
Tribunale di Alessandria
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **OMISSIS**

contro: **OMISSIS**

N° Gen. Rep. **118/2025**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. MICHELE DELLI PAOLI**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - locale deposito

Esperto alla stima: Arch Katia Farinazzo
Codice fiscale: FRNKT76M44A182L
Studio in: Via Cordara 21 - 15121 Alessandria
Email: kfarinazzo@gmail.com
Pec: katia.farinazzo@archiworldpec.it

SINTESI ELABORATO

1. Dati Catastali

Bene: via Savonarola 39 (ex 15) - Alessandria (AL) - 15121

Lotto: 001 - locale deposito

Corpo: Locale deposito

Categoria: Magazzini e locali di deposito [C2]

1. OMISSIS (CF OMISSIS) nata a OMISSIS Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni (deriva dall'atto 1) 2. OMISSIS (CF OMISSIS) nato OMISSIS Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni (deriva dall'atto 1), OMISSIS piano interrato, comune Alessandria, categoria C/2, classe 5, consistenza 56, superficie 60, rendita € 104,12

2. Stato di possesso

Bene: via Savonarola 39 (ex 15) - Alessandria (AL) - 15121

Lotto: 001 - locale deposito

Corpo: Locale deposito

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: via Savonarola 39 (ex 15) - Alessandria (AL) - 15121

Lotto: 001 - locale deposito

Corpo: Locale deposito

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: via Savonarola 39 (ex 15) - Alessandria (AL) - 15121

Lotto: 001 - locale deposito

Corpo: Locale deposito

Creditori Iscritti: OMISSIS

5. Comproprietari

Beni: via Savonarola 39 (ex 15) - Alessandria (AL) - 15121

Lotto: 001 - locale deposito

Corpo: Locale deposito

Regime Patrimoniale: comunione legale dei
Comproprietari: OMISSIS

Regime Patrimoniale: comunione legale dei
Comproprietari: OMISSIS

6. Misure Penali

Beni: via Savonarola 39 (ex 15) - Alessandria (AL) - 15121

Lotto: 001 - locale deposito

Corpo: Locale deposito

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: via Savonarola 39 (ex 15) - Alessandria (AL) - 15121

Lotto: 001 - locale deposito

Corpo: Locale deposito

Continuità delle trascrizioni: Non specificato

8. Prezzo

Bene: via Savonarola 39 (ex 15) - Alessandria (AL) - 15121

Lotto: 001 - locale deposito

Valore complessivo intero: 5.030,00

Beni in Alessandria (AL)
Località/Frazione
via Savonarola 39 (ex 15)

Lotto: 001 - locale deposito

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

Data di presentazione: 29-05-2025

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Locale deposito.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in via Savonarola 39 (ex 15)

Note: l'indirizzo riportato a catasto n° 15 riporta il numero civico precedente. Il numero toponomastico corrispondente è il n° 39

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: comunione legale dei

Eventuali comproprietari:

OMISSIS - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: coniugata - Regime Patrimoniale: comunione legale dei

Eventuali comproprietari:

OMISSIS - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: 1. OMISSIS) nata OMISSIS Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni (deriva dall'atto 1) 2. OMISSIS nato a OMISSIS Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni (deriva dall'atto 1), OMISSIS, indirizzo via Savonarola 15, piano interrato, comune Alessandria, categoria C/2, classe 5, consistenza 56, superficie 60, rendita € 104,12

Derivante da: VARIAZIONE del 11/11/2003 Pratica n. AL0279281 in atti dal 11/11/2003 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 43600.1/2003

Confini: A Nord confina con terrapieno via Savonarola, a Ovest e Est a altre unità, a Sud in parte con il corridoio condominiale e con altra unità

Note: L'indirizzo riportato al Catasto Fabbricati (15) non corrisponde all'indirizzo toponomastico del Comune di Alessandria (39). Sarà quindi necessario aggiornare il documento catastale. Sempre sul documento è segnato che l'immobile si trova al piano terra, ma anche questo dato non è stato aggiornato, poiché l'immobile si trova al piano interrato.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Le murature perimetrali risultano differenti rispetto alla planimetria catastale. L'indirizzo riportato deve essere aggiornato con quello toponomastico del Comune di Alessandria. Nel documento catastale l'immobile è individuato al piano terra anzichè al piano interrato.

