mq): 670

Pertinenze

B	Abitazione	
1. Cortile		Identificato al n. sub 20 stessi foglio e mappale Posto al piano terra Valore a corpo: **€ 0** Note: Trattasi di Bene Comune a tutti i subalterni del mappale 294. Il valore pro quota si intende compreso nel valore complessivo del lotto.

Descrizione: **Magazzini e locali di deposito [C2]** di cui al punto **C Capannone**

Porzione di capannone accessibile da cortile comune tramite portone a doppio battente. E' presente controsoffittatura in pannelli di fibra minerale che riportano alcuni segni di infiltrazione dalla copertura. Il manto di copertura è in lastre di fibrocemento, probabile presenza di fibre di amianto.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di **Piena proprietà**
Cod. Fiscale:
Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **250,00**
E' posto al piano: Terra
L'edificio è stato costruito nel: ante 1969
ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70 m
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: scarso
Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si trova in uno scarso stato di manutenzione generale, necessario verificare la natura e lo stato di conservazione del manto di copertura: qualora si rilevi che sono presenti fibre di amianto e che sia in atto lo sfaldamento dello stesso, è necessaria la rimozione e la bonifica.

Caratteristiche descrittive:
Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: **ante fisse e a vasistas** materiale: **legno** protezione: **inesistente** condizioni: **scarse** Riferito limitatamente a: Finestre
Pavim. Interna	materiale: **battuto di cemento** condizioni: **sufficienti**
Portone di ingresso	tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **ferro** condizioni: **da ristrutturare**

Impianti:

Elettrico	tipologia: **con cavi a vista** tensione: **220V** condizioni: **da normalizzare**

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Impianto a norma	NO

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

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO

Informazioni relative al calcolo della consistenza:
La consistenza dell'immobile è stata calcolata sulla base delle tavole grafiche reperite al Catasto, in Comune e alle rilevazioni metriche eseguite in loco. Al fine di determinare la superficie commerciale, si riferisce che i muri perimetrali vengono conteggiati per intero se confinanti con l'esterno e per 1/2 se confinanti con altre unità immobiliari.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Magazzino	sup lorda di pavimento	250,00	1,00	250,00
		250,00		**250,00**

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)
Destinazione d`uso: Commerciale
Sottocategoria: Magazzino

Valori relativi alla Agenzia del territorio
Periodo: Secondo semestre 2024
Zona: Centrale Centro Urbano
Tipo di destinazione: Commerciale
Tipologia: Magazzini
Superficie di riferimento: Lorda
Stato conservativo: Normale
Valore di mercato min (€/mq): 340
Valore di mercato max (€/mq): 410

Pertinenze
C Capannone
1. Cortile Identificato al n. sub 20 stessi foglio e mappale
Posto al piano terra
Valore a corpo: **€ 0**
Note: Trattasi di Bene Comune a tutti i subalterni del mappale 294. Il valore pro quota si intende compreso nel valore complessivo del lotto.

Descrizione: **Magazzini e locali di deposito [C2]** di cui al punto **D Capannone**

Porzione di capannone accessibile da cortile comune tramite portone scorrevole. Sono presenti alcuni segni di infiltrazione dalla copertura. Il manto di copertura è in lastre di fibrocemento, probabile presenza di fibre di amianto.

1. Quota e tipologia del diritto
1/1 di **Piena proprietà**
Cod. Fiscale:
Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **188,00**

E' posto al piano: Terra
L'edificio è stato costruito nel: ante 1969
ha un'altezza utile interna di circa m. 3,20 m minimo, 4,15 massimo
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: scarso
Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si trova in uno scarso stato di manutenzione generale, necessario verificare la natura e lo stato di conservazione del manto di copertura: qualora si rilevi che sono presenti fibre di amianto e che sia in atto lo sfaldamento dello stesso, è necessaria la rimozione e la bonifica. Sono presenti mobili e masserizie di proprietà della ditta esecutata.

Caratteristiche descrittive:
Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: **ante fisse e a vasistas** materiale: **legno** protezione: **inesistente** condizioni: **scarse** Riferito limitatamente a: Finestre
Pavim. Interna	materiale: **battuto di cemento** condizioni: **sufficienti**
Portone di ingresso	tipologia: **ante scorrevoli** materiale: **ferro**

Impianti:

Elettrico	tipologia: **con cavi a vista** tensione: **220V** condizioni: **da normalizzare**

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO

Informazioni relative al calcolo della consistenza:
La consistenza dell'immobile è stata calcolata sulla base delle tavole grafiche reperite al Catasto, in Comune e alle rilevazioni metriche eseguite in loco. Al fine di determinare la superficie commerciale, si riferisce che i muri perimetrali vengono conteggiati per intero se confinanti con l'esterno e per 1/2 se confinanti con altre unità immobiliari.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Magazzino	sup lorda di pavimento	188,00	1,00	188,00
		188,00		**188,00**

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)
Destinazione d`uso: Commerciale
Sottocategoria: Magazzino

Valori relativi alla Agenzia del territorio
Periodo: Secondo semestre 2024
Zona: Centrale Centro Urbano
Tipo di destinazione: Commerciale
Tipologia: Magazzini
Superficie di riferimento: Lorda
Stato conservativo: Normale
Valore di mercato min (€/mq): 340
Valore di mercato max (€/mq): 410

Pertinenze

D	Capannone	
1. Cortile		Identificato al n. sub 20 stessi foglio e mappale Posto al piano terra Valore a corpo: **€ 0** Note: Trattasi di Bene Comune a tutti i subalterni del mappale 294. Il valore pro quota si intende compreso nel valore complessivo del lotto.

