

Tribunale di Alessandria
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:



contro:



N° Gen. Rep. **282/2022**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 06-12-2023 ore 12:30

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

**RAPPORTO DI
VALUTAZIONE
Lotto 001 –
Appartamento, cantina
e box auto**

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

PREMESSA

Ad oggi, a catasto, risulta ancora che il bene è di proprietà per la quota pari ad 1/1 del sig. [REDACTED], pur dandosi atto in nota a calce, che lo stesso è in comunione legale dei beni con la sig. [REDACTED]

Essendo intervenuta in data 17/09/2019 la separazione consensuale, debitamente omologata come da documento già presente agli atti, il bene è da considerarsi in **comproprietà indivisa** nella misura del 50% ciascuno.

Per tale ragione, nel prosieguo della relazione peritale, darò atto di quanto sopra indicando la proprietà di 1/2 ciascuno degli esecutati.

SINTESI ELABORATO

1 Dati Catastali

. **Beni:** via Guglielmo Cavalli n. 18 - Alessandria (AL) - 15121

Lotto: 001 - Appartamento, cantina e box auto

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo civile [A/2]

[REDACTED], foglio 127, particella 286, subalterno 290, indirizzo via Guglielmo Cavalli n. 18, piano 4, categoria A/2, classe 2, consistenza 4 vani, rendita € 258,23

Categoria: Autorimessa/Box Auto [C/6]

[REDACTED], foglio 127, particella 286, subalterno 200, indirizzo via Guglielmo Cavalli n. 18, piano T, categoria C/6, classe 4, consistenza 15 mq, superficie 17 mq, rendita €26,34

Categoria: Cantina/locale di deposito [C/2]

[REDACTED], foglio 127, particella 286, subalterno 264, indirizzo via Guglielmo Cavalli n. 18, piano 5, categoria

C/2, classe 2, consistenza 5 mq, rendita € 4,91

2 Stato di possesso

. **Beni:** via Guglielmo Cavalli n. 18 - Alessandria (AL) - 15121

Lotto: 001 – Appartamento, cantina e box auto

Corpo: A

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

3 Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

. **Beni:** via Guglielmo Cavalli n. 18 - Alessandria (AL) - 15121

Lotto: 001 - Appartamento, cantina e box auto

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4. Creditori Iscritti

Beni: via Guglielmo Cavalli n. 18 - Alessandria (AL) - 15121

Lotto: 001 - Appartamento, cantina e box auto

Corpo: A

Creditori Iscritti: [REDACTED]

Creditori intervenuti: [REDACTED]

Comproprietari

5 **Beni:** via Guglielmo Cavalli n. 18 - Alessandria (AL) - 15121

Lotto: 001 - Appartamento, cantina e box auto

Corpo: A

Comproprietari: [REDACTED]
[REDACTED]

6 Misure Penali

- . **Beni:** via Guglielmo Cavalli n. 18 - Alessandria (AL) - 15121

Lotto: 001 - Appartamento, cantina e box auto

Corpo: A

Misure Penali: NO

7 Continuità delle trascrizioni

- . **Beni:** via Guglielmo Cavalli n. 18 - Alessandria (AL) - 15121

Lotto: 001 - Appartamento, cantina e box auto

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

8 Prezzo

- . **Beni:** via Guglielmo Cavalli n. 18 - Alessandria (AL) - 15121

Lotto: 001 - Appartamento, cantina e box auto

Valore complessivo intero: € 89.463,00

Beni in **Alessandria (AL)**
via Guglielmo Cavalli n. 18

Lotto: 001 – Appartamento, Cantina e box auto

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

Data di presentazione: 17-01-2023

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A

Abitazione di tipo civile [A2], cantina [C2] e box auto [C6] siti in via Guglielmo Cavalli n. 18

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Identificato al catasto Fabbricati:

foglio 127, particella 286, subalterno 290, indirizzo via Guglielmo Cavalli n. 18, piano 4, categoria A/2, classe 2, consistenza 4 vani, rendita € 258,23.