Regolarizzabili mediante: Aggiornamento della planimetria catastale a seguito della sanatoria

edilizia

Descrizione delle opere da sanare: La posizione delle murature perimetrali non corrisponde alla planimetria catastale. Risulta necessario modificare l'indirizzo dell'immobile adeguandolo all'indirizzo toponomastico. Modificare il piano.

aggiornamento planimetria catastale: € 570,00

Oneri Totali: **€ 570,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Il locale ad uso deposito è collocato al piano interrato di un condominio costruito nel 1961, in Alessandria, in via Savonarola, nel centro storico, a pochi metri di distanza dalla piazza centrale della città. La zona è ben servita da uffici, banche e da mezzi pubblici.

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: centro storico.

Attrazioni paesaggistiche: centro storico.

Attrazioni storiche: centro storico.

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: verbale di pignoramento; A rogito di OMISSIS in data 23/04/2025 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a 3498/2666 in data 07/05/2025 ai nn. OMISSIS.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di contro OMISSIS; Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; A rogito di OMISSIS in data 23/02/2015 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a TRIBUNALE DI ALESSANDRIA in data 15/10/2024 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 6886,97; Importo capitale: € 6886,97.

Dati precedenti relativi ai corpi: Locale deposito

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione 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 straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: bilancio preventivo 2025 (dal 01/01/2025 al 31/12/2025): 232,01 €

Spese condominali scadute ed insolute negli ultimi due anni anteriori al pignoramento: Secondo il bilancio consuntivo al 31/12/2023 comprensivo dei conguagli (in dare o avere) per gestioni precedenti compete una spesa a conguaglio di € 1.525,49; secondo il bilancio consuntivo 2024 (dal 01/01/2024 al 31/12/2024) compete una spesa a conguaglio di € 192,15. Pertanto il totale delle spese dovute a conguaglio alla data del 31/12/2024 ammonta all'importo complessivo di € 1.717,64.

Millesimi di proprietà: Facendo riferimento alle attestazioni dell'attuale amministratore in data 10-09-2025, all'unità immobiliare su menzionata, secondo le tabelle millesimali attualmente vigenti, consequenziali al frazionamento di alcune originarie unità immobiliari, in più unità di diversa destinazione, sono attribuiti i seguenti millesimi: - Tabella A (spese generali) 10,14 millesimi su 1.000,00 totali; - Tabella B (spese scala) 25,20 millesimi su 1.000,00 totali; - Tabella C (spese ascensore) 0,00 millesimi; - Tabella D (spese riscaldamento) 0,00 millesimi; - Tabella G (spese drone e cortile) 8,46 millesimi su 1.000,00 totali.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominali: L'accesso all'immobile dalla pubblica via è possibile sia mediante accesso pedonale condominiale identificato al n° 39, sia mediante il passo carraio condominiale al n° 47 di via Savonarola. All'interno del cortile identificato al foglio 268, mappale 4024, sub 33 come bene comune non censibile, sono presenti un locale deposito biciclette e un immobile residenziale attualmente non utilizzato, originariamente destinato ad alloggio per il custode, il tutto di proprietà condominiale. I due immobili sono in muratura, intonacati, ma necessitano di forte manutenzione ordinaria e straordinaria. I suddetti locali sono stati autorizzati mediante domanda in variante n° 10482 del 21-06-1962 e relativo nulla osta del 17-08-1962. Tuttavia necessitano di regolarizzazione mediante sanatoria poichè la planimetria presentata nel 1962 non corrisponde allo stato attuale. Risulta però presente all'interno dell'atto di acquisto redatto dal Notaio OMISSIS del OMISSIS, Rep. n° OMISSIS, fascicolo n° OMISSIS, una planimetria corrispondente all. A al n° 10058 che riporta l'attuale distribuzione degli ambienti. Nello stesso atto di acquisto sopracitato viene espressamente costituito il divieto di sopra-elevazione sia del caseggiato a sei piani fuori terra, quanto dei bassi fabbricati siti in cortile, nonchè il divieto di eseguire nel cortile stesso delle costruzioni di qualsiasi genere e natura, baracche e tettoie. Cita ancora che Le unità immobiliari del piano interrato sono escluse dal servizio e dalla proprietà dell'impianto dell'ascensore e quindi esonerate da ogni onere a riguardo. Al punto 6 dello stesso atto si cita " in considerazione del fatto che le cantine e i magazzini nell'interrato costituiscono accessori delle rispettive unità immobiliari, non potranno mai essere allienate a persone estranee al condominio. Il regolamento condominiale in atto, riporta al punto 6 si fa divieto di cessione, alienazione o locazione ad altri che abbiano o svolgano nello stabile un'attività esclusivamente commerciale uguale a quella ivi già svolta da altri proprietari o inquilini e all'art.22e è vietato alienare le cantine separatamente dagli alloggi cui sono aggregate ed i magazzeni dell'interrato dai rispettivi negozi.

