
Tribunale di Alessandria
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **EDICOM FINANCE S.p.A.**

contro: **EDICOM FINANCE S.p.A.**

N° Gen. Rep. **5/2020**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 14-12-2021 ore 10:00

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 – Appartamento,
pertinenze 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

SINTESI ELABORATO

1. Dati Catastali

Bene: via G. Brodolini n. 58 - Alessandria (AL) - 15121

Lotto: 001 – Appartamento, pertinenze e box auto

Corpo: A - Appartamento, pertinenze e box auto

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

... foglio 110, particella 617, subalterno 20, indirizzo via Giacomo Brodolini n. 58, piano 1-T-ST, interno 1, scala A, categoria A/3, classe 2, consistenza 6 vani, rendita € 418,33

... foglio 110, particella 617, subalterno 5, indirizzo via Giacomo Brodolini n.58, piano T, categoria C/6, classe 5, consistenza 17 m², rendita € 56,19

2. Stato di possesso

Bene: via G. Brodolini n. 58 - Alessandria (AL) - 15121

Lotto: 001 – Appartamento, pertinenze e box auto

Corpo: A - Appartamento, pertinenze e box auto

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: via G. Brodolini n. 58 - Alessandria (AL) - 15121

Lotto: 001 – Appartamento, pertinenze e box auto

Corpo: A - Appartamento, pertinenze e box auto

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: via G. Brodolini n. 58 - Alessandria (AL) - 15121

Lotto: 001 – Appartamento, pertinenze e box auto

Corpo: A - Appartamento, pertinenze e box auto



Creditori Iscritti: CONDOMINIO "IL VERDE", Equitalia Nomos S.p.A.; Equitalia Esatri S.p.A.; Equitalia Servizi di Riscossione

5. Comproprietari

Beni: via G. Brodolini n. 58 - Alessandria (AL) - 15121

Lotto: 001 – Appartamento, pertinenze e box auto

Corpo: A - Appartamento, pertinenze e box auto

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: via G. Brodolini n. 58 - Alessandria (AL) - 15121

Lotto: 001 – Appartamento, pertinenze e box auto

Corpo: A - Appartamento, pertinenze e box auto

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: via G. Brodolini n. 58 - Alessandria (AL) - 15121

Lotto: 001 – Appartamento, pertinenze e box auto

Corpo: A - Appartamento, pertinenze e box auto

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: via G. Brodolini n. 58 - Alessandria (AL) - 15121

Lotto: 001 – Appartamento, pertinenze e box auto

Valore complessivo intero: € 74.124,00



Beni in **Alessandria (AL)**

via G. Brodolini n. 58

Lotto: 001 - Appartamento, pertinenze e box auto

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

Data di presentazione: 06-03-2020

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A - Appartamento, pertinenze e box auto

Abitazione di tipo economico [A3] sito in via G. Brodolini n. 58

Quota e tipologia del diritto

Proprietà esclusiva di diritto di proprietà esclusiva, con pertinenze, box auto e pertinenze di pertinenza.

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazioni: via G. Brodolini n. 58, foglio 110, particella 617, subalterno 20, indirizzo via Giacomo Brodolini n.58, piano 1-T-ST, interno 1, scala A, categoria A/3, classe 2, consistenza 6 vani, rendita € 418,33

Derivante da:

- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 24/09/2020 protocollo n. AL0053654 in atti dal 24/09/2020 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 14587.1/2020)
- DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 24/03/2010 protocollo n.AL0176084 in atti dal 28/04/2011 Registrazione: UR Sede: ALESSANDRIA Volume: 9990 n: 489 del 21/04/2011 SUCCESIONE (n. 4821.1/2011)
- DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 30/09/2000 protocollo n. 89954 in atti dal 23/03/2001 Registrazione: UR Sede: ALESSANDRIA Volume: 1262 n: 68 del 22/03/2001 SUCCESSIONE (n. 88714.1/2001) – successione c...

