



Tribunale di Alessandria
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:



contro:



N° Gen. Rep.
data udienza ex art. 569 c.p.c.: ore



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



**RAPPORTO DI
VALUTAZIONE
Lotto 001 – Appartamento
e pertinenza**



Esperto alla stima: **Arch. Chiara Caniggia**

Codice fiscale: CNGCHR74R66A182C

Studio in: via dei Guasco 47 - 15121 ALESSANDRIA

Email: chiara_caniggia@yahoo.com

Pec: chiara.caniggia@archiworldpec.it



SINTESI ELABORATO**1. Dati Catastali**

Bene: via Vinzaglio n.151 - Alessandria (AL) - 15121

Lotto: 001 - Appartamento e pertinenza

Corpo: A - Appartamento e cantina

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

foglio 133, particella 1104, subalterno 20, indirizzo via Vinzaglio n. 151, piano S1-T, categoria A/2, classe 1, consistenza 5,5 vani, rendita € 511,29

2. Stato di possesso

Bene: via Vinzaglio n.151 - Alessandria (AL) - 15121

Lotto: 001 - Appartamento e pertinenza

Corpo: A - Appartamento e cantina

Occupato da debitore e dai suoi familiari, in qualità di proprietario dell'immobile

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: via Vinzaglio n.151 - Alessandria (AL) - 15121

Lotto: 001 - Appartamento e pertinenza

Corpo: A - Appartamento e cantina

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: via Vinzaglio n.151 - Alessandria (AL) - 15121

Lotto: 001 - Appartamento e pertinenza

Corpo: A - Appartamento e cantina

Creditori Iscritti:

Creditori Intervenuti:

5. Comproprietari

1. Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 152 / 2024

Beni: via Vinzaglio n.151 - Alessandria (AL) - 15121

Lotto: 001 - Appartamento e pertinenza

Corpo: A - Appartamento e cantina

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: via Vinzaglio n.151 - Alessandria (AL) - 15121

Lotto: 001 - Appartamento e pertinenza

Corpo: A - Appartamento e cantina

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: via Vinzaglio n.151 - Alessandria (AL) - 15121

Lotto: 001 - Appartamento e pertinenza

Corpo: A - Appartamento e cantina

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: via Vinzaglio n.151 - Alessandria (AL) - 15121

Lotto: 001 - Appartamento e pertinenza

Valore complessivo intero: € 38.000,00

Beni in **Alessandria (AL)**
via Vinzaglio n.151

Lotto: 001 – Appartamento e pertinenza

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

Data di presentazione: 12-06-2024

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: **A – Appartamento e cantina**

Abitazione di tipo civile [A2] sito in via Vinzaglio n.151

Quota e tipologia del diritto

1/1 di l · Piena proprietà

Cod. Fiscale: l

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

- foglio 133, particella 1104, subalterno 20, indirizzo via Vinzaglio n. 151, piano S1-T, categoria A/2, classe 1, consistenza 5,5 vani, rendita € 511,29

Derivante da: DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 26/06/2015 Pubblico ufficiale Sede ALESSANDRIA (AL) - US Sede ALESSANDRIA (AL) Registrazione Volume 9990 n. 1825 registrato in data 23/11/2015 - SUCC. IN MORTE DI Voltura n. 11126.1/2015 - Pratica n. AL0215448 in atti dal 30/11/2015

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Note: la planimetria in banca dati è conforme alla disposizione dei vani rilevati nel corso dei sopralluoghi - è stata redatta dopo la conclusione della pratica di condono edilizio richiesto a seguito della realizzazione di piccolo ripostiglio nel locale soggiorno.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Quartiere "Orti", posto a est del centro cittadino, a destinazione prevalentemente residenziale. Le tipologie presenti sono sia abitazioni singole con piccolo giardino/cortile di pertinenza esclusiva, che appartamenti in condominio.

