

**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 [REDACTED]  
[REDACTED] (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 [REDACTED]  
[REDACTED] 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> | <b>SI – divieto di vendita delle U.I. separate</b>  |
| 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                   |
|                  |                        | <b>105,50</b>               |        | <b>81,33</b>           |

**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<br/>Equivalente</i> | <i>Valore Unitario</i> | <i>Valore<br/>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<br/>Lorda<br/>commerciale</i> | <i>Valore intero<br/>medio<br/>ponderale</i> | <i>Valore diritto e<br/>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**