

gian maria castellani, ingegnere
via marconi 37 – novi ligure (al)
tel 0143/741389 - fax 0143/768383
e-mail: gmcastellani@gmail.com
pec: gianmaria.castellani@ingpec.eu
cf CST GMR 77R25 F9650
p.iva 02093490064

ASTE
GIUDIZIARIE®

Tribunale di Alessandria
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

ASTE
GIUDIZIARIE®

promossa da: **OMISSIS**

contro: **OMISSIS**

N° Gen. Rep. **322/2011**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 08-05-2025 ore 11:00

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



RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotto 001 - Alloggio con annesse 3 cantine e 3 box auto

Esperto alla stima:
Codice fiscale:
Studio in:
Email:
Pec:

Ing. Gian Maria Castellani
CSTGMR77R25F9650
Via Marconi 37 - 15067 Novi Ligure
gmcastellani@gmail.com
gianmaria.castellani@ingpec.eu

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®
Pag. 1
Ver. 3.0
Edicom Finance srl

SINTESI ELABORATO

1. Dati Catastali

Bene: Via Torino 15 - Alessandria (AL) - 15121

Lotto: 001 - Alloggio con annesse 3 cantine e 3 box auto

Corpo: A - Alloggio piano terzo

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

OMISSIS, foglio 118, particella 38, subalterno 13, Zona cens. 1, indirizzo Via Torino n. 15, piano 3-S1, comune ALESSANDRIA, categoria A/2, classe 4, consistenza 8,5 vani, superficie catastale 224 mq, rendita € 1.251,12

Corpo: B - Alloggio piano sottotetto

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

OMISSIS, foglio 118, particella 38, subalterno 15, Zona cens. 1, indirizzo Via Torino n. 15, piano 5-S1, comune ALESSANDRIA, categoria A/2, classe 3, consistenza 4 vani, superficie catastale 71 mq, rendita € 506,13

Corpo: C - Box auto

Categoria: Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

OMISSIS, foglio 118, particella 38, subalterno 28, Zona cens. 1, indirizzo Via Torino n. 15, piano T, comune ALESSANDRIA, categoria C/6, classe 7, consistenza 14 mq, superficie catastale 15 mq, rendita € 63,63

Corpo: D - Box auto

Categoria: Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

OMISSIS, foglio 118, particella 38, subalterno 29, Zona cens. 1, indirizzo Via Torino n. 15, piano T, comune ALESSANDRIA, categoria C/6, classe 7, consistenza 14 mq, superficie catastale 15 mq, rendita € 63,63

Corpo: E - Box auto

Categoria: Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

OMISSIS, foglio 118, particella 38, subalterno 30, Zona cens. 1, indirizzo Via Torino n. 15, piano T, comune ALESSANDRIA, categoria C/6, classe 7, consistenza 14 mq, superficie catastale 15 mq, rendita € 63,63

2. Stato di possesso

Bene: Via Torino 15 - Alessandria (AL) - 15121

Lotto: 001 - Alloggio con annesse 3 cantine e 3 box auto

Corpo: A - Alloggio piano terzo

Occupato da OMISSIS

Corpo: B - Alloggio piano sottotetto

Occupato da OMISSIS

Corpo: C - Box auto

Occupato da OMISSIS

Corpo: D - Box auto
Occupato da OMISSIS
Corpo: E - Box auto
Occupato da OMISSIS

ASTE
GIUDIZIARIE®

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Torino 15 - Alessandria (AL) - 15121

Lotto: 001 - Alloggio con annesse 3 cantine e 3 box auto

Corpo: A - Alloggio piano terzo
Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: B - Alloggio piano sottotetto
Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: C - Box auto
Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: D - Box auto
Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: E - Box auto
Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Torino 15 - Alessandria (AL) - 15121

Lotto: 001 - Alloggio con annesse 3 cantine e 3 box auto

Corpo: A - Alloggio piano terzo
Creditori Iscritti: OMISSIS

Corpo: B - Alloggio piano sottotetto
Creditori Iscritti: OMISSIS

Corpo: C - Box auto
Creditori Iscritti: OMISSIS

Corpo: D - Box auto
Creditori Iscritti: OMISSIS

Corpo: E - Box auto
Creditori Iscritti: OMISSIS

5. Comproprietari

Beni: Via Torino 15 - Alessandria (AL) - 15121

Lotto: 001 - Alloggio con annesse 3 cantine e 3 box auto

Corpo: A - Alloggio piano terzo

Comproprietari: Nessuno

Corpo: B - Alloggio piano sottotetto

Comproprietari: Nessuno

Corpo: C - Box auto

Comproprietari: Nessuno

Corpo: D - Box auto

Comproprietari: Nessuno

Corpo: E - Box auto

Comproprietari: Nessuno

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

6. Misure Penali

Bene: Via Torino 15 - Alessandria (AL) - 15121

Lotto: 001 - Alloggio con annesse 3 cantine e 3 box auto

Corpo: A - Alloggio piano terzo

Misure Penali: SI

Corpo: B - Alloggio piano sottotetto

Misure Penali: SI

Corpo: C - Box auto

Misure Penali: SI

Corpo: D - Box auto

Misure Penali: SI

Corpo: E - Box auto

Misure Penali: SI

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Torino 15 - Alessandria (AL) - 15121