Descrizione: **Magazzini e locali di deposito [C2]** di cui al punto **E Capannone**

Porzione di capannone composto da tre ambienti ad uso magazzino, una latrina e una tettoia dalla quale si accede all'interno tramite portone scorrevole. Dal magazzino si accede tramite porta alla striscia di terreno che corre lungo tutto il fabbricato sul lato est. Sono presenti alcuni segni di infiltrazione dalla copertura. Il manto di copertura è in lastre di fibrocemento, probabile presenza di fibre di amianto.

1. Quota e tipologia del diritto
1/1 di **Piena proprietà**
Cod. Fiscale:
Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **194,00**
E' posto al piano: Terra
L'edificio è stato costruito nel: ante 1969
ha un'altezza utile interna di circa m. 3,20 m minimo, 4,15 massimo
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: scarso
Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si trova in uno scarso stato di manutenzione generale, necessario verificare la natura e lo stato di conservazione del manto di copertura: qualora si rilevi che sono presenti fibre di amianto e che sia in atto lo sfaldamento dello stesso, è necessaria la rimozione e la bonifica. Sono presenti mobili e masserizie di proprietà della ditta esecutata.

Caratteristiche descrittive:
Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: **ante fisse e a vasistas** materiale: **legno** protezione: **inesistente** condizioni: **scarse** Riferito limitatamente a: Finestre
Pavim. Esterna	materiale: **piastrelle di ceramica** condizioni: **sufficienti** Riferito limitatamente a: Pavimentazione sotto tettoia
Pavim. Interna	materiale: **battuto di cemento** condizioni: **sufficienti**
Portone di ingresso	tipologia: **ante scorrevoli** materiale: **ferro**

Impianti:

Elettrico tipologia: **con cavi a vista** tensione: **220V** condizioni: **da normalizzare**

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La consistenza dell'immobile è stata calcolata sulla base delle tavole grafiche reperite al Catasto, in Comune e alle rilevazioni metriche eseguite in loco. Al fine di determinare la superficie commerciale, si riferisce che i muri perimetrali vengono conteggiati per intero se confinanti con l'esterno e per 1/2 se confinanti con altre unità immobiliari.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Magazzino	sup lorda di pavimento	162,00	1,00	162,00
Tettoia	sup lorda di pavimento	32,00	1,00	32,00
		194,00		**194,00**

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d`uso: Commerciale
Sottocategoria: Magazzino

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: Secondo semestre 2024
Zona: Centrale Centro Urbano
Tipo di destinazione: Commerciale
Tipologia: Magazzini
Superficie di riferimento: Lorda
Stato conservativo: Normale
Valore di mercato min (€/mq): 340
Valore di mercato max (€/mq): 410

Pertinenze

E Capannone

1. Cortile — Identificato al n. sub 20 stessi foglio e mappale
Posto al piano terra
Valore a corpo: **€ 0**
Note: Trattasi di Bene Comune a tutti i subalterni del mappale 294. Il valore pro quota si intende compreso nel valore complessivo del lotto.

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]** di cui al punto **F Box**

Box auto doppio di recente realizzazione dotato di due porte basculanti e accessibile dal cortile comune tramite tettoia di pertinenza del sub 30.

1. Quota e tipologia del diritto
1/1 di **Piena proprietà**
Cod. Fiscale:
Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **50,00**
E' posto al piano: Terra
L'edificio è stato costruito nel: 2007-2016
ha un'altezza utile interna di circa m. 2,80 m minimo, 3,10 massimo
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: buono
Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si trova in un buono stato di manutenzione.

Caratteristiche descrittive:
Componenti edilizie e costruttive:

Pavim. Interna	materiale: **piastrelle di ceramica** condizioni: **buone**
Portone di ingresso	tipologia: **basculante** materiale: **ferro** condizioni: **sufficienti**

Impianti: nessuno

Informazioni relative al calcolo della consistenza:
La consistenza dell'immobile è stata calcolata sulla base delle tavole grafiche reperite al Catasto, in Comune e alle rilevazioni metriche eseguite in loco. Al fine di determinare la superficie commerciale, si riferisce che i muri perimetrali vengono conteggiati per intero se confinanti con l'esterno e per 1/2 se confinanti con altre unità immobiliari.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Box	sup lorda di pavimento	50,00	1,00	50,00
		50,00		**50,00**

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)
Destinazione d`uso: Autorimesse e box
Sottocategoria: Box

Valori relativi alla Agenzia del territorio
Periodo: Secondo semestre 2024
Zona: Centrale Centro Urbano
Tipo di destinazione: Residenziale
Tipologia: Box
Superficie di riferimento: Lorda
Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 360
Valore di mercato max (€/mq): 520

Pertinenze

F	Box	
1. Cortile		Identificato al n. sub 20 stessi foglio e mappale Posto al piano terra Valore a corpo: **€ 0** Note: Trattasi di Bene Comune a tutti i subalterni del mappale 294. Il valore pro quota si intende compreso nel valore complessivo del lotto.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

