

Tribunale di Alessandria
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Solution Bank S.p.a.**

contro:

N° Gen. Rep. **149/2024**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 03-12-2024

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. ROBERTA BRERA**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - Palestra

Esperto alla stima: Geom. Antonio Francesco Penna
Codice fiscale: PNNNNF66P10A182J
Studio in: Spalto Gamondio 27/C - ALESSANDRIA
Telefono: 013156444
Fax: 1782241367
Email: info@antoniopenna.it
Pec: info@pec.antoniopenna.it

1. Dati Catastali

Bene: Via Girgenti 3 - Alessandria (AL) - 15121

Lotto: 001 - Palestra

Corpo: Palestra

Categoria: Fabbricati, locali sportivi con fini di lucro [D6]

. Proprietà 1/1, foglio 132, particella 84, subalterno 4, indirizzo Via Girgenti 3, piano S1-T-1, comune Alessandria, categoria D/6, rendita € 12.216,00

Proprietà 1/1, foglio 132, particella 444, indirizzo Via Girgenti 3, piano T, comune Alessandria, categoria F/1, consistenza 106

2. Stato di possesso

Bene: Via Girgenti 3 - Alessandria (AL) - 15121

Lotto: 001 - Palestra

Corpo: Palestra

Occupato dal debitore

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Girgenti 3 - Alessandria (AL) - 15121

Lotto: 001 - Palestra

Corpo: Palestra

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Girgenti 3 - Alessandria (AL) - 15121

Lotto: 001 - Palestra

Corpo: Palestra

Creditori Iscritti: Solution Bank S.p.a., BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI ALBA LANGHE ROERO E DEL CANAVESE SOC. COOP.

5. Comproprietari

Beni: Via Girgenti 3 - Alessandria (AL) - 15121

Lotto: 001 - Palestra

Corpo: Palestra

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Girgenti 3 - Alessandria (AL) - 15121



Lotto: 001 - Palestra

Corpo: Palestra

Misure Penali: NO



7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Girgenti 3 - Alessandria (AL) - 15121

Lotto: 001 - Palestra

Corpo: Palestra

Continuità delle trascrizioni: SI

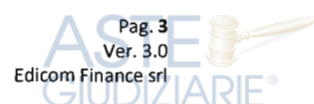


8. Prezzo

Bene: Via Girgenti 3 - Alessandria (AL) - 15121

Lotto: 001 - Palestra

Valore complessivo intero: 570.00,00 €



Beni in **Alessandria (AL)**
Località/Frazione
Via Girgenti 3

Lotto: 001 - Palestra

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si
Data di presentazione: 11-07-2024

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Palestra.

Fabbricati, locali sportivi con fini di lucro [D6] sito in Alessandria (AL) CAP: 15121, Via Girgenti 3

Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: Proprietà 1/1, foglio 132, particella 84, subalterno 4, indirizzo Via Girgenti 3, piano S1-T-1, comune Alessandria, categoria D/6, rendita € 12.216,00

Derivante da: VARIAZIONE del 26/05/2005 Pratica n. AL0086027 in atti dal 26/05/2005 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI- RISTRUTTURAZIONE (n. 6657.1/2005)

Confini: Palestra e vicolo d'accesso in unico corpo a confini con: Via Girgenti, particelle 40, 401, 133, 613, 67, 231, 400 e 397.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: Proprietà 1/1, foglio 132, particella 444, indirizzo Via Girgenti 3, piano T, comune Alessandria, categoria F/1, consistenza 106

Derivante da: (ALTRE) del 01/03/2018 Pratica n. AL0023078 in atti dal 02/03/2018 SCORPORO B.C.N.C. (n. 307.1/2018)

Confini: Palestra e vicolo d'accesso in unico corpo a confini con: Via Girgenti, particelle 40, 401, 133, 613, 67, 231, 400 e 397.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Mancata rappresentazione della tettoia sul terrazzo e opere interne

Regolarizzabili mediante: Riaccatastamento

Descrizione delle opere da sanare: Mancata rappresentazione della tettoia sul terrazzo e opere interne

DoCFa: € 2.000,00

Oneri Totali: € 2.000,00

Per quanto sopra **NON** si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi scarsi.

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

Servizi offerti dalla zona: Nelle vicinanze sono presenti tutti i servizi e le infrastrutture primarie

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: n.d.

Attrazioni paesaggistiche: n.d.

Attrazioni storiche: n.d.