Lotto: 001 - Alloggio con annesse 3 cantine e 3 box auto

Corpo: A - Alloggio piano terzo

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: B - Alloggio piano sottotetto

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: C - Box auto

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: D - Box auto

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: E - Box auto

Continuità delle trascrizioni: SI

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

8. Prezzo

Bene: Via Torino 15 - Alessandria (AL) - 15121

Lotto: 001 - Alloggio con annesse 3 cantine e 3 box auto

Valore complessivo intero: € 348.577,25

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Lotto: 001 - Alloggio con annesse 3 cantine e 3 box auto

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A - Alloggio piano terzo.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Torino 15

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS, foglio 118, particella 38, subalterno 13, Zona cens. 1, indirizzo Via Torino n. 15, piano 3-S1, comune ALESSANDRIA, categoria A/2, classe 4, consistenza 8,5 vani, superficie catastale 224 mq, rendita € 1.251,12

Derivante da:

Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

VARIAZIONE del 08/04/2003 Pratica n. AL0067280 in atti dal 01/04/2004 SI CONFERMA IL CLASSAMENTO PROPOSTO (n. 84520.1/2003)

VARIAZIONE del 08/04/2003 Pratica n. 84520 in atti dal 08/04/2003 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE (n. 2079.1/2003)

VARIAZIONE del 19/05/2000 Pratica n. 00037606 in atti dal 25/05/2000 RETTIFICA CLASSAMENTO PROPOSTO (n. 2548.1)

VARIAZIONE del 19/05/2000 Pratica n. 37606 in atti dal 19/05/2000 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE (n. 2386.1/2000)

Confini:

a piano terzo: vuoto su via Torino, vuoto su via Messina, vuoto su corte del mappale 38, vuoto su mappale 37, vano scala condominiale a piano interrato: terrapieno, vano scala condominiale, cantina di altra proprietà e cantina al mappale 38 sub. 15

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: In fase di sopralluogo sono state riscontrate alcune difformità rispetto alla planimetria catastale, in particolare: presenza di una scala interna di collegamento con l'unità immobiliare posta al piano sottotetto, presenza di una spalle in cartongesso nella zona dell'ingresso e soggiorno, presenza di un pilastro nel disimpegno alle camere, lieve traslazione della finestra della lavanderia, assenza di due spalle in cartongesso indicate nel progetto ma non realizzate, in un servizio igienico. Infine sono presenti lievi inesattezze grafiche nello spessore dei muri che delimitano la zona indicata come veranda. Si segnala

inoltre che nella planimetria catastale sono erroneamente indicati due piccoli balconi verso via Torino di fatto inesistenti in quanto relativi al piano sottostante.

Regolarizzabili mediante: Pratica DOCFA

Descrizione delle opere da sanare: Fusione e corretta rappresentazione grafica

Spese tecniche e diritti catastali: € 1.500,00

Oneri Totali: € 1.500,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: B - Alloggio piano sottotetto.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Torino 15

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS, foglio 118, particella 38, subalterno 15, Zona cens. 1, indirizzo Via Torino n. 15, piano 5-S1, comune ALESSANDRIA, categoria A/2, classe 3, consistenza 4 vani, superficie catastale 71 mq, rendita € 506,13

Derivante da:

Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. V

ARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 01/04/2004 Pratica n. AL0068103 in atti dal 01/04/2004

VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 3210.1/2004)

VARIAZIONE del 08/04/2003 Pratica n. 84525 in atti dal 08/04/2003 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI -RISTRUTTURAZIONE (n. 2080.1/2003)

VARIAZIONE del 19/05/2000 Pratica n. 00037606 in atti dal 25/05/2000 SI CONFERMA LA RENDITA (n. 2549.1) VARIAZIONE del 19/05/2000 Pratica n. 37606 in atti dal 19/05/2000 DIVERSA

DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE (n. 2386.1/2000)

Confini:

vuoto su via Torino, vuoto su corte del mappale 38, vuoto su mappale 37, vano scala condominiale

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: In fase di sopralluogo sono state riscontrate alcune difformità rispetto alla planimetria catastale, in particolare: presenza di una scala interna di collegamento con l'unità immobiliare posta al piano terzo sottostante, presenza di una tramezzatura removibile nel vano principale, differente destinazione di alcuni vani locali. L'unità immobiliare infatti, pur essendo accatastata come indipendente, risulta collegata a quella principale al piano inferiore e la zona indicata come soggiorno/pranzo è utilizzata come camera da letto, mentre il locale indicato come cucina è di fatto un ripostiglio. L'ingresso dal vano scala condominiale risulta al momento tamponato con un pannello di cartongesso. Si segnala infine che le altezze indicate nel vano denominato soggiorno/pranzo sono errate in quanto il soffitto è stato coibentato, per cui l'altezza risulta inferiore rispetto a quella indicata nella planimetria catastale.

