

TRIBUNALE DI ALESSANDRIA

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE
n° 6/2023

“EDP PONTEGGI di Farinetti s.r.l.”

Giudice Delegato : Dott. STEFANO DEMONTIS

Curatore : Dott.ssa MICOL SOGLIANO

RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO

VALUTAZIONE PATRIMONIO IMMOBILIARE



PREMESSE

Il sottoscritto Geom. Alberto Scotti, C.F. SCTLRT63L07A182O, libero professionista con studio tecnico in Alessandria, Piazza Valfrè n° 40, iscritto al Collegio dei Geometri di Alessandria al n. 1668 ed al Ruolo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Alessandria al n. 115, veniva nominato Stimatore in data 28/03/2023, nell'ambito della procedura fallimentare in epigrafe.

Lo scrivente procedeva ai necessari accertamenti-sopralluogo presso i competenti uffici immobiliari, alle ispezioni dei beni risultati intestati alla società fallita ed assunte le necessarie informazioni in merito alla situazione degli stessi, può riferire quanto segue:

2) ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE

2.1) Attività

Eseguite le consuete verifiche presso la CC.RR.II. e l'Ufficio Tecnico Erariale, si sono identificati i beni immobili ancora di proprietà e di pertinenza della procedura, intestati alla ditta EDP PONTEGGI S.R.L.

Di seguito verranno elencate le trascrizioni a favore e contro che interessano i beni della società in esame.

2.2) ELENCO TRASCRIZIONI

2.2.1) BENI ATTUALMENTE DI PERTINENZA

A) atto notarile di permuta del 17/09/2013 Notaio DE PALMA rg 3638 rp 2925 con il quale la EDP PONTEGGI di Farinetti s.r.l c.f. 01939070064



LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N. 6/2023.

acquisiva dalla IMMOBILIARE LA PERLA di Roberto Farinetti sas C.F. 01746820065 i seguenti beni immobili a seguito di permuta:

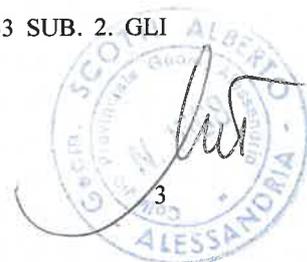
in Comune di Cremolino - catasto terreni – **F° 12 mappale 822** terreno consistenza 70 c.a. ; **mappale 816 E.U.** consistenza 3 are 95 c.a. ; mappale **816 F1** area urbana di 395 mq. ; **mappale 807** Terreno consistenza 20 c.a. ; **mappale 810** Terreno consistenza 3 are e 20 c.a.; **mappale 819** terreno consistenza 8 are e 3 c.a.

Ipoteca giudiziale del 21/4/2021 rp. 488 Corte Appello Torino trascritta il 02/01/2023 R.G. 1 RP.1 sui predetti beni identificati al F° 12 mappali 816 (f1)-807-810-819-822-816 (e.u.) a favore della AGERA SECURITISATION SRL c.f. 14521971003

B) Atto compravendita DEL 13/11/2013 RG 4189 RP 3210 Notaio Dogliotti con il quale la EDP PONTEGGI di Farinetti s.r.l. acquistava dai sig.ri BURRONE PIETRO c.f. BRRPTR43T15G338Q e BURRONE FRANCO cf BRRFNC61A17D969I i seguenti beni immobili:

in Comune di Parodi Ligure fabbricato identificato a Catasto fabbricati al **F°9 mappale 973** classe C2 consistenza 11 mq, in Frazione Tramontana salita Acquasola ed il terreno **F°9 particella 229**.