Caratteristiche zona: semi-centrale normale

Area urbanistica: prevalentemente residenziale a traffico limitato con parcheggi

Pag. 4 di 18

Ver. 3.0

Edicom Finance srl

sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: Ufficio postale, scuola dell'infanzia e scuola primaria, università, farmacia.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Genova, Torino, Milano.

Attrazioni storiche: Cittadella, Museo di Marengo, Museo del Cappello, Poste Centrali, ...

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da debitore e dai suoi familiari, in qualità di proprietario dell'immobile

Opponibilità ai terzi: NO

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di () contro () trascritto alla
Direzione Provinciale di ALESSANDRIA - Ufficio Provinciale - Territorio - Servizio di Pubblicità
Immobiliare in data 17/12/2018 ai nn. 9226/6362.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale a favore di () contro () Iscritta
alla Direzione Provinciale di ALESSANDRIA - Ufficio Provinciale - Territorio - Servizio di
Pubblicità Immobiliare in data 05/10/2023 ai nn. 7334/881;

Importo totale: € 10.000,00;

Importo capitale: € 2.950,99

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di () contro () trascritto
all'Ufficio Provinciale di Alessandria - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di
TORTONA in data 11/06/2024 ai nn. 4530/3476.

Dati precedenti relativi ai corpi: A – Appartamento e cantina

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 600,00 circa.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna prevista, da quanto comunicato dall'amministratrice geom. Alessandra Stella.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia negli ultimi due anni anteriori al pignoramento: € 4.916,42

Millesimi di proprietà: 61,88

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: non presente

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

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

- Titolare/Proprietario: dal 25/11/1986 al 28/03/1994.

In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Luigi Oneto, in data 25/11/1986, ai nn. 19933/7464; trascritto alla Conservatoria di Alessandria, in data 15/12/1986, ai nn. 7355/5192.

- Titolare/Proprietario: dal 28/03/1994 al 20/03/1998. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO; trascritta alla Conservatoria di Alessandria, in data 30/01/1996, ai nn. 636/507.

- Titolare/Proprietario: dal 20/03/1998 al 22/06/2000. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO; trascritta all'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di ALESSANDRIA - Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 19/03/2001, ai nn. 2198/1504.

- Titolare/Proprietario: dal 22/06/2000 al 26/06/2015. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; trascritta all'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di ALESSANDRIA - Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 19/03/2001, ai nn. 2200/1506.
Note: Accettazione Tacita Eredità trascritta alla Direzione Provinciale di ALESSANDRIA - Ufficio Provinciale - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 18/04/2024 Reg. Gen. n. 3121 / Reg. Part. n. 2383

- Titolare/Proprietario: dal 26/06/2015 ad oggi (attuale proprietario). In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; trascritta alla Direzione Provinciale di ALESSANDRIA - Ufficio Provinciale Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 30/11/2016, ai nn. 7629/5176.

Note: Accettazione Tacita di Eredità trascritta alla Direzione Provinciale di ALESSANDRIA - Ufficio Provinciale - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 18/04/2024 Reg. Gen. n. 3122 / Reg. Part. n. 2384

Continuità delle trascrizioni: Si

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 271/1962

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: costruzione fabbricato

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 07/11/1962 al n. di prot.

Rilascio in data 15/11/1962 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data 22/11/1964 al n. di prot. 0999/289

NOTE:

- Variante in corso d'opera presentata in data 23/07/1963, nulla osta del 25/07/1963 per modifiche all'ultimo piano (6° F.T.)
- Concessione Edilizia per costruzione rampa di accesso carraio prot. n. 46522/4172 del 13/12/1982 tra il condominio "Paola" e il condominio "Rita" (ex "Paola 2").
- C. E. n. 235 del 27/12/1963 e successiva variante approvata in data 18/05/1964 per realizzazione di "magazzini e box per auto in via Vinzaglio"

Numero pratica: 577/86

Intestazione: i

Tipo pratica: Condonò Edilizio tratto dalla legge 47/85

Per lavori: Condonò per varianti interne nel fabbricato di via Vinzaglio 151

Oggetto: Condonò per lavori eseguiti in assenza di titolo abilitativo

Presentazione in data 20/02/1986 al n. di prot. 7507/1244

Rilascio in data 05/05/1989 al n. di prot. 577/86

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: cambio di destinazione d'uso da commerciale a residenziale non autorizzato.