Si segnala che il piano indicato nella visura catastale è errato, la dicitura 5-S1 risulta da correggere con 4-S1

Regolarizzabili mediante: Pratica DOCFA

Descrizione delle opere da sanare: Fusione e corretta rappresentazione grafica

Le spese per la regolarizzazione catastale sono già quantificate nel corpo A in riferimento al sub. 13, in quanto si tratterà di un solo Docfa per fusione dei due subalterni.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: C - Box auto.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via Torino 15

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS, foglio 118, particella 38, subalterno 28, Zona cens. 1, indirizzo Via Torino n. 15, piano T, comune ALESSANDRIA, categoria C/6, classe 7, consistenza 14 mq, superficie catastale 15 mq, rendita € 63,63

Derivante da:

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 06/05/2021 Pratica n. AL0034727 in atti dal 06/05/2021

VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 12242.1/2021)

Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 16/05/2001 Pratica n. 141411 in atti dal 16/05/2001 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 4245.1/2001)

UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE del 15/05/2001 Pratica n. 138837 in atti dal 15/05/2001 UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE (n. 1388.1/2001)

Confini:

corte del mappale 38, mappale 61, box auto altra proprietà, box auto al mappale 38 sub. 29

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: In fase di sopralluogo, rispetto alla planimetria catastale dell'immobile, si è riscontrata l'assenza della parete di divisione rispetto al sub. 29.

Regolarizzabili mediante: Pratica DOCFA

Descrizione delle opere da sanare: Fusione di due unità immobiliari

Spese tecniche e diritti catastali: € 1.500,00

Oneri Totali: **€ 1.500,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: D - Box auto.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via Torino 15

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS, foglio 118, particella 38, subalterno 29, Zona cens. 1, indirizzo Via Tori-

no n. 15, piano T, comune ALESSANDRIA, categoria C/6, classe 7, consistenza 14 mq, superficie catastale 15 mq, rendita € 63,63

Derivante da:

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 06/05/2021 Pratica n. AL0034728 in atti dal 06/05/2021
VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 12243.1/2021)
Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 16/05/2001 Pratica n. 141411 in atti dal 16/05/2001 VARI-
AZIONE DI CLASSAMENTO (n. 4245.1/2001)
UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE del 15/05/2001 Pratica n. 138837 in atti dal
15/05/2001 UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE (n. 1388.1/2001)

Confini:

corte del mappale 38, mappale 61, box auto al mappale 38 sub. 28 e sub. 30

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: In fase di sopralluogo, rispetto alla planimetria catastale dell'immobile, si è riscontrata l'assenza della parete di divisione rispetto al sub. 28. Regularizzabili mediante: Pratica DOCFA
Le spese per la regolarizzazione catastale sono già quantificate nel corpo C in riferimento al sub. 28, in quanto si tratterà di un solo Docfa per fusione dei due subalterni.
Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: E - Box auto.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via Torino 15

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS, foglio 118, particella 38, subalterno 30, Zona cens. 1, indirizzo Via Torino n. 15, piano T, comune ALESSANDRIA, categoria C/6, classe 7, consistenza 14 mq, superficie catastale 15 mq, rendita € 63,63

Derivante da:

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 06/05/2021 Pratica n. AL0034729 in atti dal 06/05/2021
VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 12244.1/2021)
Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 16/05/2001 Pratica n. 141411 in atti dal 16/05/2001 VARI-
AZIONE DI CLASSAMENTO (n. 4245.1/2001)
UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE del 15/05/2001 Pratica n. 138837 in atti dal
15/05/2001 UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE (n. 1388.1/2001)

Confini:

corte del mappale 38, mappale 61, box auto al mappale 38 sub. 29 e sub. di altra proprietà
Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Trattasi di unità immobiliare posta a piano terzo di una palazzina condominiale, sita in zona a prevalente carattere residenziale, in prossimità del centro storico del comune di Alessandria.

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: esercizi commerciali e servizi pubblici (buona)

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Valenza-Novì Ligure

Attrazioni paesaggistiche: Garzaia di Valenza

Attrazioni storiche: Cittadella Militare, Palazzo Ghilini, Arco di Trionfo, Architetture religiose, Platano di Napoleone

Principali collegamenti pubblici: Stazione ferroviaria 700 mt, Fermata autobus 650 mt

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A - Alloggio piano terzo

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Alessandria (AL), Via Torino 15

Occupato da OMISSIS

Identificativo corpo: B - Alloggio piano sottotetto

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Alessandria (AL), Via Torino 15

Occupato da OMISSIS

Identificativo corpo: C - Box auto

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Alessandria (AL), Via Torino 15

Occupato da OMISSIS

Identificativo corpo: D - Box auto

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Alessandria (AL), Via Torino 15

Occupato da OMISSIS

Identificativo corpo: E - Box auto

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Alessandria (AL), Via Torino 15