“IN FRAZIONE TRAMONTANA, NELLA CASA POSTA SULL'ANGOLO TRA VIA REGINA ELENA E SALITA ACQUASOLA: APPARTAMENTO AVENTE ACCESSO DA SALITA ACQUASOLA CIVICO DUE, POSTO AL TERZO ED ULTIMO PIANO, COMPOSTO DI DUE CAMERE, CUCINA, BAGNO E POGGIOLO; A CONFINI: VIAREGINA ELENA, SALITA ACQUASOLA, SCALA COMUNE; CON ANNESSI: . MAGAZZINO COMPOSTO DA UN VANO E PICCOLA CORTE PERTINENZIALE AL PIANO TERRA, ED UN VANO AL PRIMO PIANO, CONFINANTE CON MAPPALI 233, 263 SUB. 1, 973; . MAGAZZINO COMPOSTO DA UN VANO E PICCOLA CORTE PERTINENZIALE AL PIANO TERRA, ED UN VANO AL PRIMO PIANO, CONFINANTE CON MAPPALI 33 E 263 SUB. 2. GLI



LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N. 6/2023.

IMMOBILI: A) SONO CENSITI AL CATASTO DEI FABBRICATI AL FOGLIO 9, RISPETTIVAMENTE MAPPALI: . 232 SUB. 5, CAT. A/4, CLASSE 2, VANI 2,5, RENDITA CATASTALE EURO 78,76, SALITA ACQUASOLA N. 2 PIANO 3; . 263 SUB. 2, CAT. C/2, CLASSE U, MQ. 21, RENDITA CATASTALE EURO 21,69 AI SENSI DEL D.M. 701/94, SALITA ACQUASOLA PIANO T-1, A SEGUITO DI CENSIMENTO DI UNITA' IMMOBILIARE URBANA NON CENSITA, DEL 10 LUGLIO 2013 N. 2382; IN PRECEDENZA L'IMMOBILE ERA CENSITO AL CATASTO TERRENI . 973, CAT. C/2, CLASSE U, MQ. 11, RENDITA CATASTALE EURO 11,36 AI SENSI DEL D.M. 701/94, SALITA ACQUASOLA PIANO T-1, A SEGUITO DELLA DENUNCIA DI COSTITUZIONE DEL 10 LUGLIO 2013 N. 2381; IN PRECEDENZA L'IMMOBILE ERA CENSITO AL CATASTO TERRENI AL FOGLIO 9 MAPPALE 229, FABBRICATO RURALE DI CENTIARE 13, CON DIRITTO AL PASSAGGIO NUM. 233 DEL F° 9 “

Ipoteca giudiziale del 21/4/2021 rp. 488 Corte Appello Torino trascritta il 05/01/2023 R.G. 54 RP.6 sui predetti beni identificati in Comune di Parodi Ligure, Catasto Fabbricati al **F° 9 mappali 263 sub 2** classe C2 magazzino di consistenza 21 mq ; **F°9 particella 910 sub 5** classe A4 consistenza 2,5 vani ; **F°9 particella 973** sub – classe C2 magazzino di consistenza 11 mq. a favore della AGERA SECURITISATION SRL c.f. 14521971003

2.2.7) TRASCRIZIONE SENTENZA DI FALLIMENTO

La trascrizione della Sentenza risulta regolarmente eseguita a cura del Curatore della Procedura.

2.3) BENI OGGETTO DELLA PROCEDURA

Dall'esame dei documenti rintracciati il patrimonio immobiliare oggetto della presente relazione risulta composto da edifici, identificati catastalmente come segue :



LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N. 6/2023.

COMUNE DI CREMOLINO CATASTO TERRENI

Identificativo	Qualità	Superficie	RD	RA
F°12 PART.807	Vigneto 02	20 a	0,25	0,09
F°12 PART.810	Vigneto 02	320 a	3,97	1,40
F°12 PART.819	Seminativo 04	803 a	2,07	1,24
F°12 PART.822	Vigneto 03	70 a	0,69	0,27

CATASTO FABBRICATI

F°12 PART.816	F1	395 mq.	-	-
---------------	----	---------	---	---

COMUNE DI PARODI LIGURE CATASTO FABBRICATI

F°9 PART.973	C/2	11 mq.	Rendita 11.36
F°9 PART.263	C/2	21 mq.	Rendita 21.69
F°9 PART.910	A/4	2,5 vani	Rendita 78.76

3) DESCRIZIONE BENI

Lotto 3.1) AREE IN CREMOLINO

Le aree in esame, costituite dai mappali 807/810/816/819/822 del F° 12 risultano ubicate e contigue in corrispondenza della strada San Bernardino, diramazione della SP456 del Turchino.