Derivante da: Atto del 27/04/2010 Pubblico ufficiale MARIANO LUCIANO Sede ALESSANDRIA (AL) Repertorio n.140809 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 2246.1/2010 Reparto PI di ALESSANDRIA in atti dal 03/05/2010

Identificato al catasto Fabbricati:

foglio 127, particella 286, subalterno 200, indirizzo via Guglielmo Cavalli n. 18, piano T, categoria C/6, classe 4, consistenza 15 mq, superficie 17 mq, rendita € 26,34.

Derivante da: Atto del 27/04/2010 Pubblico ufficiale MARIANO LUCIANO Sede ALESSANDRIA (AL) Repertorio n.140809 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 2246.1/2010 Reparto PI di ALESSANDRIA in atti dal 03/05/2010

Identificato al catasto Fabbricati:

foglio 127, particella 286, subalterno 264, indirizzo via Guglielmo Cavalli n. 18, piano 5, categoria C/2, classe 2, consistenza 5 mq, rendita € 4,91.

Derivante da: Atto del 27/04/2010 Pubblico ufficiale MARIANO LUCIANO Sede

ALESSANDRIA (AL) Repertorio n.140809 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 2246.1/2010 Reparto PI di ALESSANDRIA in atti dal 03/05/2010

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Note: nella variazione di toponomastica, l'abitazione e la cantina risultano a catasto ancora in via Guglielmo Cavalli n. 16, civico assegnato all'ingresso carraio.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

I beni oggetto di pignoramento sono situati tra i quartieri Pista ed Europa, in una zona di completamento del tessuto urbano, in un complesso residenziale di nuova edificazione.

L'area limitrofa è a carattere prevalentemente commerciale, vicina sia alle principali vie di collegamento con la città che con gli svincoli delle maggiori arterie di comunicazione provinciali.

Caratteristiche zona: di completamento e/o di nuovo impianto

Area urbanistica: Comparto di nuovo impianto a traffico scorrevole con parcheggi buoni.

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

Servizi offerti dalla zona: tutti i servizi principali necessari.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali - commerciali

Importanti centri limitrofi: Casale Monferrato, Novi Ligure, Tortona, Acqui Terme

Attrazioni paesaggistiche: Le colline del Monferrato (sito UNESCO).

Attrazioni storiche: Cittadella di Alessandria, il museo di Marengo, La chiesa di Santa Maria di Castello, sito archeologico di Libarna, (...).

Principali collegamenti pubblici: Stazione ferroviaria (principali collegamenti Torino-Genova-Milano); svincoli autostradali A21 – A26; svincolo tangenziale.

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria a favore di [REDAZIONE]
 [REDAZIONE] (terzo datore di ipoteca); derivante da: concessione a garanzia di mutuo; a rogito di notaio Luciano Mariano in data 27/04/2010 ai nn. 140810/20583; Iscritta all'Ufficio Provinciale di Alessandria - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 30/04/2010 ai nn. 3436/738; Importo ipoteca: € 280.000,00; Importo capitale: € 140.000,00.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di [REDAZIONE]
 [REDAZIONE] Derivante da: atto giudiziario trascritto all'Ufficio Provinciale di Alessandria - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 12/12/2022 ai nn. 10325/7622.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: le spese ammontano a circa € 3.500,00 all'anno, comprensive di quote di teleriscaldamento, climatizzazione estiva, produzione ACS e manutenzione parti comuni e verde.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: al momento non è prevista alcuna manutenzione straordinaria. E', invece, in previsione l'affidamento di incarico per redazione di nuova diagnosi energetica del complesso.

Spese condominiali scadute ed insolute negli ultimi due anni anteriori al pignoramento: saldo fine esercizio precedente pari a € 14,835,49

Millesimi di proprietà: scala C2 – 55,49

Millesimi di proprietà parti comuni: 9,49

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI – si a degli spazi interni che delle parti comuni. Si veda relazione L. 13/89 allegata alla pratica edilizia.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: si vedano le Note al punto "7. PRATICHE EDILIZIE" della presente relazione.

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente – L'attestato redatto ed allegato alla fine lavori è scaduto e, comunque, non rispondente alla situazione attuale (sostituite centrali termiche con teleriscaldamento)

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

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

- **Titolare/Proprietario:** [REDACTED], dal 26/02/1993 al 21/06/2007.