La valutazione viene condotta adottando il metodo di comparazione sistematica che si basa sulla rilevazione e comparazione dei dati immobiliari (prezzi di mercato e caratteristiche degli immobili), prevedendo degli aggiustamenti dei prezzi rilevati dovuti alle differenti caratteristiche degli immobili presi a confronto con quello oggetto di stima. La rilevazione dei dati immobiliari viene elaborata mediante l'analisi delle informazioni in merito all'andamento delle contrattazioni in zona assunta dalla stampa locale specializzata, presso le agenzie immobiliari operanti nella zona e la Conservatoria dei Registri immobiliari, determinando un valore di mercato medio per immobili di tipologia simile a quella del bene da stimare; tale valore viene quindi comparato a quelli indicati dagli osservatori del mercato immobiliare, tra i quali quello dell'Agenzia delle Entrate.
Il valore unitario (riferito al metro quadrato di superficie) individuato in base ai criteri sopra esposti viene quindi riferito al contesto dell'immobile da stimare, adottando degli aggiustamenti ovvero applicando delle variazioni (positive o negative) del prezzo in base alle caratteristiche del bene in oggetto, ed in particolare considerando:

- la consistenza dell'immobile,
- l'età di costruzione del cespite,
- la destinazione d'uso,
- le caratteristiche costruttive, tipologiche, di distribuzione interna e di finitura,
- l'incidenza delle murature sulla superficie complessiva dell'immobile;
- l'ubicazione e l'accessibilità,
- lo stato manutentivo dell'immobile in oggetto.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Comune di Casal Cermelli;
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Alessandria;
Uffici del registro di Alessandria;
Ufficio tecnico di Comune di Casal Cermelli.

8.3 Valutazione corpi:

A Magazzino. Magazzini e locali di deposito [C2] con annesso Cortile
Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 11.750,00.

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
Deposito/magazzino	47,00	€ 250,00	€ 11.750,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 11.750,00
Valore Finale	**€ 11.750,00**
Valore corpo	€ 11.750,00
Valore Pertinenze	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 11.750,00

Valore complessivo diritto e quota	€ 11.750,00

B Abitazione. Abitazione di tipo popolare [A4] con annesso Cortile

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 24.000,00.

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
Abitazione	80,00	€ 300,00	€ 24.000,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 24.000,00
Valore Finale	**€ 24.000,00**
Valore corpo	€ 24.000,00
Valore Pertinenze	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 24.000,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 24.000,00

C Capannone. Magazzini e locali di deposito [C2] con annesso Cortile

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 37.500,00.

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
Magazzino	250,00	€ 150,00	€ 37.500,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 37.500,00
Valore Finale	**€ 37.500,00**
Valore corpo	€ 37.500,00
Valore Pertinenze	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 37.500,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 37.500,00

D Capannone. Magazzini e locali di deposito [C2] con annesso Cortile

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 28.200,00.

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
Magazzino	188,00	€ 150,00	€ 28.200,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 28.200,00
Valore Finale	**€ 28.200,00**
Valore corpo	€ 28.200,00
Valore Pertinenze	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 28.200,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 28.200,00

E Capannone. Magazzini e locali di deposito [C2] con annesso Cortile

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 29.100,00.

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
Magazzino	162,00	€ 150,00	€ 24.300,00
Tettoia	32,00	€ 150,00	€ 4.800,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 29.100,00
Valore Finale	**€ 29.100,00**
Valore corpo	€ 29.100,00
Valore Pertinenze	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 29.100,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 29.100,00

F Box. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] con annesso Cortile

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 20.000,00.

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
Box	50,00	€ 400,00	€ 20.000,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 20.000,00
Valore Finale	**€ 20.000,00**
Valore corpo	€ 20.000,00
Valore Pertinenze	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 20.000,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 20.000,00

Riepilogo:

ID	*Immobile*	*Superficie Lorda*	*Valore intero medio ponderale*	*Valore diritto e quota*
A Magazzino	Magazzini e locali di deposito [C2] con annesso Cortile	47,00	€ 11.750,00	€ 11.750,00
B Abitazione	Abitazione di tipo popolare [A4] con annesso Cortile	80,00	€ 24.000,00	€ 24.000,00
C Capannone	Magazzini e locali di deposito [C2] con annesso Cortile	250,00	€ 37.500,00	€ 37.500,00
D Capannone	Magazzini e locali di deposito [C2] con annesso Cortile	188,00	€ 28.200,00	€ 28.200,00
E Capannone	Magazzini e locali di deposito [C2] con annesso Cortile	194,00	€ 29.100,00	€ 29.100,00
F Box	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] con annesso Cortile	50,00	€ 20.000,00	€ 20.000,00

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%) € 22.582,50

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 18.318,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 109.649,50**

Lotto: 005 - Capannone

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A Capannone.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Via Franzini n. 14

Quota e tipologia del diritto
1/1 di **- Piena proprietà**
Cod. Fiscale:
Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:
comune Casal Cermelli, **foglio 3, particella 294, subalterno 24**, indirizzo Via Franzini n. 12, piano S1, categoria C/2, classe 1, consistenza 272 mq, superficie Totale 303 mq , rendita € 280,95
Derivante da: VARIAZIONE del 17/05/2016 Pratica n. AL0065448 in atti dal 18/05/2016 DEMOLIZIONE PARZIALE-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 14230.1/2016)
Confini: Cortile comune di cui al sub 22 sui quattro lati.