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: via G. Brodolini n. 58, foglio 110, particella 617, subalterno 5, indirizzo via Giacomo Brodolini n. 58, piano T, categoria C/6, classe 5, consistenza 17 mq, rendita € 56,19

Derivante da:

- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 24/09/2020 protocollo n. AL0053638 in atti dal 24/09/2020 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 14573.1/2020)
- DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 24/03/2010 protocollo n.AL0176084 in atti dal 28/04/2011 Registrazione: UR Sede: ALESSANDRIA Volume: 9990 n: 489 del 21/04/2011 SUCC. (n. 4821.1/2011)
- DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 30/09/2000 protocollo n. 89954 in atti dal 23/03/2001 Registrazione: UR Sede: ALESSANDRIA Volume: 1262 n: 68 del 22/03/2001 SUCCESSIONE (n. 88714.1/2001) – successione di

Conformità catastale:

Nonostante nella documentazione in archivio del Comune di Alessandria sia presente una ricevuta n. 3878 del 04/11/1986 presentata dalla ditta " soc. Coop. Edilizia con dichiarazione di avvenuta consegna di documentazione catastale (modello 3 SPC; tipo mappale; elaborato planimetrico, n. 30 mod. 1 con planimetrie; etc...), le planimetrie dell'alloggio e relative pertinenze e dell'autorimessa non sono state reperite. Non è stato trovato nemmeno l'elaborato planimetrico dell'intero complesso e in visura non sono inserite le superfici catastali in mq.

La stessa dichiarazione viene riportata nell'atto di assegnazione degli immobili rogito notaio Giuseppe Mussa, ma entrambe le U.I. "senza indicazione di consistenza e di rendita."

Si ipotizza che la documentazione tutta sia andata perduta nell'alluvione del 1994 oppure, che per qualche errore nelle procedure, le planimetrie non siano mai state inserite in banca dati.

Sarebbe opportuno predisporre alcune pratiche catastali onerose per inserimento di planimetria mancante. Nel caso non si potesse inserire nello stesso subalterno dell'abitazione le planimetrie delle due pertinenze, sarebbe necessario redigere n. 4 DOCFA con altrettanti subalterni (abitazione, cantina, sottotetto e autorimessa).

Oneri professionista per la redazione di n. 4 DOCFA: € 800,00

Tributi catastali n.4 DOCFA: € 200,00

Oneri Totali: € 1.000,00

Per quanto sopra, non avendo reperito alcuna planimetria da confrontare con lo stato di fatto, NON si è in grado di dichiarare la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

L'immobile oggetto del pignoramento si trova nella parte più esterna del quartiere Cristo, in direzione Cantalupo, in una zona a carattere prevalentemente residenziale popolare.

Gli edifici residenziali sono principalmente in linea con affaccio su assi viari interni perpendicolari fra loro e formano isolati al cui interno sono presenti aree verdi pubbliche e campi sportivi.

Caratteristiche zona: di espansione residenziale popolare

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: scuola d'infanzia, scuola primaria di primo e secondo grado, centro sportivo Don Bosco, uffici postali, (...)

Caratteristiche zone limitrofe: prevalentemente residenziali e commerciali

Principali collegamenti pubblici: servizio autobus di linea

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Opponibilità ai terzi: no

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca legale annotata a favore di Equitalia Nomos SPA contro **7014/004**, Derivante da: art.77 Comma 1 DPR 602/73 - Intervenuta decorrenza termine ex art 50 comma 1 DPR 602/73; Iscritta all' Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Alessandria Ufficio Provinciale - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Alessandria in data 06/05/2010 ai nn. 3608/788;

Importo ipoteca: € 30.859,48; Importo capitale: € 15.429,74.

Note: grava solo sull'appartamento per la quota di proprietà di 1/4.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca legale annotata a favore di Equitalia Esatri S.p.A. contro **7014/004**; Derivante da: a norma art 77 DPR 29/09/1973 num 602; Iscritta all' Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Alessandria Ufficio Provinciale - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Alessandria in data 20/09/2010 ai nn. 7259/1564;

Importo ipoteca: € 59.020,02; Importo capitale: € 29.510,01

Note: grava sull'appartamento e sul box auto per la quota di proprietà di 1/4.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca conc. Amministrativa/Riscossione annotata a favore di Equitalia Servizi di

NOTE: con Delibera di Giunta n. 215 del 11/04/1972 viene adottato il Secondo Piano di Zona 14 - Unità di Casermette - Delibera di Giunta n. 215 del 11/04/1972 per l'acquisizione di aree da destinare alla costruzione di alloggi a carattere economico o popolare, nonché alle opere e servizi complementari, urbani e sociali, ivi comprese le aree a verde pubblico. Alcuni terreni parte del Piano di zona 14 vengono acquistati dal Comune nel 1982 e con convenzione atto rogito notaio Gianfranco Busso del 16/04/1985 rep. n. 94275/11801, il Comune di Alessandria costituisce diritto di superficie per la durata di 99 anni rinnovabili una sola volta per lo stesso tempo, a favore della Soc. Coop. Edilizia "Cesare Pavese" per la costruzione di fabbricati di civile abitazione *"in conformità alle caratteristiche stabilite dalle vigenti norme per l'edilizia economica e popolare."*