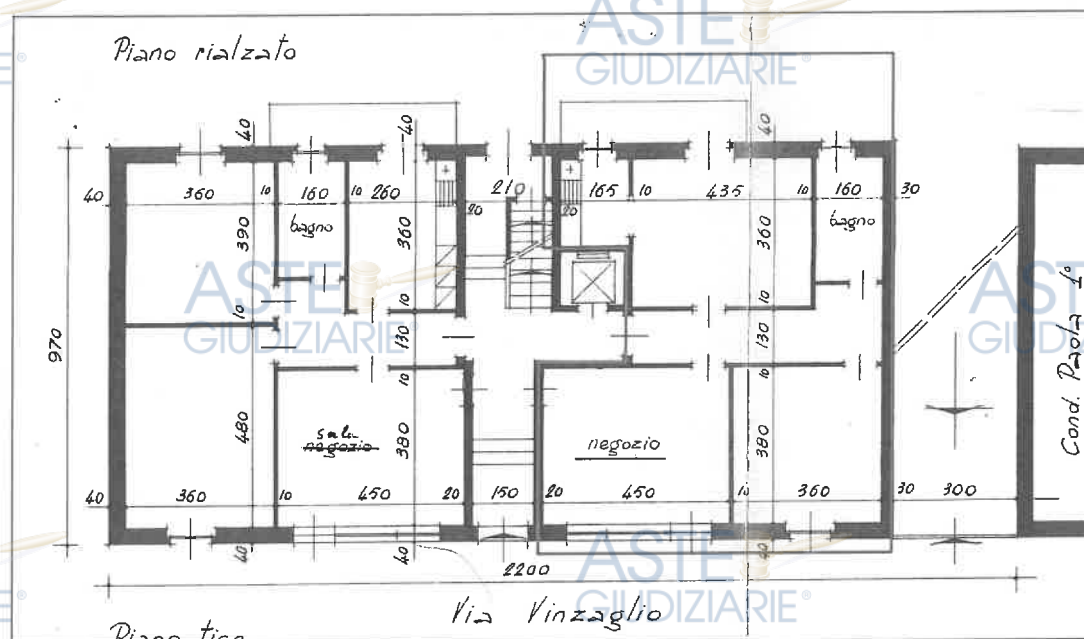
Regolarizzabili mediante: ripristino dello stato licenziato.

Descrizione delle opere da sanare: il progetto originario prevedeva a piano rialzato una U.I. con locale negozio con accesso diretto da via Vinzaglio e un retrobottega composto da camera, tinello con cucinino e servizio igienico. In realtà, stando anche a quanto riportato dall'attuale proprietaria: il negozio non è mai stato realizzato.

Pag. 7 di 18

Ver. 3.0

Edicom Finance srl



Planimetria allegata al progetto licenziato del 1962



Prospetto allegato al progetto licenziato del 1962 – fotografia dello stato attuale