Occupato da OMISSIS

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO; Iscritto/trascritto a ALESSANDRIA in data OMISSIS ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 1.020.000,00; Importo capitale: € 510.000,00.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Alloggio piano terzo, B - Alloggio piano sottotetto, C - Box auto, D - Box auto

- Misure penali:

Descrizione onere: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - DECRETO DI SEQUESTRO PREVENTIVO; Trascritta ad Alessandria il OMISSIS ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Alloggio piano terzo, B - Alloggio piano sottotetto

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; Iscritto/trascritto a ALESSANDRIA in data OMISSIS ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 84.000,00; Importo capitale: € 70.324,92.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI iscritto/trascritto a ALESSANDRIA in data OMISSIS ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Alloggio piano terzo, B - Alloggio piano sottotetto, C - Box auto, D - Box auto, E - Box auto

- Misure penali:

Descrizione onere: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - DECRETO DI SEQUESTRO PREVENTIVO; Trascritta ad Alessandria il OMISSIS ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: C - Box auto, D - Box auto, E - Box auto

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 3000 - € 3500.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute negli ultimi due anni anteriori al pignoramento: Nessuna

Millesimi di proprietà: 277,39

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Nessuno

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica:

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: No

Avvertenze ulteriori: Si faccia riferimento al regolamento condominiale per eventuali ulteriori vincoli

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

Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio al **25/02/1999**. In forza di titolo anteriore al ventennio.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 25/02/1999 al 13/06/2001. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio MARIANO LUCIANO, in data 25/02/1999, ai nn. OMISSIS; trascritto a ALESSANDRIA, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 13/06/2001 al 03/07/2007. In forza di atto di compravendita - a rogito di NOTAIO GIUSEPPE MUSSA, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a ALESSANDRIA, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 13/06/2001 al 22/07/2008. In forza di atto di compravendita -

a rogito di NOTAIO GIUSEPPE MUSSA, in data 13/06/2001, ai nn. OMISSIS; trascritto a ALESSANDRIA, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 03/07/2007 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio FRANCO GOLIN, in data 03/07/2007, ai nn. OMISSIS; trascritto a ALESSANDRIA, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario OMISSIS dal 22/07/2008 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio FRANCO GOLIN, in data 22/07/2008, ai nn. OMISSIS; trascritto a ALESSANDRIA, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Continuità delle trascrizioni: Si

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Alloggio piano terzo

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio al 25/02/1999**. In forza di titolo anteriore al ventennio.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 25/02/1999 al 13/06/2001. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio MARIANO LUCIANO, in data 25/02/1999, ai nn. OMISSIS; trascritto a ALESSANDRIA, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS, nn. OMISSIS e nn. OMISSIS

Note: Relativamente a tutti gli immobili costituenti l'intero condominio poi ristrutturato da cui derivano il sottotetto e i box auto

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 13/06/2001 al 03/07/2007. In forza di atto di compravendita - a rogito di NOTAIO GIUSEPPE MUSSA, in data 13/06/2001, ai nn. OMISSIS; trascritto a ALESSANDRIA, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 13/06/2001 al 22/07/2008. In forza di atto di compravendita - a rogito di NOTAIO GIUSEPPE MUSSA, in data 13/06/2001, ai nn. OMISSIS; trascritto a ALESSANDRIA, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 03/07/2007 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio FRANCO GOLIN, in data 03/07/2007, ai nn. OMISSIS; trascritto a ALESSANDRIA, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 22/07/2008 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio FRANCO GOLIN, in data 22/07/2008, ai nn. OMISSIS; trascritto a ALESSANDRIA, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Continuità delle trascrizioni: Si

Dati precedenti relativi ai corpi: B - Alloggio piano sottotetto e C - Box auto e D - Box auto

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio al 25/02/1999**. In forza di titolo anteriore al ventennio.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 25/02/1999 al 13/06/2001. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio MARIANO LUCIANO, in data 25/02/1999, ai nn. OMISSIS; trascritto a ALESSANDRIA, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS, nn. OMISSIS e nn. OMISSIS

Note: Relativamente agli immobili costituenti l'intero condominio poi ristrutturato da cui derivano il sottotetto e i box auto

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 13/06/2001 al 22/07/2008. In forza di atto di compravendita -

a rogito di NOTAIO GIUSEPPE MUSSA, in data 13/06/2001, ai nn. OMISSIS; trascritto a ALESSANDRIA, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 22/07/2008 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio FRANCO GOLIN, in data 22/07/2008, ai nn. OMISSIS; trascritto a ALESSANDRIA, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Continuità delle trascrizioni: Si

Dati precedenti relativi ai corpi: E - Box auto

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 492

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: RISTRUTTURAZIONE DI FABBRICATO RESIDENZIALE

Oggetto: Ristrutturazione

Presentazione in data 05/05/1999 al n. di prot. OMISSIS

Rilascio in data 24/09/1999

NOTE: INIZIO LAVORI IN DATA 14.10.1999 FINE LAVORI IN DATA 13.12.2002

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Alloggio piano terzo e B - Alloggio piano sottotetto e C - Box auto e D - Box auto e E - Box auto