Nella convenzione si stabilisce, inoltre, che il rinnovo potrà essere concesso dietro semplice richiesta degli interessati con pagamento di corrispettivo stabilito in base al valore dell'area al momento del rinnovo e alle spese che dovrà sostenere il Comune per il consolidamento o la ricostruzione delle opere di urbanizzazione esistenti.

Si stabilisce, inoltre che *"in forza del trasferimento degli immobili, gli acquirenti e successivamente i loro aventi causa, subentreranno nella posizione giuridica della parte concessionaria, relativamente ai diritti, oneri e obblighi nascenti dalla presente convenzione."*

Queste clausole sono riportate anche nell'atto di assegnazione rogito notaio Giuseppe Mussa.

- **Titolare/Proprietario:** *[redacted]* dal 30/09/2000 al 24/03/2010. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO - trascritta all'Agenzia delle Entrate di Alessandria- Servizio di Pubblicità Immobiliare di Alessandria, in data 12/09/2001, ai nn.7171/4906.

La signora *[redacted]* ereditano per la quota di 1/4 ciascuno (la signora *[redacted]* risulta proprietaria di 3/4 poiché sposata in regime di comunione legale dei beni con il de cuius).

- **Titolare/Proprietario:** *[redacted]* dal 24/03/2010 ad oggi (attuale proprietario). In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO - trascritta all'Agenzia delle Entrate di Alessandria- Servizio di Pubblicità Immobiliare di Alessandria, in data 10/06/2011, ai nn.4313/2859.

Continuità delle trascrizioni: Si

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 287 e successive varianti.
 Intestazione: Cooperativa Edilizia
 Tipo pratica: Concessione Edilizia
 Note tipo pratica: a
 Per lavori: nuova costruzione fabbricato di civile abitazione
 Oggetto: nuova costruzione
 Rilascio in data 06/06/1985 al n. di prot. 287
 Abitabilità/agibilità in data 22/10/1987 al n. di prot. 3064

Numero pratica: D04211
 Intestazione:
 Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)
 Per lavori: ripristino frontalini balconi
 Oggetto: manutenzione straordinaria
 Presentazione in data 28/12/2000 al n. di prot.
 Rilascio in data 11/01/2001 al n. di prot. 2697

Numero pratica: D23828
 Intestazione:
 Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)
 Note tipo pratica: a
 Per lavori: Rifacimento zoccolatura perimetrale
 Oggetto: manutenzione straordinaria
 Presentazione in data 11/10/2002 al n. di prot.
 Rilascio in data 14/10/2002 al n. di prot. 77313/14418

7.1 Conformità edilizia:**Abitazione di tipo economico [A3]**

Nell'atto di assegnazione, la descrizione riportata dei beni oggetto di pignoramento è conforme allo stato di fatto rilevato e alle planimetrie a corredo della Concessione Edilizia.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica:**via G. Brodolini n. 58**

Strumento urbanistico Adottato:	Piano Regolatore Generale
In forza della delibera:	Del. CC n.8 del 26/01/1999 (rett. CC n. 60

	del 30/08/1999) (e successive modificazioni e varianti).
Zona omogenea:	Aree residenziali della città di 2a classe
Norme tecniche di attuazione:	art.35 – Aree residenziali della città di 2° classe (aree a prevalenza residenziale esistenti, in via di completamento o di nuovo impianto). Art. 64 – Delimitazione delle aree soggette a "Strumento Urbanistico Esecutivo" comma 2, lettera b – aree residenziali della città di 2° classe n. 10 – Zona 14 Piano Integrato
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	Diritto di superficie per la durata di 99 anni – rinnovabile una sola volta per ulteriori 99 anni
Vincoli/obblighi derivati dalla convenzione	Nessuno. Gli alloggi di edilizia economica e popolare che sono oggetto di pignoramento possono essere venduti all'asta a qualsiasi partecipante alla gara, anche se non in possesso dei requisiti previsti dalla Legge.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	SI – accettazione dei vincoli derivati dalla convenzione per il diritto di superficie
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	2,50 mc/mq
Rapporto di copertura:	inferiore a 45%
Altezza massima ammessa:	25,00 ml
Residua potenzialità edificatoria:	Si veda NdA - Art. 64 - Zona 14 Piano Integrato
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al punto **A – Appartamento, pertinenze e box auto**

Il bene pignorato è parte di fabbricato in linea senza ascensore che si eleva di quattro piani fuori terra più sottotetto.