In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Sergio Finesso, in data 26/02/1993, ai nn. 36374/6034; trascritto a Ufficio Provinciale di Alessandria - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 18/03/1993, ai nn. 1685/1160.

- **Titolare/Proprietario:** [REDACTED], dal 21/06/2007 al

27/04/2010 . In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Francesco Gallizia, in data 21/06/2007, ai nn. 46371/10815; trascritto all'Ufficio Provinciale di Alessandria - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 10/07/2007, ai nn. 6282/3895.

Note:

- con atto rogito notaio Vittorio Morandi di Alessandria in data 11/04/2001, rep. N 55766/10892, la [REDACTED]

[REDACTED] ha stipulato con il Comune di Alessandria una convenzione urbanistica per la realizzazione di un PEC su terreno identificato al N.C.T. al foglio 127, mappale 169.

- in data 10/12/2004 con atto rogito notaio Vittorio Morandi di Alessandria, rep. n. 79518/12200, viene stipulata una convenzione in variante tra le [REDACTED]

[REDACTED] ed il Comune di Alessandria in cui viene, inoltre stabilito, che *"i parcheggi privati costituiscono pertinenza delle singole unità immobiliari e tale vincolo di pertinenzialità deve intendersi permanente, senza nessuna possibilità di cessione separata dall'unità immobiliare alla quale sono legati."*;

Con l'atto di compravendita la [REDACTED] acquista i terreni edificabili oggetto della prima convenzione e della successiva variante subentrando ad ogni effetto alla soc. Venditrice e facendosi carico degli oneri di

urbanizzazione primaria e secondaria, degli oneri relativi al contributo del costo di costruzione.

- **Titolare/Proprietario:** [REDACTED] dal 27/04/2010 ad oggi (attuale comproprietaria [REDACTED]) In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Luciano Mariano, in data 27/04/2010, ai nn. 140809/20582; trascritto all'Ufficio Provinciale di Alessandria - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 30/04/2010, ai nn. 3435/2246.

Note: Il bene era stato acquistato dal [REDACTED] in comunione legale dei beni con l'allora coniuge [REDACTED].
[REDACTED] Essendo intervenuta in data 17/09/2019 la separazione consensuale, debitamente omologata, il bene è da considerarsi in comproprietà indivisa nella misura del 50% ad entrambi gli esecutati.

Continuità delle trascrizioni: Sì

7. PRATICHE EDILIZIE:

Pratica: Permesso di Costruire n. 762 del 28/12/2006 e successiva variante Permesso di Costruire n. 163 del 05/05/2008

Intestazione: Soc. [REDACTED]

Per lavori di: nuova costruzione di fabbricati residenziali

Presentazione in data 12/06/2006 al n. di prot. 47400/15403, pratica n. D61307

Rilascio in data 28/12/2006 al n. 762

Inizio lavori in data 14/06/2007 (comunicazione presentata in data 14/06/2004 prot. n. 46988/14309)

Fine lavori in data 30/09/2009 (comunicazione in data 01/10/2009 prot. n. 74932/19360)

1) agibilità in data 29/03/2010, n. 47/2010, protocollo n. 5685 per i soli locali identificati al foglio 127, mappale 286, subb. 112, 231, 235, 238, 296, 297

2) agibilità in data 29/03/2010, n. 48/2010, protocollo n. 5684 – relativa a tutte le U.I. fatta eccezione per quelle identificate al foglio 127, mappale 286, subb. 112, 231, 235, 238, 296, 297

Note: il permesso di costruire è stato rilasciato dal Comune di Alessandria a condizione che "entro 90 gg dall'ultimazione dei lavori e comunque prima della richiesta di agibilità venga formalmente costituito vincolo di pertinenzialità delle autorimesse con i

fabbricati principali".

L'atto unilaterale di vincolo tra la [REDACTED] e il Comune di Alessandria è stato stipulato a rogito notaio Luciano Mariano di Alessandria in data 10/03/2010 rep. n. 140490/20388 e trascritto all'Ufficio Provinciale di Alessandria – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 17/03/2010 ai nn. 2110/1360. Il vincolo non può essere modificato o annullato previo consenso dello stesso Comune di Alessandria.