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: OMISSIS proprietario/i ante ventennio al 13/05/1963 . In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Con atto a rogito del Notaio OMISSIS in OMISSIS OMISSIS acquista dalla OMISSIS l'area in Alessandria sita tra le coerenze OMISSIS e OMISSIS censito al OMISSIS, OMISSIS Su questa area successivamente la OMISSIS ha costruito una casa di abitazione con negozi di 6 piani ft oltre l'interrato ed autorimesse retrostanti mediante Licenza comunale OMISSIS

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 04/03/1964 al 28/12/1990 . In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: OMISSIS trasferisce ai OMISSIS negozio sito al piano terra e retrostante negozio int.2 scala B, locale interrato e vano ad uso cantina.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 28/12/1990 al 11/11/2003 . In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Acquistano da OMISSIS ad uso negozio al piano terreno con annesso magazzeno e locale cantina sottostante al negozio. OMISSIS sita in via Savonarola 15, pt, C/1, classe 3 mq 113.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 11/11/2003 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di decreto di trasferimento - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Atto amministrativo DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') OMISSIS Pubblico ufficiale TRIBUNALE Sede ALESSANDRIA (AL) OMISSIS - TRASFERIMENTO IMMOBILI OMISSIS - Pratica n. OMISSIS in atti dal OMISSIS

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Licenza Edilizia n° 245-61 del 24-05-1961

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Costruzione fabbricato in via Savonarola

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 24/05/1961 al n. di prot. 245-61

Abitabilità/agibilità in data 28/12/1962 al n. di prot.

Numero pratica: NULLA OSTA DEL 17-08-1962

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie

Per lavori: VARIANTE ALLA LICENZA EDILIZIA N° 245 DEL 24-05-1961

Oggetto: variante

Presentazione in data 21/06/1962 al n. di prot. 10482

Rilascio in data 17/08/1962 al n. di prot.

Numero pratica: D33715

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio AttivitÃ (Testo unico)

Per lavori: OPERE INTERNE CON CAMBIO DI DESTINAZIONE DA NEGOZIO A BOX AUTO IN ALESSANDRIA VIA SAVONAROLA 15

Oggetto: Ristrutturazione

7.1 Conformità edilizia:

Magazzini e locali di deposito [C2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: La pratica comunale relativa al frazionamento dell'immobile precedente e per la modifica delle tramezzature è stata presentata con il protocollo D33715 del 28-08-2003.

Regolarizzabili mediante: Cila in sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: diversa distribuzione interna
sanatoria : € 2.500,00

Oneri Totali: **€ 2.500,00**

Note: La pratica comunale relativa al frazionamento dell'immobile precedente e per la modifica delle tramezzature è stata presentata con il protocollo n° 47647/8235 del 18-06-2003 ma è stata annullata con nota al prot. 68439/12170 del 18-09-2003.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Note generali sulla conformità: La pratica edilizia OMISSIS avente come oggetto " Ristrutturazione e creazione box rimesse in Alessandria via Savonarola 15 " è stata presentata al n° di protocollo OMISSIS, ma è stata annullata con nota di protocollo n° OMISSIS. Presso l'archivio del Comune di Alessandria non sono state rinvenute altre autorizzazioni edilizie inerenti al frazionamento dell'immobile principale e che hanno generato la porzione al piano interrato oggetto di valutazione.