L'appartamento è sito al piano primo (secondo fuori terra) e vi si accede dal corpo scala identificato con la lettera A; è composto da ingresso su soggiorno da cui si accede direttamente alla cucina e al disimpegno della zona notte, formata da due camere da letto, servizio igienico e ripostiglio. Completano l'appartamento due piccoli balconi, uno con affaccio su via Brodolini, l'altro sul giardino sul retro, un locale sottotetto e una cantina a piano terreno, sul retro dell'edificio, alla quale si accede direttamente dall'esterno.

Il box auto di pertinenza a PT ha accesso diretto da via Bodolini.

Le finiture interne sono coeve all'epoca di costruzione dell'edificio, così come gli infissi in alluminio non a taglio termico con doppi vetri.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di I

Cod. Fiscale: Ulteriori

informazioni sul debitore: nessuna

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva unità abitativa di circa mq 92,00 più pertinenze

E' posto al piano: primo (secondo fuori terra)

L'edificio è stato costruito nel: 1985

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2000 (ripristino frontalini dei balconi) e nel 2002 (rifacimento zoccolatura perimetrale).

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 58; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,75 ml; l'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi - più sottotetto - di cui fuori terra n. 5 (4+1) e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale del fabbricato: discreto

Condizioni generali dell'immobile: Le condizioni generali dell'immobile sono discrete, le parti comuni non presentano zona ammalorate o particolari problematiche, fatta eccezione per il muretto che delimita il corridoio di accesso alle cantine in cui sono visibili rigonfiamenti e distacchi di intonaco dovuti a umidità di risalita.

Le condizioni generali dell'appartamento sono discrete. In fase di sopralluogo non si sono riscontrati né fenomeni fessurativi, né problemi dovuti a umidità o infiltrazioni.

Anche nei locali di pertinenza non si sono riscontrate particolari criticità. Gli impianti sono

coevi all'epoca di costruzione dell'edificio e non sono emerse problematiche relative al loro funzionamento.

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni	tipologia: travi continue rovesce materiale: c.a. condizioni: buone
Solai	tipologia: solaio in laterizio armato condizioni: buone
Solai	tipologia: lastre prefabbricate condizioni: buone Riferito limitatamente a: prima soletta
Strutture verticali	materiale: struttura portante in c.a. con tamponamenti in laterizio a cassa vuota con intercapedine coibentata condizioni: discrete

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: a battente materiale: alluminio non a taglio termico e doppio vetro protezione: tapparelle in PVC materiale protezione: plastica condizioni: sufficienti Note: Sul retro sono presenti inferriate e cancelletti di sicurezza apribili in corrispondenza delle aperture.
Pavim. Interna	materiale: piastrelle in gres condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: cucina e bagno materiale: piastrelle ceramiche condizioni: discrete
Rivestimento	ubicazione: Pareti interne materiale: intonaco al civile condizioni: discrete
Scale	posizione: a rampe rivestimento: graniglia condizioni: buone Riferito limitatamente a: scala condominiale

Impianti:

Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: da verificare rispondenza alle vigenti normative conformità: da verificare
Termico	tipologia: autonomo alimentazione: metano rete di distribuzione: da verificare diffusori: radiatori a parete condizioni: da verificare rispondenza alle normative vigenti conformità: da verificare



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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	Coeva al periodo di costruzione dell'edificio
Impianto a norma	Da verificare
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	Non è stata fornita – da verificare

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Autonomo – caldaia installata all'interno dello spazio riscaldato. Riscaldamento e produzione ACS.
Stato impianto	La caldaia non è a condensazione e non è in regola con le verifiche e la manutenzione richiesta dalla normativa. Non è stato fornito libretto di impianto.
Potenza nominale	24,40 kW
Epoca di realizzazione/adequamento	Coeva al periodo di costruzione dell'edificio
Impianto a norma	Da verificare
Esiste la dichiarazione di conformità	Non è stata fornita – da verificare

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 1P	sup lorda di pavimento	92,00	1,00	92,00

balconi	sup lorda di pavimento	10,00	0,25	2,50
Autorimessa PT	sup lorda di pavimento	19,00	0,50	9,50
121,00			104,00	

