

INDICE

1	Premessa	4
	1.1 Incarico.....	4
2	Beni oggetto di Stima	5
	2.1 Dati catastali.....	5
	2.2 Accessi.....	6
	2.3 Confini.....	6
	2.4 Regolarità catastale.....	6
	2.5 Oneri per difformità catastali.....	6
	2.6 Pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni.....	6
3	Descrizione dei Beni	6
	3.1 Localizzazione e zona.....	6
	3.2 Descrizione analitica del bene.....	8
4	Pratiche edilizie	9
	4.1 Regolarità edilizia.....	9
	4.2 Oneri per difformità urbanistico-edilizie.....	9
	4.3 Regolarità urbanistica.....	9
5	Consistenza	10
6	Stato di possesso	12
7	Vincoli ed oneri giuridici	12
	7.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni.....	12
	7.2 Atti di asservimento urbanistico.....	12
	7.3 Convenzioni matrimoniali e provv. di assegnazione casa coniugale:.....	12
	7.4 Altre limitazioni d'uso.....	13
	7.5 Iscrizioni.....	13
	7.6 Trascrizioni.....	15
	7.7 Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli.....	16

8	Dotazioni condominiali	17
9	Spese condominiali	17
9.1	Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile	17
9.2	Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia	17
9.3	Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia	17
9.4	Eventuali cause in corso	17
10	Precedenti proprietari nel ventennio.....	17
10.1	Attuali proprietari.....	17
10.2	Precedenti proprietari	17
11	Stima dei Beni.....	18
11.1	Criterio di stima	18
11.2	Elaborazione della stima	19
11.3	Stima del valore a base d'asta	20
11.4	Divisione in lotti	21
12	DEPOSITO	21
13	ELENCO ALLEGATI.....	21

1 PREMESSA.

1.1 Incarico.

In data 8.10.2024 la sottoscritta **Dott. Ing. Chiara Ciccarelli**, Iscritta all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Genova al n° [REDACTED] [REDACTED] è stata incaricata dal Liquidatore Giudiziale [REDACTED] [REDACTED], Avv. [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] con recapito professionale a Milano in [REDACTED], di redigere perizia di stima relativa all'immobile sito in **Alessandria, Via Giacomo Antonio De Giorgi 18** ricompreso nel suindicato fondo immobiliare.

Nell'ambito della stesura del presente Rapporto di Valutazione sono stati analizzati e approfonditi i seguenti aspetti:

- Inquadramento territoriale, catastale e urbanistico dei beni oggetto di stima e loro identificazione;
- Acquisizione dei titoli di proprietà;
- Verifica regolarità catastale tramite confronto tra lo stato attuale e la documentazione reperita presso l'Agenzia del Territorio;
- Verifica regolarità edilizia tramite confronto tra lo stato attuale e i titoli edilizi reperiti dalle Amministrazioni competenti;
- Verifica delle provenienze ventennali e della continuità delle trascrizioni mediante visure ai Registri Immobiliari;
- Verifica della presenza di vincoli, gravami e servitù;
- Reperimento dati dall'Amministrazione Condominiale;
- Ricerca di eventuali contratti di affitto registrati;
- Sopralluogo degli immobili effettuato in data 19.12.2024.

Scopo della valutazione è la ricerca del più probabile *Valore di Mercato* definito dal Regolamento 575/2013/UE all'art. 4, comma 1, punto 76) come:

"l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza essere soggette a costrizioni".

Si precisa che al valore determinato è stata applicata la riduzione forfettaria del 15% per assenza di garanzia per vizi non emersi nel corso delle indagini e non riportati nel presente elaborato ed incentivo all'acquisto all'asta.

Le metodologie valutative adottate sono in linea sia con quanto richiesto dalla prassi internazionale degli IVS, sia con quanto prescritto dalle Linee Guida dell'ABI (Associazione Bancaria Italiana).