Si tratta, come meglio visionabile nelle seguenti planimetrie di zona con giacitura in pendenza, ove sono stati edificati edifici di civile abitazione con



LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N. 6/2023.

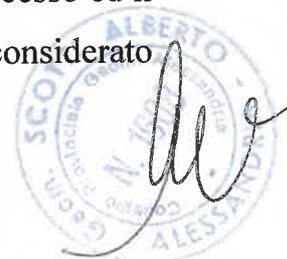
limitrofe aree verdi o aree, spianate, utilizzate per la sosta dei veicoli.

In particolare tutti i mappali in esame costituiscono aree residuali degli edifici costruiti e si susseguono a lato della strada d'accesso ai predetti fabbricati.



L'area gialla raffigura i mappali interessati, partendo da sinistra si ha mappale 822 quindi mappale 819, mappale 816, mappale 810 e la piccola striscia del mappale 807, meglio visibile nella successiva estrazione grafica

Come visibile il mappale 816, identificato a catasto fabbricati quale F1, in realtà è semplicemente un'area pianeggiante posta fra la strada d'accesso ed il fabbricato condominiale identificato al mappale 64, pertanto viene considerato quale area urbana.



LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N. 6/2023.



Situazione della aree, in parte incolte a lato altre costruzioni ed in parte limitrofe alla strada accesso.



3.1.1) CONFINI

Il mappale 807 confina a Nord con la strada mappale 805, ad est con mappale 806, a sud con mappale 584, ad Ovest con mappale 810

Il mappale 810 confina a Nord con la strada mappale 809, ad Est con mappale 807, a Sud con mappale 694, ad Ovest con mappale 816

Il mappale 816 confina a Nord con la strada 815, ad Est con mappale 810, a Sud con mappali 454,64,457, ad Ovest con mappale 819

Il mappale 819 confina a Nord con la strada mappale 818, ad Est con mappale 816, a Sud con mappale 655 e 588, ad Ovest con mappali 822 e 520; interclude i mappali 63 ed 820

Il mappale 822 confina a Nord con mappale 58, ad Est con mappale 821 ed 819, a Sud con mappale 819

3.1.2) DISPONIBILITA'

Le Aree in esame risultano nella disponibilità della procedura, precisando che tutti i mappali in esame sono, nella pratica, soggetti a servitù di transito a favore dei fabbricati e dei terreni limitrofi.

3.1.3) CATASTO – URBANISTICA

La planimetria catastale, presente in banca dati, risulta sostanzialmente conforme alla situazione dei luoghi.

Si precisa quanto specificato nell'atto di permuta con il quale la ditta EDP

PONTEGGI srl ha acquisito la proprietà dei beni :

-IN COMUNE DI CREMOLINO (AL), NUDO APPEZZAMENTO DI TERRENO ESTESO CATASTALI METRI QUADRATI 1608 (MILLESEICENTOOTTO), IN UNICO CORPO (IN PARTE INTRAMEZZATO DA FABBRICATI E TERRENI ALTRUI) A CONFINI CON CESPITI IDENTIFICATI DAI MAPPALI 520, 821, 818, 815, 809, 805, 806, 564, 559, 694, 695, 457, 64, 451, 452, 453, 692, 655 E 588 TUTTI DEL FOGLIO 12 DEL CATASTO TERRENI DEL COMUNE SOPRA INDICATO.DETTO APPEZZAMENTO DI TERRENO E' RIPORTATO:---NEL CATASTO



LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N. 6/2023.