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2] – Box Auto [C6]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Adottato:	P.R.G.C.
In forza della delibera:	DGR 7 febbraio 2000 n. 36-29308 e s.m.i.
Zona omogenea:	Aree della città di 2° classe
Norme tecniche di attuazione:	<p>Art. 35 - Sono le aree a prevalenza residenziale esistenti, in via di completamento o di nuovo impianto.</p> <p>In queste aree sono consentite le seguenti destinazioni:</p> <p>a) residenza;</p> <p>b) servizi sociali e culturali o di interesse generale;</p> <p>c) attrezzature di interesse comune;</p> <p>d) esercizi commerciali di vicinato con superficie utile di vendita fino a mq. 250 ovvero, se eccedenti tale dimensione, esercizi compatibili negli addensamenti o localizzazioni commerciali riconosciuti dagli Indirizzi e Criteri comunali di programmazione urbanistica per l'insediamento del Commercio al dettaglio in sede fissa adottati in attuazione del D.Lgs. 114/1998 e della L.R. 28/1999 ed ulteriori indirizzi e criteri adottati dalla Regione Piemonte con D.C.R. n. 563-13414 del 29/10/99 e s.m.i;</p> <p>e) attrezzature a carattere religioso;</p> <p>f) ristoranti, bar, locali di divertimento;</p> <p>g) artigianato di servizio con esclusione delle lavorazioni inquinanti o comunque incompatibili con la residenza per una superficie utile non superiore a mq.300 e che non presentino carattere di nocività e</p>

	<p>molestia (esito sonoro inferiore a 65 decibel);</p> <p>h) laboratori di produzione che non presentino caratteri di nocività o molestia (esito sonoro inferiore a 65 decibel) o comunque incompatibili con la residenza limitatamente al piano rialzato, terreno, seminterrato ed interrato;</p> <p>i) attrezzature per l'istruzione, la sanità e socio-assistenziali anche private;</p> <p>j) teatri, cinematografi, sale di spettacolo o riunione;</p> <p>k) uffici pubblici, privati, banche, studi professionali, anche in sede propria;</p> <p>l) case-albergo, pensioni, alberghi;</p> <p>m) garage di uso pubblico o privato anche non direttamente funzionali alle residenze.</p>
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
<u>Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?</u>	<u>SI – divieto di vendita delle U.I. separate</u>
Indice di utilizzazione fondiaria:	3,00 mc/mq
Rapporto di copertura:	45%
Altezza massima ammessa:	25,00 ml
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG:	SI

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2], cantina [C2] e box auto [C6]** di cui al punto **A**

I beni oggetto del presente pignoramento fanno parte di palazzina che si eleva di 5 piani fuori terra più piano sottotetto.

L'appartamento è al quarto piano della palazzina centrale del blocco "C" ed è così composto: ingresso su soggiorno con angolo cottura, piccolo disimpegno che dà accesso alla zona notte composta da due camere e servizi igienici. Dal soggiorno si accede ad ampio terrazzo con pavimento in luserna che si affaccia su via Angelo Rossa.

Completano la proprietà una cantina a piano sottotetto con travi lignee e perlinato a vista e un box auto a piano terreno.

1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

1/2 di [REDACTED]

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Superficie complessiva di circa mq 105,50

E' posto al piano: 4-5-T

L'edificio è stato costruito nel: 2010

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 18; ha un'altezza utile interna di circa m. 270

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi più il piano sottotetto, di cui fuori terra n. 6 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile:

Le condizioni generali del complesso sono buone, le parti comuni ben mantenute. Le scale interne e i pianerottoli sono rivestiti in marmo, ad eccezione del piano sottotetto che ha un pavimento costituito da battuto di cemento. Tutti i piani sono serviti da ascensore.

L'appartamento ha rivestimenti in piastrelle in gres porcellanato, solamente il pavimento delle camere da letto è in laminato. I serramenti sono in legno con doppio vetro. Le condizioni generali sono buone, così come quelle del box auto a piano terreno e della cantina a piano sottotetto.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

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

Copertura tipologia: **a falde** materiale: **orditura lignea** condizioni: **buone**

Note: da L.10/91 coibentazione e intradosso della copertura realizzata quasi interamente con perlinato.