Numero pratica: D13624

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia di inizio attività (DIA)

Per lavori: VARIANTE ALLA C.E. N. 492/99 PER RIDISTRIBUZIONE INTERNA DEL FABBRICATO

Oggetto: variante

Presentazione in data 12/06/2001 al n. di prot. OMISSIS

NOTE: FINE LAVORI IN DATA 25.09.2002 Non risulta presentata Richiesta di Agibilità relativa al sub. 13 e 15

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Alloggio piano terzo e B - Alloggio piano sottotetto

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: In fase di sopralluogo si è riscontrata la presenza di una scala interna di collegamento all'unità immobiliare posta al piano sottotetto, una lieve traslazione della finestra della lavanderia, e infine l'assenza di due spalle in cartongesso in un servizio igienico, indicate nel progetto ma non realizzate, oltre lievi inesattezze grafiche nello spessore dei muri che delimitano la zona indicata come veranda. Si precisa che nelle cantine è stata installata una porta in corrispondenza del corridoio comune inglobando di fatto il disimpegno condominiale, sarà necessario quindi rimuovere tale serramento essendo di proprietà solo i singoli locali come da planimetria catastale. L'immobile è sprovvisto di certificato di agibilità.

Regularizzabili mediante: SCIA A SANATORIA E RICHIESTA DI AGIBILITA'

Descrizione delle opere da sanare: Fusione di due unità immobiliari mediante realizzazione di scala interna e lievi modifiche interne.

Spese tecniche, sanzioni, oneri di presentazione, Rilascio di dichiarazioni di conformità (stima di massima): € 5.500,00

Oneri Totali: € 5.500,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Alloggio piano terzo

Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: In fase di sopralluogo si è riscontrata la presenza di una scala interna di collegamento all'unità immobiliare posta al piano sottostante e la chiusura della porta di accesso dal vano scala tramite un pannello in cartongesso. I locali non costituiscono un alloggio indipendente ma sono parte dell'unità sottostante. Si precisa che nelle cantine è stata installata una porta in corrispondenza del corridoio comune inglobando di fatto il disimpegno condominiale, sarà necessario quindi rimuovere tale serramento essendo di proprietà solo il singolo locale come da planimetria catastale. L'immobile è sprovvisto di certificato di agibilità.

Regolarizzabili mediante: SCIA A SANATORIA

Descrizione delle opere da sanare: Fusione di due unità immobiliari mediante realizzazione di scala interna e lievi modifiche interne.

Le spese per la regolarizzazione edilizia sono già quantificate nel corpo A in riferimento al sub. 13, in quanto si tratterà di una sola pratica per fusione con opere interne dei due subalterni.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: B - Alloggio piano sottotetto

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: In fase di sopralluogo, rispetto allo stato finale della Concessione Edilizia, si è riscontrata l'assenza della parete di divisione rispetto al sub. 29 e la demolizione di parte della muratura costituente la parete confinante con altra proprietà.

Regolarizzabili mediante: CILA A SANATORIA

Descrizione delle opere da sanare: Demolizione di tramezza di separazione e ripristino muratura perimetrale.

Spese tecniche, sanzioni, oneri di presentazione (stima di massima): € 2.500,00

Ripristino muratura perimetrale (stima di massima): € 2.000,00

Oneri Totali: **€ 4.500,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: C - Box auto

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: In fase di sopralluogo, rispetto allo stato finale della Concessione Edilizia, si è riscontrata l'assenza della parete di divisione rispetto al sub. 28 e la demolizione di parte della muratura costituente la parete confinante con altra proprietà.

Regolarizzabili mediante: CILA A SANATORIA

Descrizione delle opere da sanare: Demolizione di tramezza di separazione e ripristino muratura perimetrale.

Le spese per la regolarizzazione edilizia sono già quantificate nel corpo C in riferimento al sub. 28, in quanto si tratterà di una sola pratica per fusione con opere interne dei due subalterni.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: D - Box auto

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: E - Box auto

7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Consiglio Comunale n. 8 del 26/01/1999 e successive modifiche
Zona omogenea:	Aree residenziali di 2a Classe
Norme tecniche di attuazione:	Art. 35 delle NTA

Note sulla conformità:

Nessuna.

Dati precedenti relativi ai corpi: Tutti

Esiste impianto elettrico	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Impianto autonomo con caldaia a gas metano e pompa di calore per il raffrescamento con fancoil nelle stanze e radiatori in ghisa nei servizi igienici e nella lavanderia (impianto comune con l'altra unità immobiliare)
Stato impianto	Caldaia di recente sostituzione
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Lo scrivente, con riferimento ai più adottati metodi di valutazione suggeriti dalla letteratura tecnica del settore, ritiene attendibile una valutazione dei beni per parametri tecnici. Il "valore di base" (€/mq.) è stato desunto da unità aventi in generale le medesime caratteristiche intrinseche ed estrinseche. Alle "superfici di calcolo", ricavate dalle planimetrie catastali e verificate a campione durante il sopralluogo, sono stati applicati dei coefficienti di differenziazione riferiti alla destinazione d'uso (es. alloggio, cantina, ecc..) al fine di ottenere una "superficie convenzionale di calcolo" da moltiplicare per "il valore di base". A conforto della scelta valutativa e delle successive determinazioni, oltre alle personali esperienze, vi sono anche le indagini di mercato presso operatori del settore immobiliare, le valutazioni riportate nella Banca dati dell'Agenzia delle Entrate.