TERRENI DEL COMUNE DI CREMOLINO, IN DITTA ALLA PARTE PERMUTANTE, FOGLIO 12 CON I SEGUENTI DATI CATASTALI:- MAPPALE 807, VIGNETO 2, DI ARE 00 CENTIARE 20, R.D.EURO 0,25, R.A.EURO 0,09;- MAPPALE 810, VIGNETO 2, DI ARE 03 CENTIARE 20, R.D. EURO 3,97, R.A.EURO 1,40;- MAPPALE 819, SEMINATIVO 4, DI ARE 08 CENTIARE 03, R.D.EURO 2,07, R.A. EURO 1,24;- MAPPALE 822, VIGNETO 3, DI ARE 00 CENTIARE 70, R.D.EURO 0,69, R.A.EURO 0,27;----

NEL CATASTO DEI FABBRICATI DEL COMUNE DI CREMOLINO, FOGLIO 12, MAPPALE 816, VIA SAN BERNARDINO, PIANO T, CAT. AREA URBANA, MQ. 395, CHE SI RIFERISCE AL ELABORATO PLANIMETRICO DEPOSITATO IN CATASTO IN DATA 22/01/2010 CON IL PROTOCOLLO N. AL0014365.QUEST'ULTIMA AREA E' ANCHE RIPORTATA NEL CATASTO TERRENI DEL COMUNE DI CREMOLINO, AL FOGLIO 12, MAPPALE 816, ENTE URBANO, DI ARE 03 CENTIARE 95.SI PRECISA CHE I DATI DEI TERRENI IN OGGETTO:-PER IL MAPPALE 807, DERIVANO DAL TIPO DI FRAZIONAMENTO N.9799.1/2010 APPROVATO DALLA AGENZIA DEL TERRITORIO, UFFICIO PROVINCIALE DI ALESSANDRIA, IN DATA 19 GENNAIO 2010, PORTANTE SOPRESSIONE, TRA L'ALTRO DEL MAPPALE 560 E COSTITUZIONE DEL MAPPALE 807;-PER IL MAPPALE 810, DERIVANO DAL TIPO DI FRAZIONAMENTO N.9799.1/2010 APPROVATO DALLA AGENZIA DEL TERRITORIO, UFFICIO PROVINCIALE DI ALESSANDRIA, IN DATA 19 GENNAIO 2010, PORTANTE SOPRESSIONE, TRA L'ALTRO DEL MAPPALE 693 E COSTITUZIONE DEL MAPPALE 810, PRECEDUTO DA TIPO MAPPALE N.3057.1/2001 PORTANTE SOPPRESSIONE DEL MAPPALE 97 E COSTITUZIONE DEL MAPPALE 693;-PER IL MAPPALE 819, DERIVANO DAL TIPO DI FRAZIONAMENTO N.9799.1/2010 APPROVATO DALLA AGENZIA DEL TERRITORIO, UFFICIO PROVINCIALE DI ALESSANDRIA, IN DATA 19 GENNAIO 2010, PORTANTE SOPRESSIONE, TRA L'ALTRO DEL MAPPALE 654 E COSTITUZIONE DEL MAPPALE 819, PRECEDUTO DA TIPO FRAZIONAMENTO N.132.1/2000 APPROVATO DALLA AGENZIA DEL TERRITORIO, UFFICIO PROVINCIALE DI ALESSANDRIA, IN DATA 27 GENNAIO 2000, PORTANTE SOPRESSIONE, TRA L'ALTRO DEL MAPPALE 529 E COSTITUZIONE DEL MAPPALE 654;-PER IL MAPPALE 822, DERIVANO DAL TIPO DI FRAZIONAMENTO N.9799.1/2010 APPROVATO DALLA AGENZIA DEL TERRITORIO, UFFICIO PROVINCIALE DI ALESSANDRIA, IN DATA 19 GENNAIO 2010, PORTANTE SOPRESSIONE, TRA L'ALTRO DEL MAPPALE 521 E COSTITUZIONE DEL MAPPALE 822;-PER IL MAPPALE 816, DERIVANO DAL TIPO DI FRAZIONAMENTO N.9799.1/2010 APPROVATO DALLA AGENZIA DEL TERRITORIO, UFFICIO PROVINCIALE DI ALESSANDRIA, IN DATA 19 GENNAIO 2010, PORTANTE SOPRESSIONE, TRA L'ALTRO DEL MAPPALE 626 E COSTITUZIONE DEL MAPPALE 816, PRECEDUTO DA TIPO FRAZIONAMENTO N.1475.1/1997 APPROVATO DALLA AGENZIA DEL TERRITORIO, UFFICIO PROVINCIALE DI ALESSANDRIA, IN DATA 9 GIUGNO 1997, PORTANTE SOPRESSIONE, TRA L'ALTRO DEL MAPPALE 64 E COSTITUZIONE DEL MAPPALE 626.LA PERMUTA AVVIENE NELLO STATO DI FATTO E DI DIRITTO IN CUI QUANTO PERMUTATO SI TROVA, BEN



LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N. 6/2023.

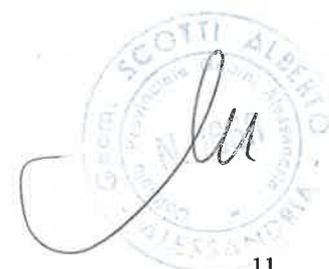
CONOSCIUTO DALLE PARTI PERMUTANTI, E COMPRENDE I CONNESSI DIRITTI, ACCESSORI, ACCESSIONI, PERTINENZE, SERVITU' ATTIVE E PASSIVE, FATTO SPECIALE RIFERIMENTO A QUELLE NASCENTI DAGLI ATTI INFRA INDICATI (PROVENIENZE) OVVERO NEGLI STESSI RICHIAMATE, CHE CIASCUNA PARTE ACQUIRENTE DICHIARA DI BEN CONOSCERE ED ACCETTARE E FATTO PARTICOLARE RIFERIMENTO, PER QUANTO ATTIENE AI TERRENI IN COMUNE DI CREMOLINO, ALLE SERVITU' AD OGGI DI FATTO PRATICATE PER ESSERE DETTI TERRENI IN TUTTO O IN PARTE AREE CIRCOSTANTI EDIFICI NON PIU' DI PROPRIETA' DELLA SOCIETA' CEDENTE E SULLE QUALI VIENE ESERCITATO IL PASSAGGIO ED IL TRANSITO A PIEDI E CON MEZZI MECCANICI NONCHE' IN SOTTOSUOLO CON TUBAZIONI ED ALTRI SERVIZI.

L'immobiliare la Perla di Roberto Farinetti & C aveva in precedenza acquisito la proprietà a seguito di atto del 1/7/1997 Notaio Garbarino R.P83779 R.G342

Lotto 3.2) FABBRICATO IN PARODI LIGURE

Trattasi di porzioni di fabbricato edificato in Comune di Parodi Ligure, nell'abitato della frazione di Tramontana, Salita Acquasola.

Si tratta di un edificio realizzato presumibilmente a fine ottocento, in strutture di muratura portante, tetto con orditura in legno e manto in tegole, ubicato all'angolo con via Regina Elena, ed elevato verso strada a 4 piani f.t. e 3 piani verso cortile retrostante.