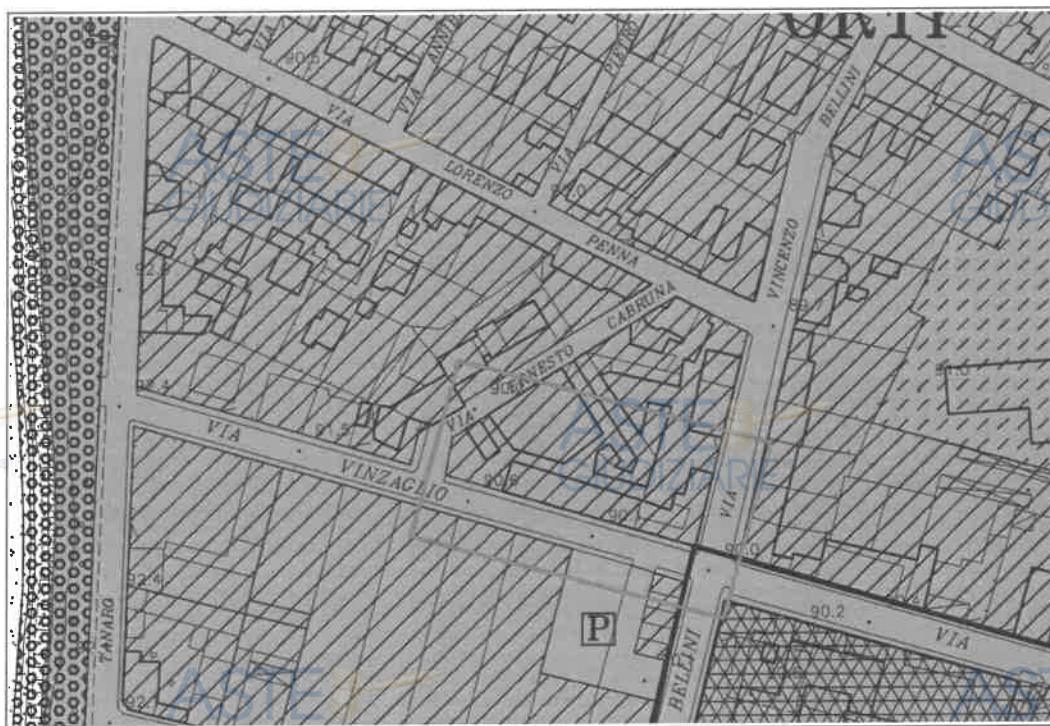
Dalla fotografia del prospetto è evidente come, inizialmente, si volesse procedere alla realizzazione di un locale commerciale con vetrina ed ingresso su via Vinzaglio; è probabile che in corso d'opera si sia preferito realizzare un appartamento modificando la facciata, senza, però, presentare alcuna variante (o, quanto meno, nessuna ulteriore pratica edilizia è stata reperita, si veda dichiarazione del responsabile dell'archivio del Comune di Alessandria, sig. Amelio Magagna, allegata alla presente relazione).

Dopo un'attenta analisi della situazione in essere con l'arch. Enzo Capello, responsabile delle pratiche in sanatorie dell'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Alessandria, si è giunti alla seguente conclusione: sebbene l'obbligo di variante in corso d'opera sia stata introdotta con la L. 10/1977 e l'agibilità risalgia al 1964, le modifiche apportate

comportano un cambio di destinazione d'uso da commerciale a residenziale: la variazione è urbanisticamente rilevante, poiché si tratta di mutamento d'uso tra categorie funzionali diverse.

Secondo l'art. 23-ter del TU 380/2001 la variazione tra categorie è possibile solo se gli strumenti urbanistici comunali non stabiliscono determinate condizioni: il PRG individua la zona come "Aree ed edifici soggetti ad inondazione per piena catastofica" (art.51-bis) con classe di pericolosità IIIb a normato all'art. 51 – punto 3: *"l'edificazione finalizzata a destinazioni d'uso che comportano la presenza continuativa di persone dovranno essere realizzate in ambienti aventi il piano di calpestio ad una quota di sicurezza come riportato indicativamente nell'allegata Tabella A - a Dx del Tanaro, quartiere Orti h minima 93 mt s.l.m."*

Da PRG la quota del piano di campagna del condominio è 90.6 mt s.l.m. e il pavimento dell'appartamento si imposta ad un'altezza decisamente inferiore rispetto alla quota di 93,00 mt s.l.m.