Destinazione	Parametro	Superficie da piante catastali	Coeff.	Superficie equivalente
Alloggio	sup lorda	213,00	1,00	213,00
Balconi	sup lorda	22,00	0,25	5,50
Cantine	sup lorda	14,00	0,20	2,80
		249,00		221,30

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: Anno 2024 - Semestre 1

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

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 570

Valore di mercato max (€/mq): 850

ASTE
GIUDIZIARIE®Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **B - Alloggio piano sottotetto**ASTE
GIUDIZIARIE®

Trattasi di unità immobiliare con destinazione abitativa posta al piano sottotetto di una palazzina condominiale con ascensore, avente accesso principale su via Torino e accesso secondario tramite passo carraio posto su via Messina, da cui si accede ai box pertinenziali delle unità abitative posti all'interno della corte condominiale. E' annessa una cantina posta al piano interrato dello stabile, avente accesso tramite scala e ascensore

condominiale.

L'immobile risulta composto da locali abitabili che di fatto fanno parte dell'alloggio al piano sottostante (sub. 13) a cui l'immobile è collegato tramite una scala interna, ma possiede anche un accesso indipendente dal vano scala condominiale, ad oggi tamponato con un pannello di cartongesso. I locali sono infatti accatastati come alloggio indipendente, e risultano così composti: un ampio locale, un disimpegno, un servizio igienico e un ripostiglio indicato nella planimetria come angolo cottura oltre a un terrazzo con un piccolo vano tecnico in cui è collocata la caldaia che alimenta l'impianto di riscaldamento delle due unità immobiliari che costituiscono l'abitazione.

ASTE
GIUDIZIARIE®**1. Quota e tipologia del diritto****1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

ASTE
GIUDIZIARIE®Superficie complessiva di circa mq **85,00**

E' posto al piano: 4

L'edificio è stato costruito nel: primo 900

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2001-2002

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 15; ha un'altezza utile interna di circa m. variabile

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Le condizioni generali dell'immobile sono buone e le finiture di buon livello. E' presente nel servizio igienico un danno all'intonaco tra parete e soffitto derivante dalla riparazione di una tubazione danneggiata in corrispondenza della quale non risultano ancora ripristinati l'intonaco e la tinteggiatura.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®**Caratteristiche descrittive:****Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni

tipologia: **anta a battente e vasistas** materiale: **legno e vetrocamera**protezione: **scuri interni** materiale protezione: **legno** condizioni: **buone**ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Infissi interni

tipologia: **a battente e scorrevoli** materiale: **legno tamburato** condizioni: **buone**

Pavim. Esterna

materiale: **piastrelle ceramica/gres** condizioni: **buone**

Riferito limitatamente a: balconi

Pavim. Interna

materiale: **parquet** condizioni: **buone**ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®**Impianti:****Impianti (conformità e certificazioni)**ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®
Pag. 17
Ver. 3.0
Edicom Finance srl

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Impianto autonomo con caldaia a gas metano e pompa di calore per il raffrescamento con fancoil nelle stanze e radiatori in ghisa nei servizi igienici e nella lavanderia (impianto comune con l'altra unità immobiliare)
Stato impianto	Caldaia di recente sostituzione
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Lo scrivente, con riferimento ai più adottati metodi di valutazione suggeriti dalla letteratura tecnica del settore, ritiene attendibile una valutazione dei beni per parametri tecnici. Il "valore di base" (€/mq.) è stato desunto da unità aventi in generale le medesime caratteristiche intrinseche ed estrinseche. Alle "superfici di calcolo", ricavate dalle planimetrie catastali e verificate a campione durante il sopralluogo, sono stati applicati dei coefficienti di differenziazione riferiti alla destinazione d'uso (es. alloggio, cantina, ecc..) al fine di ottenere una "superficie convenzionale di calcolo" da moltiplicare per "il valore di base". A conforto della scelta valutativa e delle successive determinazioni, oltre alle personali esperienze, vi sono anche le indagini di mercato presso operatori del settore immobiliare, le valutazioni riportate nella Banca dati dell'Agenzia delle Entrate.