7.2 Conformità urbanistica:

Magazzini e locali di deposito [C2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Delib. C.C. n. 52 del 15/04/2025 Approvazione integrazione elaborato tecnico R.I.R. (Rischio di Incidente Rilevante) adozione della variante parziale al PRGC art 17 c. 5 della LR 56/77 e smi per adegu
Norme tecniche di attuazione:	"Area Centrale Storica" (Area residenziale della città di 1° classe), art. 34 : "La porzione del centro abitato attualmente denominato "Area centrale storica" è da intendere a tutti gli effetti assimilabile agli insediamenti urbani aventi carattere storico-artistico e/o ambientale...di cui al punto 1), comma 1., art.24 della l. r. 5677 e s.m., ed è pertanto a tale articolo di legge che la disciplina urbanistica dovrà comunque fare riferimento".
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:	-

Rapporto di copertura:	-
Altezza massima ammessa:	-
Volume massimo ammesso:	-
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Da indagine catastale si osserva che nel 2003 l'immobile oggetto di esecuzione è stato ricavato da un frazionamento eseguito sull'immobile originario identificato OMISSIS. Presso gli archivi edilizi è depositata la Licenza edilizia relativa all'intera palazzina n° 245/61 del 24/05/1961 e abitabilità in data 28-12-1962. L'ultima denuncia presente in archivio comunale relativa al frazionamento è la D33715 del 28-08-2003. Il locale oggetto di esecuzione non corrisponde alle planimetrie depositate in comune.

Regolarizzabili mediante: cila in sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: Diversa distribuzione planimetrica

Note: Presso gli archivi del Comune di Alessandria si è riscontrato che OMISSIS è stata depositata una pratica al D31278 prot. 47647/8235 del 18-06-2003, ma la stessa è stata annullata con nota prot. 68439/12170 del 18/09/2003. Presso gli archivi edilizi è depositata la Licenza edilizia relativa all'intera palazzina n° 245/61 del 24/05/1961 e abitabilità in data 28-12-1962.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: Magazzini e locali di deposito [C2] di cui al punto Locale deposito

Locale ad uso deposito localizzato al piano interrato di un fabbricato condominiale.

1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: comunione legale dei

Eventuali comproprietari:

OMISSIS - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

2. Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: coniugata - Regime Patrimoniale: comunione legale dei

Eventuali comproprietari:

OMISSIS - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq **60,00**

E' posto al piano: interrato

L'edificio è stato costruito nel: 1961

L'edificio è stato ristrutturato nel: presumibilmente nel 2003

L'unità immobiliare è identificata con il numero: civico toponomastico 39 ; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,60

L'intero fabbricato è composto da n. 6 piani complessivi di cui fuori terra n. 5 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile presenta alcune pareti con intonaci ammalorati, distaccati dal paramento murario e vistose infiltrazioni di acqua. La parete verso l'ingresso risulta priva di intonaco. Il pavimento è integro.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Solai	tipologia: solai in latero cemento Note: L'intradosso del solaio del locale è piano, presumibilmente in latero cemento. Risulta intonacato, integro a vista. Si osserva però che l'intero plesso strutturale è stato costruito attorno alla metà del secolo scorso.
Strutture verticali	materiale: c.a.
Travi	materiale: c.a.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: vasistas materiale: ferro protezione: inesistente materiale protezione: ferro condizioni: scarse Note: Il locale presenta due bocche di lupo rivolte verso via Savonarola, solo una delle due è dotata di un serramento a vasistas in ferro ma in scarse condizioni. Manca il serramento posizionato a sinistra.
Infissi interni	Note: Il locale non è dotato di porta d'ingresso
Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni forati coibentazione: inesistente rivestimento: klinker condizioni: sufficienti Note: Le pareti delle facciate dell'interno condominio sono rivestite parzialmente in klinker e parzialmente intonacate dal piano primo, e in marmo al piano terra sulla facciata verso via Savonarola. La facciata interna al cortile è intonacata.
Pavim. Interna	materiale: piastrelle in granigliato condizioni: sufficienti
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: alluminio e vetro condizioni: sufficienti Note: descrizione riferita al portoncino d'ingresso pedonale condominiale verso via Savonarola
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: ferro e vetro condizioni: sufficienti Note: descrizione riferita ai portoncini d'ingresso pedonali condominiali dal cortile verso il piano interrato e verso i piani fuori terra.
Rivestimento	ubicazione: pareti perimetrali interne materiale: al rustico condizioni: da ristrutturare Note: Le pareti perimetrali interne sono parzialmente intonacate su tre lati, ma presentano infiltrazioni di umidità con distacco di intonaco verso via Savonarola. La tramezza verso il corridoio è in mattoni forati non intonacata.