Estratto P.R.G. - tav. 4 -17 scala 2000

Non avendo reperito alcuna documentazione che attesti il periodo del cambio di destinazione d'uso così come indicata dall'art. 34-ter comma 2 del TU 380/2001 (le planimetrie catastali del 1964 non sono probatorie, in questo caso, perché c'è una pratica edilizia con varianti in corso d'opera e agibilità), si conclude che la destinazione d'uso residenziale è incompatibile con le prescrizioni del vigente piano regolatore e, pertanto, le modifiche apportate alla destinazione d'uso non sono sanabili e deve essere ripristinato lo stato licenziato.

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

7.2 Conformità urbanistica:

via Vinzaglio n.151

Strumento urbanistico Adottato:	Non specificato
In forza della delibera:	Del. C.C. n. 8 del 26/01/1999 e successive varianti e modifiche parziali
Zona omogenea:	aree residenziali della città di 3° classe
Norme tecniche di attuazione:	<u>art. 35-bis "Aree residenziali della città di 3° classe":</u> Sono le aree a prevalenza residenziale esistenti in via di completamento e con problematiche operative a seguito degli eventi alluvionali. <u>art. 51 "Prescrizioni geologiche": Classe IIIb</u> <u>a</u> Aree ubicate all'interno della Fascia C e/o a retro della Fascia B di Progetto e nelle Frazioni di Spinetta Marengo e Litta. (...) 3. l'edificazione finalizzata a destinazioni d'uso che comportano la presenza continuativa di persone dovranno essere realizzate in ambienti aventi il piano di calpestio ad una quota di sicurezza come riportato indicativamente nell'allegata Tabella A e/o da valutazioni idrauliche puntuali. (...) <u>Tab. A</u> – a dx del Tanaro, quartiere Orti, quota minima 93,00 mt s.l.m. <u>art. 51-bis "Aree ed edifici soggetti ad inondazione per piena catastrofica":</u> Si tratta delle aree interessate dalla presenza della fascia di tipo C di cui al Piano Stralcio delle Fasce Fluviali approvato con D.P.C.M. 24 luglio 1998, per le quali le previsioni e la disciplina prevista dal P.R.G. sono pienamente applicabili, ma dovranno essere oggetto di particolare attenzione nella predisposizione da parte

1. Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 152 / 2024

	dell'Amministrazione Comunale del Piano di Protezione Civile.
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:	2 mc/mq
Rapporto di copertura:	45% max
Altezza massima ammessa:	10,50 ml
Volume massimo ammesso:	-
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO – per l'U.I. oggetto di pignoramento

Note sulla conformità: secondo le prescrizioni all'art. 51 tab. A, i locali con destinazioni d'uso che prevedono la presenza continuativa (residenziale) sono ammesse per le quote sopra 93 mt slm. Il bene oggetto della presente relazione si imposta ad una quota inferiore ed essendo stato realizzato in assenza di titolo abilitativo non può essere sanato.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica

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

Piccolo appartamento a piano rialzato di condominio che si eleva di 6 piani f.t. con accesso da vano scala comune.

L'U.I. è composta da ingresso su corridoio che si sviluppa per tutta la lunghezza dell'alloggio e dà accesso a sx al tinello con balcone e cucinino e al servizio igienico; a destra a due camere con affaccio su via Vinzaglio.

Completano l'immobile una cantina a piano seminterrato e un piccolo vano sottoscala.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di I **Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq 86,00

E' posto al piano: T - Rialzato

L'edificio è stato costruito nel: 1962-1964

L'edificio è stato ristrutturato nel: post alluvione del 1994 – solo in parte

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 151; ha un'altezza utile interna di circa m. 3,00

L'intero fabbricato è composto da n. 7 piani complessivi di cui fuori terra n. 6 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: Le condizioni generali dell'immobile sono discrete. La

ha dichiarato che i pavimenti risalgono agli anni '80 e sono stati incollati su quelli originali e che i serramenti interni e quelli esterni sono stati sostituiti dopo l'alluvione del 1994. Il pavimento del balcone è stato realizzato in piastrelle incollate sul battuto in cemento prima dell'alluvione.