Destinazione	Parametro	Superficie da piante catastali	Coeff.	Superficie equivalente
Alloggio	sup lorda	62,00	1,00	62,00
Terrazzo	sup lorda	11,00	0,25	2,75
Cantina	sup lorda	8,00	0,20	1,60
Rispostiglio caldaia	sup lorda	4,00	0,20	0,80
		85,00		67,15

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: Anno 2024 - Semestre 1

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

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 570

Valore di mercato max (€/mq): 850

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] di cui al punto C - Box auto**

Trattasi di box auto facente parte di un corpo di fabbrica ad un solo piano fuori terra posto all'interno della corte condominiale del mappale 38 alla quale si accede da un passo carraio posto su via Messina. Esso è stato collegato internamente al box adiacente identificato al sub. 29 mediante la demolizione della tramezza di divisione preesistente ed è stata demolita parte della di tamponamento sul fondo per recuperare dello spazio, muratura che dovrà essere ripristinata.

1. Quota e tipologia del diritto**1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **14,00**

E' posto al piano: T

L'edificio è stato costruito nel: 1999

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 15; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.50 mt

L'intero fabbricato è composto da n. 1 piani complessivi di cui fuori terra n. 1 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: Le condizioni generali dell'immobile sono sufficienti salvo la presenza di macchie di umidità sulla parete di fondo. Le finiture generali sono di buon livello.

Caratteristiche descrittive:**Componenti edilizie e costruttive:**Pavim. Interna materiale: **battuto di cemento** condizioni: **buone**Portone di ingresso tipologia: **basculante** materiale: **alluminio e legno** condizioni: **buone****Impianti:****Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Lo scrivente, con riferimento ai più adottati metodi di valutazione suggeriti dalla letteratura tecnica del settore, ritiene attendibile una valutazione dei beni per parametri tecnici. Il "valore di base" (€/mq.) è stato desunto da unità aventi in generale le medesime caratteristiche intrinseche ed estrinseche. Alle "superfici di calcolo", ricavate dalle planimetrie catastali e verificate a campione durante il sopralluogo, sono stati applicati dei coefficienti di differenziazione riferiti alla destinazione d'uso (es. alloggio, cantina, ecc..) al fine di ottenere una "superficie convenzionale di calcolo" da moltiplicare per "il valore di base". A conforto della scelta valutativa e delle successive determinazioni, oltre alle personali esperienze, vi sono anche le indagini di mercato presso operatori del settore immobiliare, le valutazioni riportate nella Banca dati dell'Agenzia delle Entrate.

Destinazione	Parametro	Superficie da piante catastali	Coef.	Superficie equivalente
Box auto	sup lorda	14,00	1,00	14,00
		14,00		14,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Autorimesse e box

Sottocategoria:

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: Anno 2024 - Semestre 1

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

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Box

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 620

Valore di mercato max (€/mq): 930

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] di cui al punto D - Box auto**

Trattasi di box auto facente parte di un corpo di fabbrica ad un solo piano fuori terra posto all'interno della corte condominiale del mappale 38 alla quale si accede da un passo carraio posto su via Messina. Esso è stato collegato internamente al box adiacente identificato al sub. 28 mediante la demolizione della tramezza di divisione preesistente ed è stata demolita parte della di tamponamento sul fondo per recuperare dello spazio, muratura che dovrà essere ripristinata.

. Quota e tipologia del diritto**1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **14,00**

E' posto al piano: T

L'edificio è stato costruito nel: 1999

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 15; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.50 mt

L'intero fabbricato è composto da n. 1 piani complessivi di cui fuori terra n. 1 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Le condizioni generali dell'immobile sono sufficienti salvo la presenza di macchie di umidità sulla parete di fondo. Le finiture generali sono di buon livello.

Caratteristiche descrittive:**Componenti edilizie e costruttive:**

Pavim. Interna

materiale: **battuto di cemento** condizioni: **buone**

Portone di ingresso

tipologia: **basculante** materiale: **alluminio e legno** condizioni: **buone****Impianti:****Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Lo scrivente, con riferimento ai più adottati metodi di valutazione suggeriti dalla letteratura tecnica del settore, ritiene attendibile una valutazione dei beni per parametri tecnici. Il "valore di base" (€/mq.) è stato desunto da unità aventi in generale le medesime caratteristiche intrinseche ed estrinseche. Alle "superfici di calcolo", ricavate dalle planimetrie catastali e verificate a campione durante il sopralluogo, sono stati applicati dei coefficienti di differenziazione riferiti alla destinazione d'uso (es. alloggio, cantina, ecc..) al fine di ottenere una "superficie convenzionale di calcolo" da moltiplicare per "il valore di base". A conforto della scelta valutativa e delle successive determinazioni, oltre alle personali esperienze, vi sono anche le indagini di mercato presso operatori del settore immobiliare, le valutazioni riportate nella Banca dati dell'Agenzia delle Entrate.

Destinazione	Parametro	Superficie da piante catastali	Coeff.	Superficie equivalente
Box auto	sup lorda	14,00	1,00	14,00
		14,00		14,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Autorimesse e box

Sottocategoria:

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: Anno 2024 - Semestre 1

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

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Box

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 620

Valore di mercato max (€/mq): 930

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] di cui al punto E - Box auto**

Trattasi di box auto facente parte di un corpo di fabbrica ad un solo piano fuori terra posto all'interno della corte condominiale del mappale 38 alla quale si accede da un passo carraio posto su via Messina.