Scale

posizione: **a rampa unica** rivestimento: **granito** condizioni: **sufficienti**

Note: scale dal piano cortile verso il piano interrato

Impianti:

Elettrico

condizioni: **da ristrutturare** conformità: **da collaudare**

Note: Il locale presenta alcune tubazioni esterne sulla tramezza di divisione verso il corridoio alle quali sono collegate una lampada e un accensione più una presa. Non è stato però possibile verificare il funzionamento poiché disattivato. Non è stato possibile verificare la posizione e l'esistenza del contatore. All'interno del locale è presente anche una plafoniera a soffitto ma anche di questa non è stato possibile verificare il funzionamento. Si nota che all'interno del locale sono presenti altre tubazioni elettriche a vista, passanti, presumibilmente a servizio di altre cantine.

Fognatura

Note: All'interno del locale sono visibili tubazioni di scarico condominiali. L'amministratore, presente al momento del sopralluogo specifica che nel locale è predisposto un sifone condominiale ispezionabile che in caso di disostruzione è necessario intervenire con l'impresa di spurgo dall'interno.

Idrico

tipologia: **con tubazioni a vista**

Note: Si nota all'interno del locale tubazioni idriche passanti a vista, a servizio presumibilmente del condominio.

Impianti (conformità e certificazioni)**Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	NO
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	Sono presenti delle canaline a vista. Osservando la canalina verso il corridoio, non appaiono presenti i cavi di alimentazione.

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
----------------------------------	----

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----

Ascensori montacarichi e carri ponte:

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

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Le superfici lorde sono state rilevate dallo stato attuale del locale.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
locale deposito	sup reale linda	60,00	0,25	15,00

Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo

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

A seconda dell'ubicazione e delle caratteristiche del bene pignorato, della destinazione urbanistica della relativa zona, delle caratteristiche, della qualità delle rifiniture e dello stato di manutenzione del bene oggetto dell'esecuzione immobiliare, procedo ad una stima sintetica per comparazione, facendo riferimento ai prezzi realizzabili in zona per beni analoghi.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Alessandria;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Alessandria;

Uffici del registro di Alessandria;

Ufficio tecnico di Alessandria;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Alessandria;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€./mq.): Fonte da agenzie immobiliari portano a considerare un prezzo medio di mercato di 675,00 €/mq ;

Altre fonti di informazione: Esperienza personale.

8.3 Valutazione corpi:

Locale deposito. Magazzini e locali di deposito [C2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 8.100,00.

Per la valutazione dell'immobile sono stati considerati diversi fattori, tra i quali l'accessibilità.

Essendo disposto al piano interrato, raggiungibile solo attraverso scale di larghezza ridotta, il locale, per conformazione edilizia è assimilabile ad una cantina.

Inoltre il locale si trova all'interno di un condominio prevalentemente residenziale, altri locali presenti al piano interrato sono cantine. La stima del bene immobile tiene presente dello stato di conservazione dell'immobile, della quota di proprietà dei locali accessori di proprietà condominiale. Per la valutazione si è fatto riferimento a prezzi di mercato di locali in zona simili.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
locale deposito	15,00	€ 540,00	€ 8.100,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 8.100,00
Valore Finale			€ 8.100,00
Valore corpo			€ 8.100,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 8.100,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 8.100,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Locale deposito	Magazzini e locali di deposito [C2]	15,00	€ 8.100,00	€ 8.100,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 3.070,00

Giudizio di comoda divisibilità: Il fabbricato ad uso locale deposito no è divisibile

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 5.030,00**

Data generazione:

12-09-2025

L'Esperto alla stima
Arch Katia Farinazzo