I rivestimenti del cucinino e del servizio igienico sono coevi all'epoca di costruzione dell'edificio.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Balconi materiale: **latero - cemento** condizioni: **scarse**

Riferito limitatamente a: balcone sul retro

Solai tipologia: **Latero-cemento** condizioni: **discrete**

Strutture verticali materiale: **c.a. con tamponamento in muratura** condizioni: **discrete**

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni tipologia: **a battente** materiale: **alluminio e doppio vetro** protezione: **tapparelle** materiale protezione: **PVC** condizioni: **discrete**

Infissi interni tipologia: **a battente** materiale: **legno tamburato** condizioni: **sufficienti**

Pavim. Interna materiale: **piastrelle in gres** condizioni: **discrete**

Rivestimento ubicazione: **cucina e bagno** materiale: **piastrelle ceramiche** condizioni: **discrete**

Rivestimento ubicazione: **Pareti interne** materiale: **intonaco al civile tinteggiato** condizioni: **discrete**

Impianti:

Elettrico tipologia: **sottotraccia**, tensione: **220V**, condizioni: **da verificare** conformità: **non fornita**

Termico tipologia: **centralizzato**, alimentazione: **metano**, diffusori: **radiatori a parete**, condizioni: **da verificare**

Impianti: (conformità e certificazioni)

1. Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 152 / 2024

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	Dopo alluvione parzialmente modificato rispetto all'impianto originale. Non è stato rifatto, così, come riportato dall'esecutata sig.ra
Impianto a norma	Da verificare
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	Non è stata fornita

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Centralizzato con termovalvole e contabilizzazione del calore
Stato impianto	discreto
Potenza nominale	102,60 kW
Epoca di realizzazione/adeguamento	1964
Impianto a norma	Da verificare
Esiste la dichiarazione di conformità	Non fornita
Impianto ACS	Scaldabagno istantaneo a gas metano installato in cucina

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Calcolo della superficie commerciale redatto seguendo le indicazioni di Tecnoborsa e dell'Agenzia delle Entrate.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
abitazione	sup lorda di pavimento	78,00	1,00	78,00
balcone	sup lorda di pavimento	4,50	0,25	1,13

1. Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 152 / 2024

cantina e sottoscala	sup lorda di pavimento	3,50	0,20	0,70
		86,00	79,83	

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: 1-2024

Zona: C3 – Semicentrale / QUARTIERI: CITTADELLA, ORTI, COMMERCianti

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni Civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min. (€/mq): 600,00

Valore di mercato max. (€/mq): 900,00

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

Per determinare il più probabile valore dell'immobile pignorato, dopo aver consultato le quotazioni suggerite dai principali osservatori del mercato immobiliare, si è effettuata una ricerca per accertare l'eventuale presenza di immobili analoghi per tipologia e posizione nel Comune di Alessandria.

Si è così rilevato che è in vendita un discreto numero di immobili, con finiture, metrature e stato di conservazione simili tra loro e tra il bene oggetto di pignoramento, con prezzi richiesti al mq che variano dai 620,00 ai 700,00 €/mq.

Nel corso delle ricerche, è stato individuato un alloggio dello stesso condominio attualmente in vendita: è posto ad un piano alto e servito da ascensore, con metratura e finiture simili al bene pignorato.

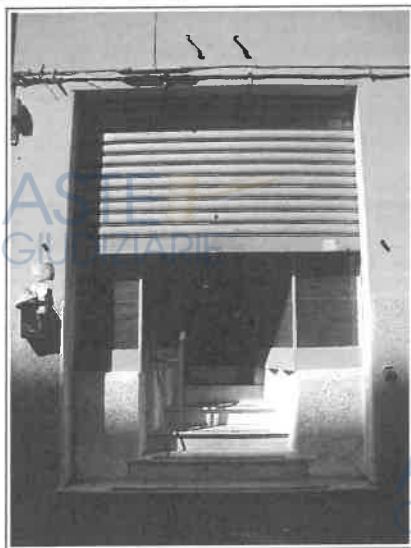
Infine, dall'esame di aste giudiziarie immobiliari presso il Tribunale di Alessandria si è constatata la scarsa appetibilità delle abitazioni nella zona: in pressoché tutte le procedure esecutive il valore di stima si è radicalmente ridotto arrivando

a percentuali decisamente minime.