Situazione immobile dal 09/11/2015 al 18/05/2016
comune Casal Cermelli, foglio 3, particella 294, subalterno 17, indirizzo Via Franzini n. 12-14, piano T, categoria C/2, classe 1, consistenza 260 mq, superficie 304 mq, rendita € Euro 268,56
Derivante da: FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI del 06/09/1996 (n. B01239.1/1996)

Situazione immobile dal 23/07/1996 al 06/09/1996
comune Casal Cermelli, foglio 3, particella 294, subalterno 4 graffato 8 graffato 9, indirizzo Via Franzini n. 12-14, piano T-S1, categoria C/2, classe 1, consistenza 552 mq, rendita € L. 1.104.000
Derivante da: VARIAZIONE per FRAZ. E FUSIONE del 23/07/1996 (N. A00771.1/1996)
Conformità catastale:
Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Diversa distribuzione interna dei vani in quanto sono state realizzate tramezzature interne (vedasi allegato grafico), numero civico inesatto (non costituisce irregolarità).
Regolarizzabili mediante: Presentazione pratica DOCFA per variazione catastale
Descrizione delle opere da sanare: Diversa distribuzione interna dei vani.
Redazione di pratica DOCFA: € 1.000,00
Diritti catastali per pratica DOCFA: € 70,00
Oneri Totali: **€ 1.070,00**
Note: L'immobile è irregolare sotto il profilo urbanistico-edilizio, pertanto è necessario prioritariamente provvedere alla regolarizzazione.
Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: B Capannone.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Via Franzini n. 12

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

Cod. Fiscale:
Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:
comune Casal Cermelli, **foglio 3, particella 294, subalterno 25**, indirizzo Via Franzini n. 12, piano T, categoria C/2, classe 2, consistenza 272 mq, superficie Totale 326 mq , rendita € 337,14
Derivante da: VARIAZIONE del 17/05/2016 Pratica n. AL0065448 in atti dal 18/05/2016 DEMOLIZIONE PARZIALE-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 14230.1/2016)
Confini: Cortile comune di cui al sub 22 sui quattro lati.

Situazione immobile dal 06/09/1996 al 18/05/2016
comune Casal Cermelli, foglio 3, particella 294, subalterno 14 graffato 15 graffato 16, indirizzo Via Franzini n. 12-14, piano S1-T, categoria C/2, classe 1, consistenza 278 mq, rendita € Euro 287,15
Derivante da: FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI del 06/09/1996 (n. B01239.1/1996)

Situazione immobile dal 23/07/1996 al 06/09/1996
comune Casal Cermelli, foglio 3, particella 294, subalterno 4 graffato 8 graffato 9, indirizzo Via Franzini n. 12-14, piano T-S1, categoria C/2, classe 1, consistenza 552 mq, rendita € L. 1.104.000
Derivante da: VARIAZIONE per FRAZ. E FUSIONE del 23/07/1996 (N. A00771.1/1996)
Conformità catastale:
Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Diversa distribuzione interna dei vani in quanto sono state realizzate e demolite tramezzature interne, inoltre la planimetria non rappresenta il soppalco (vedasi allegato grafico)
Regolarizzabili mediante: Presentazione pratica DOCFA per variazione catastale
Descrizione delle opere da sanare: Diversa distribuzione interna dei vani e aumento di superficie utile.
Redazione di pratica DOCFA: € 0,00
Diritti catastali per pratica DOCFA: € 70,00
Oneri Totali: **€ 70,00**
Note: L'immobile è irregolare sotto il profilo urbanistico-edilizio, pertanto è necessario prioritariamente provvedere alla regolarizzazione. L'onorario del professionista è compreso in quello del corpo A
Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

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

Caratteristiche zona: di espansione normale
Area urbanistica: mista artigianale/industriale a traffico locale con parcheggi sufficienti.
Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
Caratteristiche zone limitrofe: agricole
Importanti centri limitrofi: Alessandria.
Principali collegamenti pubblici: Stazione Ferroviaria Frugarolo-Bosco Marengo 5 km, Autobus di linea 200 m

3. **STATO DI POSSESSO:**

Identificativo corpo: A Capannone
Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Casal Cermelli (AL), Via Franzini n. 14
Libero

Identificativo corpo: B Capannone
Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Casal Cermelli (AL), Via Franzini n. 12
Occupato da , con contratto di locazione stipulato in data 01/02/2024 per l'importo di euro 7.200,00 con cadenza mensile
Registrato a Alessandria il 27/02/2024 ai nn.ID TELEM TSF 24T00109100WE
Tipologia contratto: 6+6, scadenza 31/01/2030