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

Valori relativi alla Agenzia del Territorio

Periodo: 01-2021

Zona: Semicentrale/ZONA DI ESPANSIONE QUARTIERE CRISTO

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: abitazione

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 570

Valore di mercato max (€/mq): 780

Pertinenze:

1. pertinenze	Identificato al n. 58 Piccola cantina posta al PT e locale sottotetto posto al 5 piano fuori terra senza ascensore – si valuta anche la posizione rispetto all'abitazione (1P) <u>Valore a corpo: € 3.000,00</u>
---------------	--

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 Cristo nel Comune di Alessandria.

Si così rilevato che sono in vendita un significativo numero di appartamenti ma che, apparentemente, non vi è coerenza tra i prezzi richiesti, seppur riferiti a immobili simili in metratura, finitura ed epoca di costruzione: il valore oscilla dai 670,00 ad oltre i 1.000,00 €/mq.

Tuttavia, si è osservato come nell'ultimo anno il mercato immobiliare del quartiere Cristo sia lentamente ripartito; alcuni osservatori indicano una crescita di oltre il 2,6% sul prezzo di vendita unitario.

La motivazione può essere ricercata nella ripresa delle attività commerciali che stanno ripopolando l'intera area urbana, nell'offerta differenziata delle tipologie abitative, ma anche nell'aumento della richiesta, sicuramente conseguenza del periodo che stiamo attraversando, di immobili a ridosso del centro abitato, circondati da aree verdi e spazi pubblici.

La zona di espansione "ex Casermette" di cui il bene pignorato è parte, ha le caratteristiche tipiche di un quartiere residenziale, strutturato in piccoli isolati delimitati da fabbricati in linea con parco interno pubblico, spazi per l'attività sportiva e con un traffico molto limitato.

Per tutte le ragioni di cui sopra, considerata l'epoca di costruzione e delle finiture interne, lo stato di conservazione del fabbricato e dell'abitazione, nonché di quanto prescritto dall'art. 568 c.p.c., il valore più probabile di mercato dell'immobile è di 730,00 €/mq.

Si ritiene opportuno evidenziare che, secondo la Cassazione e la prevalente dottrina, i beni costruiti in edilizia

agevolata, sono liberamente vendibili in sede di procedura esecutiva immobiliare e non operano i limiti previsti dalle convenzioni stipulate con l'Ente Pubblico, sia per ciò che attiene il prezzo, sia per i requisiti dell'acquirente.

Questi, peraltro, potrà successivamente rivendere il bene sempre senza dover osservare i vincoli di convenzione.

Nessun rilievo potrà sollevare l'aggiudicatario all'esito della procedura esecutiva per il fatto che l'immobile abbia formato oggetto di edilizia convenzionata e, pertanto, non su sedime di proprietà, ma oggetto di concessione di diritto di superficie, purché la circostanza sia dichiarata e, qualora incida, se ne sia tenuto conto nel determinare il valore del bene.

E' per tale ragione che, tenuto conto degli anni decorsi dalla stipula della convenzione (36 anni), si ritiene opportuno decurtare il valore di una percentuale pari al 5%.

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: **Borsino Immobiliare**

Comune di Alessandria

zona: Zona di Espansione Quartiere Cristo

abitazioni civili di in stabili di qualità nella media di zona da 565,39 a 739,87 €/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 economico [A3] con annesso Box singolo**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 74.124,00

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Appartamento 1P	92,00	€ 730,00	€ 67.160,00
balconi	2,50	€ 730,00	€ 1.825,00
box auto	9,50	€ 730,00	€ 6.935,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 75.920,00
Detrazione del 5,00%			€ -3.796,00
Valore Corpo			€ 72.124,00
Valore Pertinenze			€ 3.000,00
Valore complessivo intero			€ 75.124,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 75.124,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A- Appartamento, pertinenze e box auto	Abitazione di tipo economico [A3] con annesso Box singolo	104,00	€ 75.124,00	€ 75.124,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 1.000,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 74.124,00Data generazione:
05-11-2021L'Esperto alla stima
Arch. Chiara Caniggia

In allegato:

- visure storiche;
- note di trascrizione ipoteche, atto di assegnazione, successioni;
- nota di trascrizione convenzione tra Comune di Alessandria e la soc. Coop. Edilizia
- ' ,
- documentazione fotografica;
- concessione edilizia 287/85