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

Strutture verticali materiale: **in c.a. con muratura coibentata** condizioni: **buone**

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni tipologia: **a battente** materiale: **legno e doppio vetro**
 protezione: **tapparelle** materiale protezione: **PVC** condizioni: **buone**

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

Pavim. Interna materiale: **laminato** condizioni: **buone**
 Riferito limitatamente a: camere da letto

Portoncino di ingresso tipologia: **anta singola a battente** condizioni: **buone**

Rivestimento ubicazione: **cucina e bagno** materiale: **piastrelle in gres**
 condizioni: **buone**

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

Portone box auto tipologia: **sezionale**, condizioni: **buone**

Pavim. Interna box e cantina materiale: **battuto di cemento** condizioni: **buone**

Porta cantina tipologia: **anta singola a battente**, materiale: **metallo**,
 condizioni: **buone**

Impianti (conformità e certificazioni):

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2009
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI – allegata alla richiesta di agibilità

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Teleriscaldamento
Stato impianto	buono
Epoca di realizzazione	Dismissione delle caldaie di centrale a gas

	metano nel 2019 con allaccio al sistema di teleriscaldamento.
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità	SI
Note	L'impianto serve anche per la produzione di ACS

Raffrescamento:

Esiste impianto di raffrescamento	SI
Tipologia di impianto	centralizzato
Stato impianto	buono
Epoca di realizzazione	2010
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità	SI

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
Appartamento	sup lorda di pavimento	66,00	1,00	66,00
Terrazzo	sup lorda di pavimento	15,50	0,35	5,43
cantina soffitta	sup lorda di pavimento	7,00	0,20	1,40
box auto	sup lorda di pavimento	17,00	0,50	8,50
		105,50		81,33

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: 2-2022

Zona: Semicentrale/QUARTIERI PISTA (NUOVA E VECCHIA) ED EUROPA

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: abitazione civile

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 600

Valore di mercato max (€/mq): 900

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 immobiliari, si è effettuata una ricerca per accertare l'eventuale presenza di immobili analoghi per tipologia e posizione nel quartiere Pista ed Europa nel Comune di Alessandria.

Si così rilevato che sono in vendita, da diverso tempo, alcuni appartamenti dello stesso complesso, simili per finiture e metratura all'immobile pignorato, con una richiesta iniziale al mq di poco superiore alla media di zona.

Dall'esame delle aste giudiziarie immobiliari presso il Tribunale di Alessandria si è constatato che nel giro di brevissimo tempo tutti gli immobili pignorati sono stati assegnati, indicando grande appetibilità della zona e del tipo di abitazione.

Per tutte le ragioni di cui sopra, considerate la tipologia e le buone condizioni delle finiture interne, lo stato di conservazione dell'alloggio e delle pertinenze, lo stato manutentivo delle parti comuni e del verde condominiale, la distanza dalla città e alle principali arterie di comunicazione, nonché di quanto prescritto dall'art. 568 c.p.c., il valore più probabile di mercato dell'immobile è di 1.100,00 €/mq.

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: Semicentrale - Quartieri Pista (Nuova e Vecchia) ed Europa

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

abitazioni in stabili di 1a fascia - qualità superiore alla media di zona

da 801,00 a 1.052,00 €/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) € 89.463,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento	66,00	€ 1.100,00	€ 72.600,00
Terrazzo	5,43	€ 1.100,00	€ 5.973,00
Cantina	1,40	€ 1.100,00	€ 1.540,00
Box auto	8,50	€ 1.100,00	€ 9.350,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 89.463,00
Valore corpo			€ 89.463,00
Valore complessivo intero			€ 89.463,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 89.463,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda commerciale</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo civile [A2], Cantina [C2] e Box Auto [C6]	81,33	€ 89.463,00	€ 89.463,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

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:

€ 89.463,00

Data generazione:
18/10/2023

L'Esperto alla stima
Arch. Chiara Caniggia