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

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- **Trascrizione pregiudizievole:**
Pignoramento a favore della massa dei creditori contro Derivante da: verbale di pignoramento immobili; A rogito di Unep Tribunale di Alessandria in data 19/12/2024 ai nn. 7247 iscritto/trascritto a Alessandria in data 22/01/2025 ai nn. 433/323.
- **Iscrizione di ipoteca:**
Ipoteca legale attiva a favore di I.C.A. SRL contro Derivante da: INGIUNZIONE FISCALE DI PAGAMENTO N. 944 RIF PARTITA N. ACC18775166; A rogito di I.C.A. SRL in data 14/09/2021 ai nn. 944/2021; Iscritto/trascritto a Alessandria in data 15/12/2022 ai nn. 10450/1306; Importo ipoteca: € 77.916,00; Importo capitale: € 38.958,00; Note: Ingiunzione fiscale prot. 946 partita numero acc18775166 data emessione14/09/2021 emessa a fronte dell'omesso versamento dell'imposta municipale unica in favore del Comune di Alessandria e notificata in data 19/10/2021, attraverso la quale è stato intimato il pagamento di euro 38958,00, in quanto non corrisposta entro i termini è divenuta definitiva. Gravante gli immobili identificati al Foglio 3 Mappale 294 sub 27 e 29.
- **Iscrizione di ipoteca:**
Ipoteca volontaria attiva a favore di SANPAOLO IMI SPA contro Derivante da: mutuo fondiario; A rogito di Notaio Gabei Roberto di Alessandria in data 01/06/2006 ai nn. 205206/42948; Iscritto/trascritto a Alessandria in data 13/06/2006 ai nn. 5413/1211; Importo ipoteca: € 420.000; Importo capitale: € 210.000; Note: Gravante i beni del presente lotto.

Dati precedenti relativi ai corpi: A Capannone e B Capannone

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: nessuna

Identificativo corpo: A Capannone
Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Casal Cermelli (AL), Via Franzini n. 14
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI - I locali si trovano al piano seminterrato e non sono presenti gradini.
Attestazione Prestazione Energetica: Non richiesto
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: No

Identificativo corpo: B Capannone
Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Casal Cermelli (AL), Via Franzini n. 12
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI
Attestazione Prestazione Energetica: Non richiesto
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: No

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

Titolare/Proprietario: dal 01/06/2006 ad oggi (attuale/i proprietario/i) in forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Gabei Roberto di Alessandria, in data 01/06/2006, ai nn. 205205/42947, trascritto a Alessandria, in data 13/06/2006, ai nn. 5412/3340.
Note: Contro Per la quota di 1/1 di proprietà avente ad oggetto parte dell'originarie consistenze degli immobili di relazione eprecisamente Foglio 3 Particella 294 sub 6 graffata particella 294 sub 12 e foglio 3 particella 294 sub 7 graffata particella 294 sub 11. Si legge in atto che la vendita è stata fatta e accettata con tutti i diritti di passaggio e le servitù costituite a favore e a carico della confinante proprietà o aventi causa, con atto a rogito Notaio Mussa di Alessandria in data 25 gennaio 1994 Rep 48294/12751, trascritto in Alessandria l'11 febbraio 1994 ai nn. 2322/677.

Titolare/Proprietario: dal 01/06/2006 ad oggi (attuale/i proprietario/i) in forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Gabei Roberto di Alessandria in data 01/06/2006 ai nn. 205205/42947; trascritto ad Alessandria in data 13/06/2006 ai nn. 5411/3339.
Note: Contro Per la quota di 1/1 di proprietà avente ad oggetto parte dell'originarie consistenze degli immobili di relazione e precisamente Foglio 3 Particella 294 sub 14 graffata particella 294 sub 15 e foglio 3 particella 294 sub 16 e particella 294 sub 17. Si legge in atto che la vendita è stata fatta e accettata con tutti i diritti di passaggio e le servitù costituite a favore e a carico della confinante proprietà o aventi causa, con atto a rogito Notaio Mussa di Alessandria in data 25 gennaio 1994 Rep 48294/12751, trascritto in Alessandria l'11 febbraio 1994 ai nn. 2322/677.

Titolare/Proprietario: dal 01/06/2006 ad oggi (attuale/i proprietario/i) in forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Gabei Roberto di Alessandria in data 01/06/2006 ai nn. 205205/42947; trascritto ad Alessandria in data 13/06/2006 ai nn. 5410/3338.
Note: Contro Per la quota di 1/1 di proprietà avente ad oggetto parte dell'originarie consistenze degli immobili di relazione e precisamente Foglio 3 Particella 294 sub 18 graffata particella 294 sub 21. Si legge in atto che la vendita è stata fatta e accettata con tutti i diritti di passaggio e le servitù costituite a favore e a carico della confinante proprietà o aventi causa, con atto a rogito Notaio Mussa di Alessandria in data 25 gennaio 1994 Rep 48294/12751, trascritto in Alessandria l'11 febbraio 1994 ai nn. 2322/677.

Titolare/Proprietario: **proprietario/i ante ventennio** al **01/06/2006** in forza di decreto di trasferimento a rogito di Tribunale di Alessandria in data 16/01/2002 ai nn. 51; trascritto ad Alessandria in data 04/03/2002 ai nn. 1723/1243.
Note: Contro Per la quota di 1/1 di proprietà avente ad oggetto parte dell'originarie consistenze degli immobili di relazione e precisamente Foglio 3 Particella 294 sub 7 graffata particella 294 sub 11 erroneamente indicati in Alessandria. Successiva RETTIFICA DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI Trascritto ai nn. 1723/1243 in data 04/03/2002.

