

**Tribunale di Alessandria**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da: **BANCO BPM SPA**

contro: **Gavim Srl**

N° Gen. Rep. **335/2018**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 08-10-2019 ore 10:00

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa CAMILLA MILANI**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001 - UFFICI**

**Esperto alla stima:** Geom Stefano Pareti  
**Codice fiscale:** PRTSFN66S14A182E  
**Studio in:** VIA SAN MARZIANO 34 A - TORTONA  
**Telefono:** 0131862638  
**Email:** info@studiopareti.it  
**Pec:** stefano.pareti@geopec.it

---



## SINTESI ELABORATO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** S.S. 10 n. 1 - Solero (AL) - 15029

**Lotto:** 001 - UFFICI

**Corpo:** A

**Categoria:** Uffici e studi privati [A10]

GAVIM SRL, foglio 7, particella 291, subalterno 8, indirizzo SS 10 EST, 1, piano T-S1, comune SOLERO, categoria A/10, classe U, consistenza 24,5, rendita € 4618,42

foglio 7, particella 291, subalterno 9, indirizzo S.S. 10 EST, 1, piano 1, comune SOLERO, categoria A/10, classe U, consistenza 22,5, rendita € 4241,40

foglio 7, particella 291, subalterno 10, indirizzo S.S. 10 EST, 1, piano 2, comune SOLERO, categoria A/10, classe U, consistenza 22,5, rendita € 4241,40

### 2. Stato di possesso

**Bene:** S.S. 10 n. 1 - Solero (AL) - 15029

**Lotto:** 001 - UFFICI

**Corpo:** A

**Libero**

### 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

**Bene:** S.S. 10 n. 1 - Solero (AL) - 15029

**Lotto:** 001 - UFFICI

**Corpo:** A

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** S.S. 10 n. 1 - Solero (AL) - 15029

**Lotto:** 001 - UFFICI

**Corpo:** A

**Creditori Iscritti:** BANCO BPM SPA

### 5 Comproprietari

.

**Beni:** S.S. 10 n. 1 - Solero (AL) - 15029

**Lotto:** 001 - UFFICI

**Corpo:** A



Comproprietari: Nessuno

**6. Misure Penali**

**Beni:** S.S. 10 n. 1 - Solero (AL) - 15029

**Lotto:** 001 - UFFICI

**Corpo:** A

**Misure Penali:** NO

**7. Continuità delle trascrizioni**

**Bene:** S.S. 10 n. 1 - Solero (AL) - 15029

**Lotto:** 001 - UFFICI

**Corpo:** A

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**8. Prezzo**

**Bene:** S.S. 10 n. 1 - Solero (AL) - 15029

**Lotto:** 001 - UFFICI

**Valore complessivo intero:** 400.000,00



Beni in **Solero (AL)**  
Località/Frazione  
S.S. 10 n. 1

## **Lotto: 001 - UFFICI**

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

Data di presentazione: 10-01-2019

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

**Identificativo corpo: A.**

**Uffici e studi privati [A10] sito in S.S. 10 n. 1**

#### **Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di GAVIM SRL - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: 09006090014

Eventuali comproprietari:

Nessuno

#### **Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: GAVIM SRL, foglio 7, particella 291, subalterno 8, indirizzo SS 10 EST, 1, piano T-S1, comune SOLERO, categoria A/10, classe U, consistenza 24,5, rendita € 4618,42

Confini: IN SENSO ORARIO DALL'INGRESSO PRINCIPALE: AREE COMUNI ED UNITA' IMMOBILIARI DEL COMPLESSO IDENTIFICATE CON I SUBB. 43-44-47-52

#### **Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: GAVIM SRL, foglio 7, particella 291, subalterno 9, indirizzo S.S. 10 EST, 1, piano 1, comune SOLERO, categoria A/10, classe U, consistenza 22,5, rendita € 4241,40

#### **Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: GAVIM SRL, foglio 7, particella 291, subalterno 10, indirizzo S.S. 10 EST, 1, piano 2, comune SOLERO, categoria A/10, classe U, consistenza 22,5, rendita € 4241,40

#### **Conformità catastale:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: NON E' STATO POSSIBILE REPERIRE LE PLANIMETRIE IN QUANTO NON ASSOCIATE IN BANCA DATI - OCCORRE RICOSTITUIRLE CON APPOSITA PRATICA

Regolarizzabili mediante: PROCEDURA DOCFA

Descrizione delle opere da sanare: PRESENTAZIONE PLANIMETRIE MANCANTI

ONORARI PROFESSIONALI: € 850,00

SPESE: € 150,00

Oneri Totali: **€ 1.000,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: REGOLARIZZABILE CON LA PRESENTAZIONE DELLE PLANIMETRIE MANCANTI

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



**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** industriale a traffico scorrevole con parcheggi buoni.

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

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** Non specificato

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

### 3. STATO DI POSSESSO:

**Libero**

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

#### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di BANCO BPM SPA contro GAVIM SRL; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA CREDITO; A rogito di BOERO PIETRO in data 13/12/2007 ai nn.