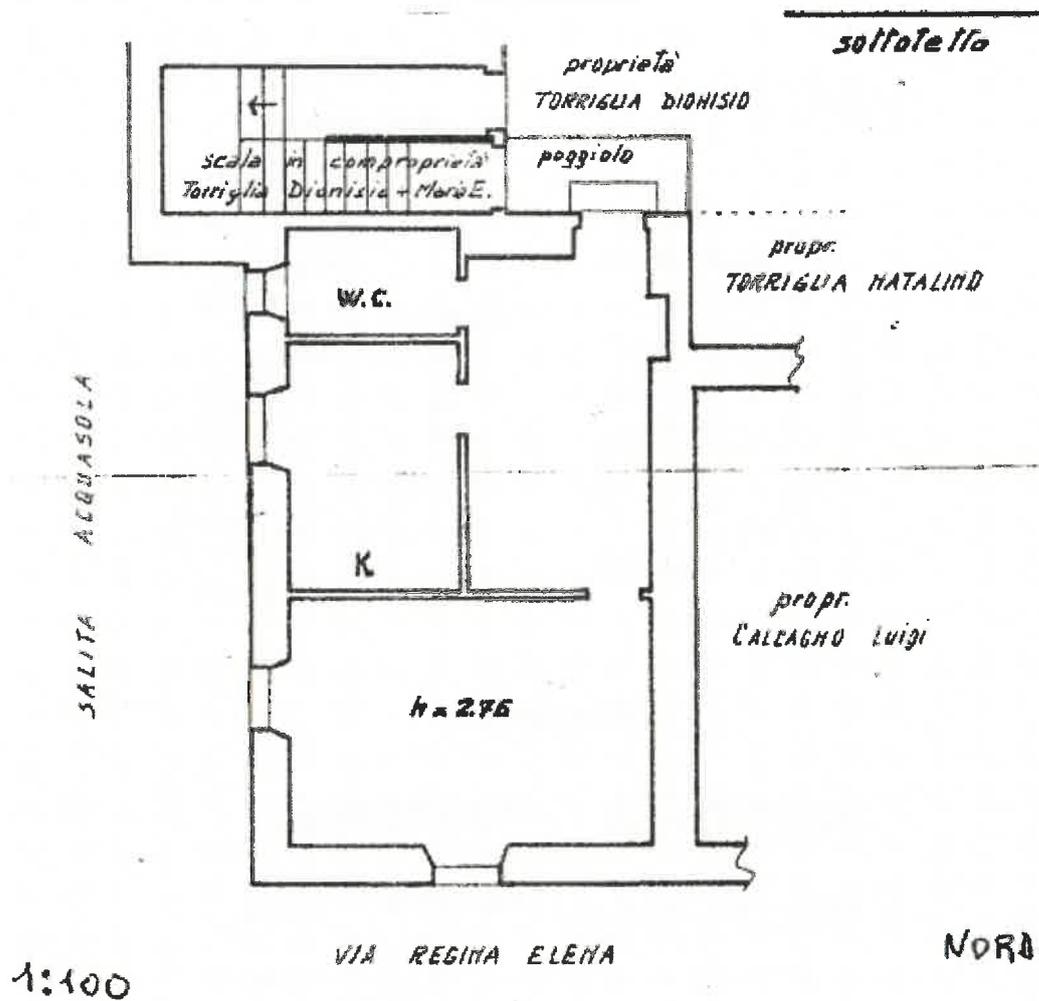
LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N. 6/2023.

All'ultimo piano del fabbricato si trova l'unità immobiliare **mappale 910** di proprietà della EDP Ponteggi, raggiungibile da scala comune interna, priva di ascensore.

L'appartamento si compone di locale ingresso, camera, cucina e bagno, con pareti intonacate e tinteggiate, pavimenti in piastrelle che ricoprono anche le pareti del bagno, serramenti in legno con vetri singoli alle finestre, impianti luce e idrici, no impianti riscaldamento o gas.

Le condizioni conservative e manutentive, sia del fabbricato che dell'unità immobiliare sono da ritenere mediocri.





Nell'area cortilizia affacciano anche le due unità immobiliari identificate, quali C/2, ai mappali 263 e 973, costituite da basso edificio elevato a due piani, sempre realizzato in epoca ottocentesca con muratura portante in mattoni, orditura del tetto in legno e manto di copertura in tegole.

Si tratta di piccoli locali utilizzabili quali depositi e magazzini, privi di impianti, con serramenti vetusti in legno ed in mediocri condizioni conservative, confinanti fra loro.