Titolare/Proprietario: **proprietario/i ante ventennio** al **01/06/2006** in forza di decreto di trasferimento a rogito di Tribunale di Alessandria in data 20/05/2003 ai nn. 902; trascritto ad Alessandria in data 20/11/2003 ai nn. 10121/6587.
Note: Contro Per la quota di 1/1 di proprietà avente ad oggetto parte dell'originarie consistenze degli immobili di relazione e precisamente Foglio 3 Particella 294 sub 14 graffata particella 294 sub 15 e foglio 3 particella 294 sub 16 graffata particella 294 sub 17.

Titolare/Proprietario: **proprietario/i ante ventennio**

al **01/06/2006** in forza di decreto di trasferimento a rogito di Tribunale di Alessandria in data 01/08/2003 ai nn. 1308; trascritto ad Alessandria in data 15/11/2003 ai nn. 9932/6498.
Note: Contro Per la quota di 1/1 di proprietà avente ad oggetto parte dell'originarie consistenze degli immobili di relazione e precisamente Foglio 3 Particella 294 sub 6 graffata particella 294 sub 12.

Titolare/Proprietario: **proprietario/i ante ventennio** al **01/06/2006** in forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Gabei Roberto di Alessandria in data 29/12/2003 ai nn. 195148/39633; trascritto ad Alessandria in data 20/01/2004 ai nn. 537/401.
Note: Contro Per la quota di 1/1 di proprietà avente ad oggetto parte dell'originarie consistenze degli immobili di relazione e precisamente Foglio 3 Particella 294 sub 18 graffata particella 294 sub 21. Si da' atto che il mappale 294 sub. 18 foglio 3 deriva dal mappale 294 sub. 5/parte e sub. 13 in dipendenza di denuncia di variazione nr. 2441 del 10.10.1997 e il mappale 294 sub. 21 deriva dal mappale 294 sub. 5/parte e sub. 19 in dipendenza di denuncia di variazione nr. 2396 dell'8.1.2003 prot. 30568. La vendita è stata fatta ed accettata a corpo, con riferimento allo stato di fatto e di diritto in cui quanto venduto si trova, con le adiacenze, le pertinenze, le accessioni, le comunioni, i passi, gli accessi, i fissi, gli infissi, le servitu' attive e passive, apparenti e non apparenti, i diritti e gli oneri reali inerenti, con la comunione del cortile distinto con il mappale 294 sub. 20, comune ai subalterni 7, 6, 18 - 21 del mappale 294, con tutti i patti e le clausole e le servitu' costituite a favore ed a carico della confinante proprieta' con atto a rogito notaio Mussa, residente ad Alessandria in data 25 gennaio 1994 rep. 48294/12751. la parte compratrice ha preso atto che la porzione di cortile, distinta con il mappale 294 sub. 16, di proprieta' della signora è stata destinata a strada e pertanto a carico di essa e' stata costituita, con atto a rogito notaio Gabei in data 29 ottobre 1996 rep. 171406/32225, la servitu' di passaggio, pedonale e con qualsiasi mezzo, di attraversamento con tubazioni, anche interrate, con fili elettrici e telefonici a favore dell'immobile oggetto del presente atto ed a fa vore delle proprieta'

.

Continuità delle trascrizioni: Si

Dati precedenti relativi ai corpi: A Capannone, B Capannone

7. PRATICHE EDILIZIE:

relativi ai corpi: A Capannone e B Capannone

1)
Numero pratica: 3
Intestazione:
Tipo pratica: Licenza Edilizia
Per lavori: costruzione di un capannone agricolo ad uso allevamenti avicoli (struttura prefabbricata, copertura in eternit ecc.)
Oggetto: nuova costruzione
Rilascio in data 06/08/1970 al n. di prot. 3

2)
Numero pratica: 107
Intestazione:
Tipo pratica: Licenza Edilizia
Per lavori: il rinnovo della licenza per la costruzione di un capannone agricolo già licenza n. 3 in data 6/8/1970
Oggetto: variante
Rilascio in data 20/10/1970 al n. di prot. 107

3)
Numero pratica: 182
Intestazione:
Tipo pratica: Licenza Edilizia
Per lavori: variante al progetto iniziale (licenza 107) costruzione di scantinato e servizi igienici
Oggetto: variante
Rilascio in data 15/05/1974 al n. di prot. 182

7.1 *Conformità edilizia:*

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:
Dal confronto tra lo stato di fatto e le pratiche depositate in Comune emergono se seguenti difformità:
1. Diversa distribuzione interna delle tramezzature ad entrambi i piani del fabbricato
2. Aumento di superficie utile con realizzazione di soppalco al piano primo
3. Altezza piano interrato tra 2,55 e 2,70 m anziché 3,50 m come da progetto

Regolarizzabili mediante: Permesso di costruire in sanatoria
Onorario professionista per redazione pratica di sanatoria comprensiva di progetto architettonico e pratica strutturale: € 5.000,00
Sanzione amministrativa : € 5.000,00
Oneri Totali: **€ 10.000,00**
Note: La sanzione amministrativa e gli oneri saranno calcolati al momento della presentazione della pratica di sanatoria.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: Vedasi relazione sulla conformità edilizia
Si riferisce che nell'atto di compravendita del 01/06/2006 a favore di a rogito Notaio Gabei Roberto rep 205205/42947, tra le licenze edilizie riportate si legge "Concessione in sanatoria n. 920 del 21/12/1999": è stata dunque richiesta tale pratica al Comune di Casal Cermelli che però non ne ha riscontrato l'esistenza, non trovando alcun riscontro con la numerazione riportata. Non sono altresì state reperite altre pratiche di sanatoria né in altri anni né con altri nominativi. E' stata chiesta quindi al Comune la dichiarazione di irreperibilità della pratica.