Principali collegamenti pubblici: Nelle vicinanze sono presenti le fermate della linea locale di autobus.

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore

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

Ipoteca volontaria attiva a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI ALBA LANGHE ROERO E DEL CANAVESE SOC. COOP. contro Derivante da: Mutuo fondiario a rogito di Notaio Lorenzo Patria in data 16/04/2018 ai nn. 19765/11979; Iscritto/trascritto a Alessandria in data 27/04/2018 ai nn. 2981/369; Importo ipoteca: € 800000; Importo capitale: € 400000.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di Solution Bank S.p.a. contro ; Derivante da: Verbale pignoramento immobili a rogito di UNEP Tribunale di Alessandria in data 13/05/2024 ai nn. 2727 iscritto/trascritto a Alessandria in data 04/06/2024 ai nn. 4301/3315.

Dati precedenti relativi ai corpi: Palestra

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: SI PRECISA CHE SI TRATTA DI FABBRICATO AUTONOMO NON INSERITO IN CONTESTO CONDOMINIALE

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

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

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

Millesimi di proprietà: N.D.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: N.D.

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

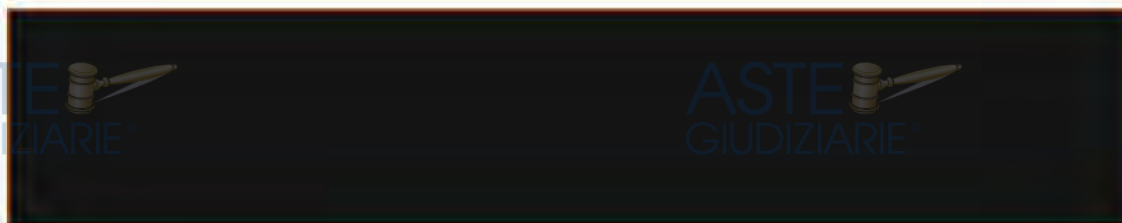
Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

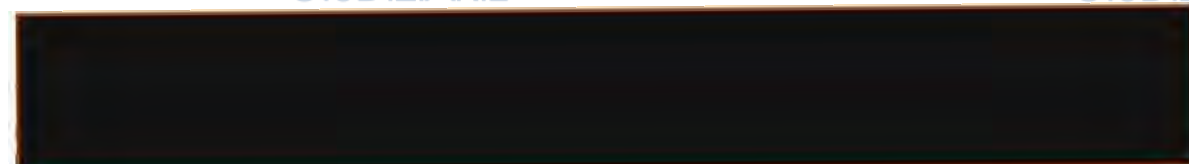
Avvertenze ulteriori: L'accesso al fabbricato avviene dal cancello carraio posto al civico 3 di Via Girgenti. Viene esercitata una servitù di passaggio sul cortile del condominio posto a fianco. Può essere inquadrata come servitù apparente in quanto di detta servitù non risulta alcuna trascrizione; si tratta evidentemente di un diritto acquisito per il quale il futuro acquirente dovrà considerare gli oneri di manutenzione eventualmente a suo carico ma al momento non prevedibili.

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



Continuità delle trascrizioni: Si

7. PRATICHE EDILIZIE:



Oggetto: Ristrutturazione
Presentazione in data 22/01/2004 al n. di prot. 7672/1452
Rilascio in data 03/06/2004 al n. di prot. 335

Numero pratica: D46187

Intestazione:

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Prima variante al PdC 335 del 03/06/2004 consistente in opere interne per la redistribuzione di alcuni locali e la formazione di nuovo ascensore

Oggetto: Ristrutturazione

Presentazione in data 09/08/2004 al n. di prot. 65520

Numero pratica: 283



Tipo pratica: Permesso di costruire

Per lavori: Costruzione di vasca scoperta per acquagym nel cortile del fabbricato destinato a centro fitness, centro estetico e poliambulatorio medico

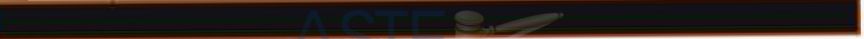
Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 28/09/2004 al n. di prot. 76979/13809

Rilascio in data 22/06/2005 al n. di prot. 283

Abitabilità/agibilità in data 09/02/2005 al n. di prot. 4562

Numero pratica: 474



Tipo pratica: Permesso di costruire

Per lavori: Costruzione di copertura precaria e temporanea per vasca da acquagym nel cortile del centro fitness

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 12/07/2005 al n. di prot. 57535/17077