1. Quota e tipologia del diritto**1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **14,00**

E' posto al piano: T

L'edificio è stato costruito nel: 1999

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 15; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.50 mt

L'intero fabbricato è composto da n. 1 piani complessivi di cui fuori terra n. 1 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Le condizioni generali dell'immobile sono buone e le finiture di buon livello.

Caratteristiche descrittive:**Componenti edilizie e costruttive:**Pavim. Interna materiale: **battuto di cemento** condizioni: **buone**Portone di ingresso tipologia: **basculante** materiale: **alluminio e legno** condizioni: **buone****Impianti:****Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Lo scrivente, con riferimento ai più adottati metodi di valutazione suggeriti dalla letteratura tecnica del settore, ritiene attendibile una valutazione dei beni per parametri tecnici. Il "valore di base" (€/mq.) è stato desunto da unità aventi in generale le medesime caratteristiche intrinseche ed estrinseche. Alle "superfici di calcolo", ricavate dalle planimetrie catastali e verificate a campione durante il sopralluogo, sono stati applicati dei coefficienti di differenziazione riferiti alla destinazione d'uso (es. alloggio, cantina, ecc..) al fine di ottenere una "superficie convenzionale di calcolo" da moltiplicare per "il valore di base". A conforto della scelta valutativa e delle successive determinazioni, oltre alle personali esperienze, vi sono anche le indagini di mercato presso operatori del settore immobiliare, le valutazioni riportate nella Banca dati dell'Agenzia delle Entrate.

Destinazione	Parametro	Superficie da piante catastali	Coeff.	Superficie equivalente
Box auto	sup lorda	14,00	1,00	14,00
		14,00		14,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Autorimesse e box

Sottocategoria:

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: Anno 2024 - Semestre 1

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

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Box

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 620

Valore di mercato max (€/mq): 930

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Lo scrivente, con riferimento ai più adottati metodi di valutazione suggeriti dalla letteratura tecnica del settore, ritiene attendibile una valutazione dei beni per parametri tecnici. Il "valore di base" (€/mq.) è stato desunto da unità aventi in generale le medesime caratteristiche intrinseche ed estrinseche. Alle "superfici di calcolo" sono stati applicati dei coefficienti di differenziazione riferiti alla destinazione d'uso (es. alloggio, cantina, ecc..) al fine di ottenere una "superficie convenzionale di calcolo" da moltiplicare per "il valore di base". A conforto della scelta valutativa e delle successive determinazioni, oltre alle personali esperienze, vi sono anche le indagini di mercato presso operatori del settore immobiliare, le valutazioni riportate nella Banca dati dell'Agenzia delle Entrate.

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: Agenzia delle Entrate (OMI);

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Abitazioni in stabili di prima fascia 773-1015 €/mq;

Altre fonti di informazione: Siti internet specializzati.

8.3 Valutazione corpi:

A - Alloggio piano terzo. Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 287.690,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Alloggio	213,00	€ 1.300,00	€ 276.900,00
Balconi	5,50	€ 1.300,00	€ 7.150,00
Cantine	2,80	€ 1.300,00	€ 3.640,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 287.690,00
Valore corpo	€ 287.690,00
Valore Pertinenze	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 287.690,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 287.690,00

B - Alloggio piano sottotetto. Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 87.295,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Alloggio	62,00	€ 1.300,00	€ 80.600,00
Terrazzo	2,75	€ 1.300,00	€ 3.575,00
Cantina	1,60	€ 1.300,00	€ 2.080,00
Rispostiglio caldaia	0,80	€ 1.300,00	€ 1.040,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 87.295,00
Valore corpo	€ 87.295,00
Valore Pertinenze	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 87.295,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 87.295,00

C - Box auto. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 16.800,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Box auto	14,00	€ 1.200,00	€ 16.800,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 16.800,00
Valore corpo	€ 16.800,00
Valore Pertinenze	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 16.800,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 16.800,00

D - Box auto. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 16.800,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Box auto	14,00	€ 1.200,00	€ 16.800,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 16.800,00
Valore corpo	€ 16.800,00
Valore Pertinenze	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 16.800,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 16.800,00

E - Box auto. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 16.800,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Box auto	14,00	€ 1.200,00	€ 16.800,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 16.800,00
Valore corpo	€ 16.800,00
Valore Pertinenze	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 16.800,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 16.800,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A - Alloggio piano terzo	Abitazione di tipo civile [A2]	221,30	€ 287.690,00	€ 287.690,00
B - Alloggio piano sottotetto	Abitazione di tipo civile [A2]	67,15	€ 87.295,00	€ 87.295,00
C - Box auto	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	14,00	€ 16.800,00	€ 16.800,00
D - Box auto	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	14,00	€ 16.800,00	€ 16.800,00
E - Box auto	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	14,00	€ 16.800,00	€ 16.800,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 63.807,75
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 13.000,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 348.577,25
---	--------------

Data:
13-03-2025

L'Esperto alla stima
Ing. Gian Maria Castellani

Allegati:

- Documentazione fotografica
- Planimetria catastale