Nella valutazione dell'immobile si è tenuta in considerazione non solo dello stato generale di conservazione del bene oggetto della presente procedura e dell'intero fabbricato, delle finiture interne, del piano a cui è posto (meno appetibile rispetto a piani più alti), ma anche e soprattutto del rischio, in caso di esondazione del fiume Tanaro, di essere nuovamente alluvionato. Secondo quanto riportato dalla e dai segni ancora visibili sui muri degli edifici circostanti, nel 1994 l'acqua all'interno dell'appartamento ha superato l'architrave delle porte interne.

Per tutte le ragioni di cui sopra, si reputa congrua l'attribuzione di un valore al metro quadro pari a € 680,00.

Tuttavia, non potendo sanare le difformità rilevate, ma dovendo ripristinare lo stato licenziato, si reputa necessario detrarre un 30% del valore totale: non è possibile in questa sede, senza un progetto architettonico dettagliato, procedere con la stima dei lavori necessari al ripristino del locale commerciale, con ingresso rialzato rispetto al piano stradale, vetrina non lineare, adeguamento obbligatorio alle normative vigenti per l'abbattimento delle barriere architettoniche. Inoltre, deve essere tenuta in considerazione la posizione dell'eventuale negozio e la dimensione ridotta dello stesso: elementi che limitano sicuramente la scelta dell'attività commerciale da insediarvi.



Nella fotografia: esempio di ingresso di negozio a piano rialzato con vetrina che si sviluppa sui lati della scala di accesso.



Al valore finale non viene detratto quanto indicato come insoluto dall'amministratrice, geom. Alessandra Stella, poiché il condominio Rita è creditore intervenuto nella presente procedura esecutiva per lo stesso credito.



8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Alessandria;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Alessandria;



Ufficio tecnico di Alessandria;



Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:

OMI, Borsino Immobiliare e altri Osservatori del Mercato Immobiliare

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.):

Borsino Immobiliare - Comune di Alessandria

Zona: C3 - Quartieri: Cittadella, Orti, Commercianti, Borsalino

Abitazioni in stabili di fascia media

da 664,00 a 876,00 €/mq



Altre fonti di informazione: Vendite di immobili simili per tipologia e posizione, aste giudiziarie presso il Tribunale di Alessandria.



8.3 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 37.999,08.



Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
abitazione	78,00	€ 680,00	€ 53.040,00
balcone	1,13	€ 680,00	€ 768,40



1. Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 152 / 2024

0,70 € 680,00 € 476,00

cantina e
sottoscala

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo € 54.284,40
 lavori ripristino situazione licenziata detrazione del 30.00% € -16.285,32
 Valore Corpo € 37.999,08
 Valore Pertinenze € 0,00
 Valore complessivo intero € 37.999,08
 Valore complessivo diritto e quota € 37.999,08

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A-Apartmento e cantina	Abitazione di tipo civile [A2]	79,83 mq	€ 37.999,08	€ 37.999,08

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute
 nel biennio anteriore alla vendita:
 Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

€ 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 37.999,08

VALORE ARROTONDATO

€ 38.000,00

Data generazione:

23-12-2024

L'Esperto alla stima

Arch. Chiara Caniggia

Pag. 17 di 18

Ver. 3.0

Edicom Finance srl

1. Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 152 / 2024



In allegato:

- planimetrie catastali
- elaborati planimetrici
- visura storica
- estratto busta catasto
- note di trascrizione
- documentazione fotografica
- pratiche edilizie
- comunicazione amministratore geom. Alessandra Stella
- e-mail arch. Enzo Capello – responsabile pratiche in sanatoria ufficio edilizia privata del Comune di Alessandria
- e-mail sig. Amelio Magagna Archivio del Comune di Alessandria