164886/8278; Iscritto/trascritto a ALESSANDRIA in data 01/10/2014 ai nn. 11222/2592; Importo ipoteca: € 2600000; Importo capitale: € 1300000.

#### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di BANCO BPM SPA contro GAVIM SRL; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA CREDITO; A rogito di BOERO PIETRO in data 23/07/2013 ai nn.

168277/10141; Iscritto/trascritto a ALESSANDRIA in data 23/07/2013 ai nn. 4604/556; Importo ipoteca: € 2600000; Importo capitale: € 1300000.

#### - Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di BANCO BPM SPA contro GAVIM SRL; Derivante da: ATTO ESECUTIVO CAUTELARE iscritto/trascritto a ALESSANDRIA in data 25/10/2018 ai nn. 7553/5100.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A

### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

#### Spese di gestione condominiale:

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** 4400

**Spese condominiali scadute ed insolute negli ultimi due anni anteriori al pignoramento:** 5172,84.

**Millesimi di proprietà:** Non specificato

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO - ADATTABILE

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato

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

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato



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

**Titolare/Proprietario:** ISTITUTO PATRIMONIALE FINANZIARIO SRL **proprietario/i ante ventennio** al **15/05/2000** . In forza di ATTO MUTAMENTO DENOMINAZIONE - a rogito di REGNI MARCO, in data 08/10/1988, ai nn. 7881; trascritto a , in data 22/04/2002, ai nn. 3195/2214.

**Titolare/Proprietario:** LOCAT SPA dal 15/05/2000 al 31/10/2003 . In forza di decreto di trasferimento - a rogito di TRIBUNALE ORDINARIO TORINO, in data 15/05/2000, ai nn. 128/96; trascritto a , in data 01/06/2000, ai nn. 4095/2796.

**Titolare/Proprietario:** CARROZZERIA INDUSTRIALE SRL SAN PAOLO LEASINT SPA dal 31/10/2003 al 18/07/2007 . In forza di atto di compravendita - a rogito di BAGNASCO PIERO, in data 31/10/2003, ai nn. 124955/10791; trascritto a , in data 13/11/2003, ai nn. 9856/6449.  
Note: SAN PAOLO LEASINT SPA - NOTAIO BAGNASCO PIERO REP 124956/10792 DEL 31/10/2003 TRASCritto 13/11/2003 NR. 9857/6450

**Titolare/Proprietario:** IMMOBILIARE VI.C.PA. DI TORCHIO VINCENZO E C. SAS dal 18/07/2007 al 31/07/2007 . In forza di atto di compravendita - a rogito di GILI GIORGIO, in data 18/07/2007, ai nn. 29969/10129; trascritto a , in data 23/07/2007, ai nn. 6825/4227.

**Titolare/Proprietario:** GAVIM SRL dal 31/07/2007 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di BOERO PIETRO, in data 31/07/2007, ai nn. 164638/8163; trascritto a , in data 03/08/2007, ai nn. 7435/4633.

Continuità delle trascrizioni: Si

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 1

Intestazione: GAVIM SRL

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: REGOLARIZZAZIONE OPERE ESEGUITE IN ASSENZA DI TITOLO EDILIZIO

Oggetto: sanatoria

Presentazione in data 04/10/2010 al n. di prot. 3435

Numero pratica: 2

Intestazione: GAVIM SRL

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: MODIFICA DESTINAZIONE D'USO PORZIONE

Rilascio in data 29/08/2012 al n. di prot. 11

Numero pratica: 3

Intestazione: GAVIM SRL

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: MODIFICA DESTINAZIONE D'USO PORZIONE

Rilascio in data 13/03/2013 al n. di prot. 2



**7.1 Conformità edilizia:****Uffici e studi privati [A10]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: I LAVORI AUTORIZZATI SONO STATI ESEGUITI SOLO IN PARTE ED I PERMESSI SONO SCADUTI. OCCORRE RIPRESENTARE NUOVA ISTANZA PER COMPLETAMENTO