Rilascio in data 30-09-2005

Abitabilità/agibilità in data 18/12/2006 al n. di prot. 31773

Numero pratica: 58

Intestazione: Davide Lombardi Legale rappresentante della

Tipo pratica: Permesso di costruire

Oggetto: Realizzazione di tettoia in legno su terrazzo al primo piano (Sanatoria)

Presentazione in data 04/05/2007 al n. di prot. 35029/10582

Rilascio in data 28/02/2008 al n. di prot. 58

Numero pratica: 143747

Tipo pratica: Comunicazione di attività edilizia libera

Per lavori: Variante alla comunicazione di attività edilizia libera del 29/07/2014 per aggiunta di isolamento termico alla copertura da ripassare

Oggetto: Manutenzione straordinaria

Presentazione in data 14/10/2014 al n. di prot. 0063343/2014

7.1 Conformità edilizia:**Fabbricati, locali sportivi con fini di lucro [D6]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: non conformità tra stato dei luoghi e stato assentito

Regolarizzabili mediante: pratica di sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: difformità tra l'ultimo stato autorizzato e lo stato dei luoghi

Pratica di sanatoria: € 6.000,00

Oneri Totali: € 6.000,00

Per quanto sopra **NON** si dichiara la conformità edilizia**7.2 Conformità urbanistica:****Fabbricati, locali sportivi con fini di lucro [D6]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	132 del 21/12/2021
Zona omogenea:	Aree residenziali della città di 2° classe
Norme tecniche di attuazione:	artt. 35, 51 Bis
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	3.00 mc/mq
Rapporto di copertura:	45%
Altezza massima ammessa:	25.00
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

per conformità urbanistica si intende la coerenza tra l'attuale destinazione d'uso del fabbricato e le previsioni di piano; **SI SEGNALE CHE DAL PUNTO DI VISTA EDILIZIO L'EDIFICIO PRESENTA INVECE ALCUNI PROFILI DI IRREGOLARITA'**, così come meglio dettagliati nella sezione successiva.

N.B. le difformità riscontrate riguardano principalmente alcune modifiche interne, tamponamento delle aperture che si affacciano sulla piscina e parziale chiusura del portico del piano primo. La stima dei costi di regolarizzazione (8.000 € di spese professionali per riaccatastamento e sanatoria, sanzioni e diritti) è di larga massima e occorrerà pertanto redigere un rilievo accurato per accertare con precisione le difformità da sanare e individuare eventuali opere non sanabili per le quali si renderebbe necessaria la messa in pristino.

Descrizione: **Fabbricati, locali sportivi con fini di lucro [D6]** di cui al punto **Palestra**

Immobile ad uso palestra sito nella zona semicentrale del Comune di Alessandria

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di **- Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **1.516,00**

E' posto al piano: S1-T-1

L'edificio è stato costruito nel: ante '42

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2005

ha un'altezza utile interna di circa m. 3.40

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

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

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	In parte con radiatori e in parte ad aria
Stato impianto	normale
Potenza nominale	n.d.

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
--	----

Ascensori montacarichi e carri ponte:

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

Note generali impianti: inserire nota su ascensore fermo

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE:

L'immobile in oggetto è sito al P. int., PT e 1°P con accesso da Via Girgenti, composto da reception, sala pesi, sala corsi, spogliatoio, piscina parzialmente coperta al PT; ambulatori, area benessere con sauna e bagno turco, spogliatoi e terrazze al 1°P; cantina al P.int.. Ha finiture di tipo normale: serramenti esterni sono in

parte in legno con vetro singolo e in alluminio con vetro singolo, porte interne in legno tamburato; i pavimenti sono in parte in parquet e in parte in piastrelle tipo ceramica e/o grès; i rivestimenti sono in piastrelle tipo ceramica e/o grès, le pareti e i soffitti intonacati e tinteggiati; il piazzale esterno è pavimentato con blocchetti autobloccanti. L'immobile è dotato di impianto elettrico, impianto idro-sanitario, impianto di riscaldamento autonomo alimentato a gas, impianto di climatizzazione. Al momento del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal proprietario.

In generale le finiture sono di tipo normale. Lo stato manutentivo può essere definito sufficiente. Occorre evidenziare che alcune parti versano in stato manutentivo mediocre con particolare riferimento all'area benessere del piano primo che al momento del sopralluogo era in fase di rifacimento, finita al grezzo.