Dati precedenti relativi ai corpi: A Capannone e B Capannone

7.2 *Conformità urbanistica:*

Magazzini e locali di deposito [C2]

Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Adottata con Delibera di Giunta Comunale n. 37 del 30 luglio 2014
Zona omogenea:	Zona D1 (parte) - Aree ed edifici di tipo D1 in tutto o in parte edificate - Zona B2 - Aree edificate di tipo B2
Norme tecniche di attuazione:	Zona D1 art. 8, art. 9 lettera (b) art. 10d punto 1 - Zona B2 art. 9 punto 8 lettera a

Note sulla conformità:
Per poter verificare il soddisfacimento del vincolo urbanistico che impone come superficie coperta ammissibile il 50% di superficie di fondo è preventivamente necessario rilevare esattamente la superficie coperta effettivamente realizzata mediante rilievi geometrici strumentali.
Note generali sulla conformità: Non risulta che gli immobili siano stati realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata finanziati in tutto o in parte con risorse pubbliche, secondo il disposto dell'art. 1 co. 376 l. 178/2020

Descrizione: **Magazzini e locali di deposito [C2]** di cui al punto **A Capannone**

Piano seminterrato di capannone ad uso magazzino accessibile da cortile comune tramite rampa e portone ad apertura manuale. E' suddiviso in diversi vani da tramezzature sia in muratura che in materiale leggero (legno/cartongesso).

1. Quota e tipologia del diritto
1/1 di **Piena proprietà**
Cod. Fiscale:
Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **303,00**
E' posto al piano: seminterrato
L'edificio è stato costruito nel: 1974
L'edificio è stato ristrutturato nel: /
ha un'altezza utile interna di circa m. 2,55 m minima e 2,70 m massima
L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 1 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: scarso
Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si trova in uno scarso stato di manutenzione generale. Su parti dell'intonaco delle pareti sono visibili segni di umidità di risalita. Poiché la presente unità immobiliare si trova al piano seminterrato è necessario verificare e all'occorrenza ripristinare la pompa sommersa presente nel pozzetto nel vano sul lato nord-est per l'evacuazione dell'acqua piovana.

Caratteristiche descrittive:
Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: **ante fisse e a vasistas** materiale: **ferro e vetro** protezione: **inesistente** condizioni: **pessime** Riferito limitatamente a: Finestre
Pavim. Interna	materiale: **battuto di cemento** condizioni: **sufficienti**
Portone di ingresso	tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **ferro** condizioni: **da ristrutturare**

Impianti:

Elettrico	tipologia: **con cavi a vista** tensione: **220V** condizioni: **da normalizzare**

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO

Informazioni relative al calcolo della consistenza:
La consistenza dell'immobile è stata calcolata sulla base delle tavole grafiche reperite al Catasto, in Comune e alle rilevazioni metriche eseguite in loco. Al fine di determinare la superficie commerciale, si riferisce che i muri perimetrali vengono conteggiati per intero se confinanti con l'esterno e per 1/2 se confinanti con altre unità immobiliari.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Magazzino	sup lorda di pavimento	303,00	1,00	303,00
		303,00		**303,00**

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)
Destinazione d`uso: Commerciale
Sottocategoria: Magazzino

Valori relativi alla Agenzia del territorio
Periodo: Secondo semestre 2024
Zona: Centrale Centro Urbano
Tipo di destinazione: Commerciale
Tipologia: Magazzini
Superficie di riferimento: Lorda
Stato conservativo: Normale
Valore di mercato min (€/mq): 340
Valore di mercato max (€/mq): 410

Pertinenze
A Capannone
1. Cortile — Identificato al n. sub 20 stessi foglio e mappale
Posto al piano terra
Valore a corpo: **€ 0**
Note: Trattasi di Bene Comune a tutti i subalterni del mappale 294. Il valore pro quota si intende compreso nel valore complessivo del lotto.

Descrizione: **Magazzini e locali di deposito [C2]** di cui al punto **B Capannone**

Piano rialzato di capannone ad uso officina accessibile da cortile comune tramite rampa e portone ad apertura manuale. E' suddiviso in diversi vani da tramezzature sia in muratura che in materiale leggero (legno/cartongesso).

1. Quota e tipologia del diritto
1/1 di **Piena proprietà**
Cod. Fiscale:
Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **369,00**
E' posto al piano: rialzato
L'edificio è stato costruito nel: 1974
L'edificio è stato ristrutturato nel: /
ha un'altezza utile interna di circa m. 4,40 m minima e 5,50 m massima
L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 1 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: scarso
Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si trova in uno scarso stato di manutenzione generale. Sul soffitto sono presenti vistosi segni di infiltrazioni di acqua piovana, segnale del degrado della copertura: poiché il manto di copertura è in fibrocemento con amianto (Eternit) sarà necessario il rifacimento integrale dello stesso e della lattoneria (attualmente degradata e/o assente) con la contestuale bonifica del materiale contaminato.