Regolarizzabili mediante: SCIA COMPLETAMENTO

Descrizione delle opere da sanare: ULTIMAZIONE OPERE INCOMPIUTE

ONORARI PROFESSIONALI: € 6.000,00

SPESE PER DIRITTI E VARIE: € 500,00

Oneri Totali: € **6.500,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: LE OPERE SONO INCOMPLETE MA NON SI SONO RILEVATI ABUSI EDILIZI

**7.2 Conformità urbanistica:****Uffici e studi privati [A10]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

Descrizione: **Uffici e studi privati [A10]** di cui al punto **A**

Edificio indipendente costituito da tre piani fuori terra ed uno interrato facente parte di un ex complesso industriale dismesso e frazionato nel tempo. L'edificio comprende due aree a giardino sul fronte dell'ingresso



principale.

### 1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di **GAVIM SRL- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: 09006090014

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **2.700,00**

E' posto al piano: S1-T-1-2

ha un'altezza utile interna di circa m. 3

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si presenta incompleto. Risultano totalmente mancanti i pavimenti e parzialmente incompleti intonaci, impianti, sanitari, porte interne, controsoffitti. Si segnalano svariate infiltrazioni con distacco dell'intonaco al piano secondo, provenienti dalla copertura

#### Caratteristiche descrittive:

#### Caratteristiche strutturali:

Solai tipologia: **solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera** condizioni: **sufficienti**

Strutture verticali materiale: **c.a.** condizioni: **buone**

#### Componenti edilizie e costruttive:

Cancello tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **acciaio** apertura: **manuale** condizioni: **da ristrutturare**

Infissi esterni tipologia: **ante a battente e fissi** materiale: **alluminio** protezione: **inesistente** condizioni: **da normalizzare**

Scale posizione: **interna** rivestimento: **marmo** condizioni: **sufficienti**

#### Impianti:

#### Impianti (conformità e certificazioni)

#### Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	INCOMPLETO

#### Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	MISTO
Stato impianto	INCOMPLETO





**Condizionamento e climatizzazione:**

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
Note	INCOMPLETO

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

CONSIDERATO LO STATO INCOMPLETO DELL'IMMOBILE SI PROCEDE ALLA STIMA SULLA BASE DELLE INTERE SUPERFICI SENZA CORREZIONI CON COEFFICIENTI DI RAGGUAGLIO MA APPLICANDO OPPORTUNI VALORI A MQ.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
PIANO INTERRATO	sup lorda di pavimento	675,00	1,00	675,00
PIANO TERRA	sup lorda di pavimento	675,00	1,00	675,00
PIANO PRIMO	sup lorda di pavimento	675,00	1,00	675,00
PIANO SECONDO	sup lorda di pavimento	675,00	1,00	675,00
		<b>2.700,00</b>		<b>2.700,00</b>

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Terziario/Direzionale

Sottocategoria: Immobile intero/Ufficio ristrutturato

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

Considerata la destinazione urbanistica (uffici) e lo stato dell'immobile (incompleto) la stima si basa sulle informazioni desunte dal mercato locale

**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Alessandria;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Alessandria;

Uffici del registro di Alessandria;

Ufficio tecnico di Solero;



Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: QUOTAZIONI OMI PER LA ZONA NON DISPONIBILI. SI FA RIFERIMENTO ALLA ZONA OMI LIMITROFA IN COMUNE DI ALESSANDRIA CON STESSA DESTINAZIONE;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 800 - (CONSIDERANDO I LOCALI IN CONDIZIONI NORMALI - NEL CASO IN ESAME I LOCALI SONO INCOMPLETI).

### 8.3 Valutazione corpi:

#### A. Uffici e studi privati [A10]

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 400.000,00, Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 708.750,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
PIANO INTERRATO	675,00	€ 150,00	€ 101.250,00
PIANO TERRA	675,00	€ 300,00	€ 202.500,00
PIANO PRIMO	675,00	€ 300,00	€ 202.500,00
PIANO SECONDO	675,00	€ 300,00	€ 202.500,00
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 400.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 708.750,00
Valore corpo			€ 492.625,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 492.625,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 492.625,00

#### Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Uffici e studi privati [A10]	2.700,00	€ 492.625,00	€ 492.625,00

### 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% )	€ 73.893,75
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 5.182,74
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 7.500,00

### 8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 400.000,00</b>
---	---------------------

Data generazione:  
24-09-2019

L'Esperto alla stima  
**Geom Stefano Pareti**