Mappale 263

PIANO TERRA



PIANO PRIMO



Mappale 973

PIANO TERRA



PIANO PRIMO

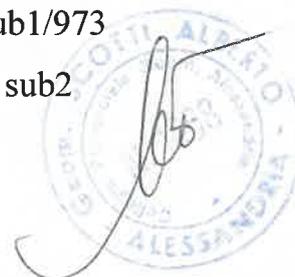


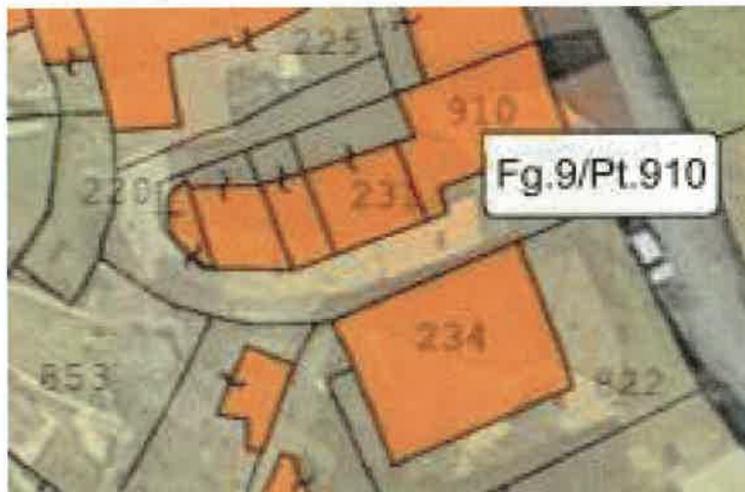
3.2.1) CONFINI

L'unità immobiliare F°9 mappale 910 confina con proprietà Via Regina Elena, spazio vuoto su Salita Acquisola, scala comune.

Il magazzino F°9 mappale 263 confina con mappali 233/263 sub1/973

Il magazzino F°9 mappale 973 confina con mappale 233 e 263 sub2





3.2.2) DISPONIBILITA'

L'edificio risulta nella disponibilità della procedura, precisando che al momento ispezione risultava praticamente vuoto.

A handwritten signature in black ink is written over a circular stamp. The stamp contains the text 'GEO. ECO. ALBERTO' and 'ESSENDRIA' around the perimeter. The signature is written in a cursive style.

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N. 6/2023.



3.2.3) PROVENIENZA -CATASTO – URBANISTICA

Come indicato in precedenza le unità immobiliari sono pervenute alla EDP PONTEGGI di Farinetti s.r.l a seguito di Atto compravendita del 13/11/2013 RG 4189 RP 3210 Notaio Dogliotti, con il quale acquistava dai sig.ri BURRONE PIETRO c.f. BRRPTR43T15G338Q e BURRONE FRANCO cf BRRFNC61A17D969I.

A sua volta i sig.ri Burrone Franco e Piero acquisivano la proprietà a seguito di denuncia di successione della sig.ra TORRIGLIA MARIA C.F. TRRMRA18B66G338T del 12/11/2012 Voltura 8419.1/2013 registrata Volume 9990 n. 3918. La sig.ra Torriglia Maria risultava proprietaria dal 1989 Non risulta Certificazione Energetica del fabbricato.

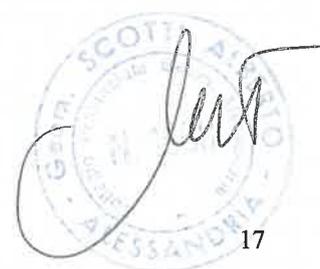
Le planimetrie riscontrate in banca dati risultano conformi ai luoghi.

L'edificio risulta edificato ante 1967 e non si sono rilevate variazioni o modifiche.

3.3) IPOTECHE ATTIVE

Ipoteca giudiziale del 21/4/2021 rp. 488 Corte Appello Torino trascritta il 02/01/2023 R.G. 1 RP.1 sui beni identificati al F° 12 mappali 816 (fl)-807-810-819-822-816 (e.u.) a favore della AGERA SECURITISATION SRL c.f. 14521971003

Ipoteca giudiziale del 21/4/2021 rp. 488 Corte Appello Torino trascritta il 05/01/2023 R.G. 54 RP.6 sui beni identificati in Comune di Parodi Ligure, Catasto Fabbricati al F° 9 mappali 263 sub 2 classe C2 magazzino di consistenza 21 mq ; F°9 particella 910 sub 5 classe A4 consistenza 2,5 vani ; F°9 particella 973 sub – classe C2 magazzino di consistenza 11 mq. a favore della AGERA SECURITISATION SRL c.f. 14521971003



4) VALUTAZIONI UNITA' IMMOBILIARI

Lo scrivente evidenzia che i valori indicati risultano puramente teorici in quanto, al momento attuale, considerata la situazione del mercato, caratterizzato da ridotta richiesta di beni immobili, le possibilità di vendita, in tempi ridotti e nella situazione di fatto, risultano modeste.