Caratteristiche descrittive:
Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: **ante fisse e a vasistas** materiale: **ferro e vetro** protezione: **inesistente** condizioni: **pessime** Riferito limitatamente a: Finestre
Manto di copertura	materiale: **eternit** coibentazione: **inesistente** condizioni: **da demolire**
Pavim. Interna	materiale: **piastrelle di gr?s** condizioni: **scarse**
Pavim. Interna	materiale: **battuto di cemento** condizioni: **scarse** Riferito limitatamente a: Pavimentazione soppalco
Portone di ingresso	tipologia: **ante scorrevoli** materiale: **ferro** condizioni: **da normalizzare**

Impianti:

Elettrico	tipologia: **con cavi a vista** tensione: **220V** condizioni: **da normalizzare**

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO

Informazioni relative al calcolo della consistenza:
La consistenza dell'immobile è stata calcolata sulla base delle tavole grafiche reperite al Catasto, in Comune e alle rilevazioni metriche eseguite in loco. Al fine di determinare la superficie commerciale, si riferisce che i muri perimetrali vengono conteggiati per intero se confinanti con l'esterno e per 1/2 se confinanti con altre unità immobiliari.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Officina	sup lorda di pavimento	303,00	1,00	303,00
Soppalco	sup lorda di pavimento	66,00	0,80	52,80
		369,00		**355,80**

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d`uso: Commerciale
Sottocategoria: Laboratorio

Valori relativi alla Agenzia del territorio
Periodo: Secondo semestre 2024
Zona: Centrale Centro Urbano
Tipo di destinazione: Commerciale
Tipologia: Laboratorio
Superficie di riferimento: Lorda
Stato conservativo: Normale
Valore di mercato min (€/mq): 410
Valore di mercato max (€/mq): 540

Pertinenze

B	Capannone	
1. Cortile		Identificato al n. sub 20 stessi foglio e mappale Posto al piano terra Valore a corpo: **€ 0** Note: Trattasi di Bene Comune a tutti i subalterni del mappale 294. Il valore pro quota si intende compreso nel valore complessivo del lotto.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

La valutazione viene condotta adottando il metodo di comparazione sistematica che si basa sulla rilevazione e comparazione dei dati immobiliari (prezzi di mercato e caratteristiche degli immobili), prevedendo degli aggiustamenti dei prezzi rilevati dovuti alle differenti caratteristiche degli immobili presi a confronto con quello oggetto di stima. La rilevazione dei dati immobiliari viene elaborata mediante l'analisi delle informazioni in merito all'andamento delle contrattazioni in zona assunta dalla stampa locale specializzata, presso le agenzie immobiliari operanti nella zona e la Conservatoria dei Registri immobiliari, determinando un valore di mercato medio per immobili di tipologia simile a quella del bene da stimare; tale valore viene quindi comparato a quelli indicati dagli osservatori del mercato immobiliare, tra i quali quello dell'Agenzia delle Entrate.
Il valore unitario (riferito al metro quadrato di superficie) individuato in base ai criteri sopra esposti viene quindi riferito al contesto dell'immobile da stimare, adottando degli aggiustamenti ovvero applicando delle variazioni (positive o negative) del prezzo in base alle caratteristiche del bene in oggetto, ed in particolare considerando:

- la consistenza dell'immobile,
- l'età di costruzione del cespite,
- la destinazione d'uso,
- le caratteristiche costruttive, tipologiche, di distribuzione interna e di finitura,
- l'incidenza delle murature sulla superficie complessiva dell'immobile;
- l'ubicazione e l'accessibilità,
- lo stato manutentivo dell'immobile in oggetto.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Comune di Casal Cermelli;
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Alessandria;
Uffici del registro di Alessandria;
Ufficio tecnico di Comune di Casal Cermelli.

8.3 Valutazione corpi:

A Capannone. Magazzini e locali di deposito [C2] con annesso Cortile

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 60.600,00.

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
Magazzino	303,00	€ 200,00	€ 60.600,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 60.600,00
Valore Finale	**€ 60.600,00**
Valore corpo	€ 60.600,00
Valore Pertinenze	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 60.600,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 60.600,00

B Capannone. Magazzini e locali di deposito [C2] con annesso Cortile

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 88.950,00.

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
Officina	303,00	€ 250,00	€ 75.750,00
Soppalco	52,80	€ 250,00	€ 13.200,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 88.950,00
Valore Finale	**€ 88.950,00**
Valore corpo	€ 88.950,00
Valore Pertinenze	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 88.950,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 88.950,00

Riepilogo:

ID	*Immobile*	*Superficie Lorda*	*Valore intero medio ponderale*	*Valore diritto e quota*
A Capannone	Magazzini e locali di deposito [C2] con annesso Cortile	303,00	€ 60.600,00	€ 60.600,00
B Capannone	Magazzini e locali di deposito [C2] con annesso Cortile	355,80	€ 88.950,00	€ 88.950,00

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%) € 22.432,50

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 11.140,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 115.977,50**

Data generazione:
18-12-2025

ALBO ARCHITETTI, PIANIFICATORI, PAESAGGISTI, CONSERVATORI - Sez. A - Architetto ALESSANDRA BORSANO N° 743

L'Esperto alla stima
Arch. Alessandra Borsano