Oltre a ciò si segnala che alcuni impianti (soprattutto quello per il riscaldamento della piscina e l'ascensore) necessitano di interventi manutentivi in quanto poco utilizzati o fermi da qualche anno.

Ai fini valutativi si è tenuto conto di tutto quanto sopra segnalato.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La consistenza è stata calcolata mediante rilievo in loco e confronto con le planimetrie catastali.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Palestra	superf. esterna lorda	905,00	1,00	905,00
Tettoie	superf. esterna lorda	160,00	0,40	64,00
Terrazzi	superf. esterna lorda	225,00	0,30	67,50
Corte scoperta	superf. esterna lorda	79,00	0,30	23,70
Vialetto d'accesso	superf. esterna lorda	106,00	0,10	10,60
Cantina	superf. esterna lorda	41,00	0,50	20,50
		1.516,00		1.091,30

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Terziario/Direzionale

Sottocategoria: Immobile intero/Ufficio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 02-2023

Zona: Semicentrale/Quartieri: Cittadella, Orti, Commerci

Tipo di destinazione: Terziaria

Tipologia: Uffici

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 760

Valore di mercato max (€/mq): 1150

Ambiente: per quanto rilevato in sede di sopralluogo non è emerso alcun elemento che possa suggerire la necessità di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati e nel sottosuolo.

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

L'immobile oggetto di pignoramento è costituito da un fabbricato la cui edificazione risale a data antecedente al 1933 e che successivamente è stato ristrutturato e destinato a centro fitness, palestra e servizi accessori. Non è stato possibile reperire dati di mercato di immobili che possano essere ricondotti per tipologia e destinazione a quello oggetto di stima. Sulla scorta delle ricerche di mercato riferite a immobili a destinazione commerciale e terziaria, è stato redatto il primo calcolo con il metodo di stima sintetica comparativa monoparametrica. Si tratta però di un dato non verificabile per i motivi sopra richiamati. Si è proceduto pertanto, per suffragare la valutazione, a utilizzare altri due metodi di stima: il metodo finanziario per capitalizzazione del reddito e il metodo del costo di costruzione deprezzato. Per la capitalizzazione del reddito è stato utilizzato il metodo del flusso di cassa scontato stimando il più probabile canone di locazione dell'immobile che è stato capitalizzato al tasso finanziario netto del 5,55 %; per il metodo del costo di costruzione deprezzato si è tenuto conto dei costi di costruzione medi (a nuovo) per l'immobile in questione e sono stati apportati gli opportuni deprezzamenti in funzione della vetustà e dello stato di conservazione. I valori di stima in tutti e tre i metodi hanno portato a risultati simili con una divergenza percentuale assoluta inferiore al 9%.

Le schede di calcolo per il metodo finanziario e il metodo dei costi sono allegate in fondo alla relazione.

8.2 Fonti di informazione:

Ricerche di mercato, Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, Annunci immobiliari, analisi dei costi delle opere di costruzione.

8.3 Valutazione corpi:

Palestra. Fabbricati, locali sportivi con fini di lucro [D6]

STIMA SINTETICA COMPARATIVA MONOPARAMETRICA

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Palestra	905,00	€ 600,00	€ 543.000,00
Tettoie	64,00	€ 600,00	€ 38.400,00
Terrazzi	67,50	€ 600,00	€ 40.500,00
Corte scoperta	23,70	€ 600,00	€ 14.220,00
Vialetto d'accesso	10,60	€ 600,00	€ 6.360,00
Cantina	20,50	€ 600,00	€ 12.300,00

1) Stima sintetica comparativa parametrica	€ 654.780,00
2) Stima finanziaria (Flusso di Cassa Scontato)	€ 710.000,00
3) Stima del Costo di Costruzione Deprezzato	€ 677.000,00

Valore MEDIO ricavato dai tre metodi di stima € 680.593,33

Valore complessivo diritto e quota € 680.593,33

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Palestra	Fabbricati, locali sportivi con fini di lucro [D6]	1.091,30	€ 680.593,33	€ 680.593,33

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%)	€ 102.089,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 8.000,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 570.504,33
arrotondato a:	€ 570.000,00

Allegati:

- All. 1 Visure catastale
- All. 2 Planimetrie catastale
- All. 3 Visura Ipotecaria
- All. 4 Documentazione fotografica
- All. 5 Documentazione urbanistica

Data generazione:
30-10-2024

L'Esperto alla stima Geom. Antonio Francesco Penna