4.1) TERRENI IN CREMOLINO

Come descritto nei paragrafi precedenti le aree in esame risultano aree verdi ed aree urbane residuali e soggette a servitù di passo e di impianti dei fabbricati edificati nei mappali contigui.

Nella pratica non sono suscettibili di alcun utilizzo pratico se non utilizzate in parte quale zona di manovra e di sosta dei automezzi dei residenti dei vari edifici. Sul posto le predette unità immobiliari non sono identificate o recinte in alcun modo ed in particolare il confine con la strada realizzata a servizio dei nuovi fabbricati non è precisato.

Identificativo	Qualità	Superficie
F°12 PART.807	Vigneto 02	20 mq
F°12 PART.810	Vigneto 02	320 mq
F°12 PART.819	Seminativo 04	803 mq
F°12 PART.822	Vigneto 03	70 mq
F°12 PART.816	F1	395 mq.
Totale		1608 mq



LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N. 6/2023.

A parere dello scrivente la richiesta sul mercato è praticamente nulla.

Si considera l'intera superficie per un valore puramente indicativo di €2,00/mq per una cifra complessiva di : $1608 \times 2.00 = € 3.216,00$

Identificativo	Qualità	Superficie	Stima
F°12 PART.807	Vigneto 02	20 mq	40,00
F°12 PART.810	Vigneto 02	320 mq	640,00
F°12 PART.819	Seminativo 04	803 mq	1.606,00
F°12 PART.822	Vigneto 03	70 mq	140
F°12 PART.816	F1	395 mq.	390,00
Totale		1608 mq	3.216,00

Tenendo presente che la vendita dei singoli lotti, magari appetibile ai condomini di cui i mappali costituiscono potenziale pertinenza, comporta oneri in massima parte superiori ai valori.

4.2) FABBRICATI IN PARODI LIGURE

Esaminati quale riferimento i valori dell'Agenzia delle Entrate relativi alla zona di Parodi Ligure, i dati del indicano i seguenti valori del 2 semestre 2022

Comune: PARODI LIGURE

Fascia/zona: Extraurbana/ZONA AGRICOLA

Destinazione: Residenziale



LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N. 6/2023.

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	
		Min	Max
Abitazioni civili	NORMALE	485	570

Fascia/zona: Centrale/CENTRO URBANO

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	
		Min	Max
Abitazioni civili	NORMALE	520	670

Dalle informazioni assunte sul mercato, ad Aprile 2023 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media € 440 al metro quadro, con un aumento del 3,77% rispetto a Aprile 2022 (424 €/m²). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno del comune di Parodi Ligure ha raggiunto il suo massimo nel mese di Febbraio 2023, con un valore di € 454 al metro quadro. Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato Febbraio 2022: per un immobile in vendita sono stati richiesti in media € 372 al metro quadro.



LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N. 6/2023.

Quanto sopra premesso, considerate le tipologie delle unità in esame, in mediocri condizioni, in parte prive di impianti, abitativa al terzo piano, si ritiene di quantificare il valore ipotetico di vendita dei beni immobiliari in esame – come segue:

	Identificativo	Superficie mq.	Costo/mq.	Stima €
1	F°9 PART 91 A/4	45	370,00	16.650,00
2	F°9 PART.973 C/2	11	180,00	1.980,00
3	F°9 PART.263 C/2	21	180,00	3.780,00
	Totale immobili			22.410,00
	A dedurre 10% vendita forzata			2.2410,00
	Valore base			20.169,00

Diconsi : € Ventimilacentosessantannove/00

Tanto lo scrivente ha ritenuto di relazionare in merito al mandato affidatogli che qui rassegna.

Alessandria li 10/05/2023

Il Consulente