2 BENI OGGETTO DI STIMA.

2.1 Dati catastali

L'immobile oggetto di stima è situato nel *Comune di Alessandria (AL) in Via Giacomo Antonio De Giorgi civ. 18* al piano interrato e risulta attualmente così censiti al Catasto Fabbricati:

BENE N°1: Rimessa interrata - (Allegato 1-2-3)

Catasto fabbricati, **Foglio 268, mapp. 4413, sub. 29**, zona cens. 1, Cat. C/6, classe 4, consistenza 206 mq, superficie catastale 235 mq, rendita € 585,15, con indirizzo in Via Giacomo Antonio De Giorgi civ. 18 piano S1;

in capo a: 

 con sede in Milano (MI)

C.F.  per la quota di 1/1

I suindicati dati catastali derivano da:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
- Variazione nel classamento del 29/04/2005 Pratica n. AL0229912 in atti dal 29/10/2014 – classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)
- Variazione del 29/10/2013 Pratica n. AL0204733 in atti dal 29/10/2013 variazione di toponomastica – migliore identificazione planimetrica, classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)
- Variazione d'ufficio in atti dal 19/12/1995 Variazione toponomastica
- Variazione del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario
- Impianto meccanografico del 30/06/1987

2.2 Accessi.

L'unico accesso al bene avviene da rampa carrabile.

2.3 Confini.

Il bene confina da nord in senso orario con terrapieno sotto Via De Giorgi, corridoio comune, vano ascensore e vano scala comune, u.i.u. censita al fg. 268 mapp. 4413 sub. 35, terrapieno sotto strada, u.i.u. di proprietà di terzi censita al fg. 268 mapp. 4716 e mapp. 4068.

2.4 Regolarità catastale.

In merito alla regolarità catastale si fa presente che, a seguito del sopralluogo effettuato in data 19.12.2024, non sono emerse difformità della planimetria catastale. Si dichiara pertanto la conformità catastale del bene.

2.5 Oneri per difformità catastali

Non risultano.

2.6 Pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni.

I millesimi di proprietà del bene sono pari a 19,20.

L'Amministratore ha riferito di non avere copia in formato digitale del Regolamento Condominiale (Allegato 5).

3 DESCRIZIONE DEI BENI

3.1 Localizzazione e zona

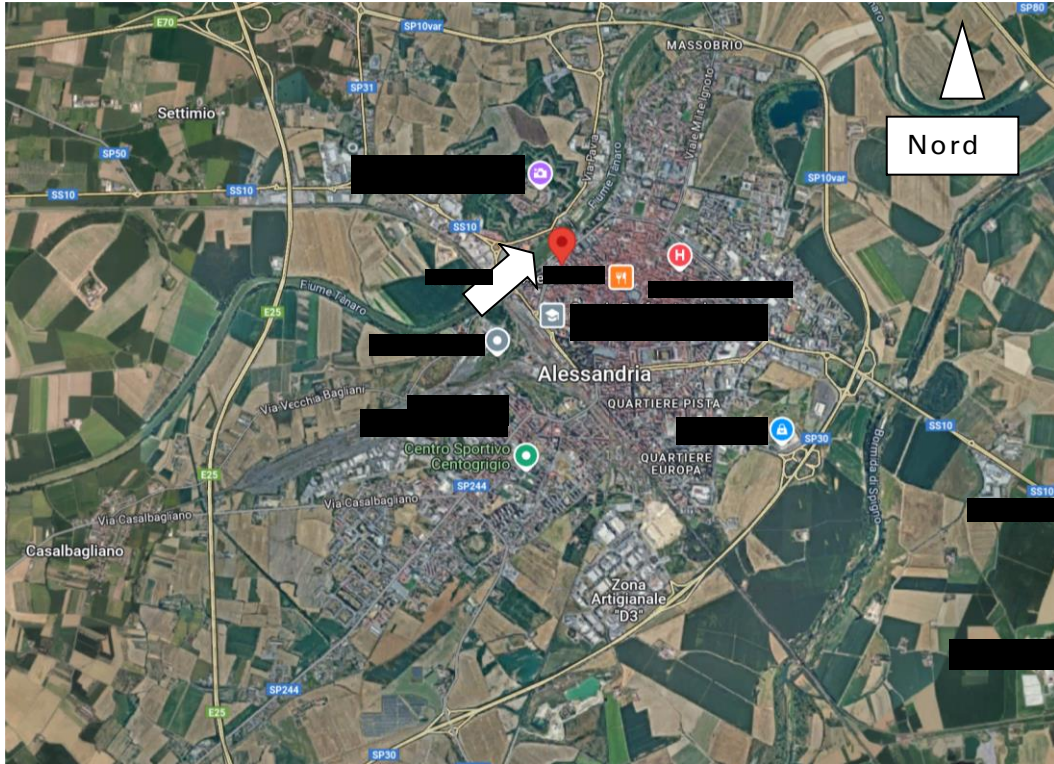
Il bene oggetto di stima è ubicato al piano interrato dell'edificio residenziale sito nel *Comune di Alessandria (AL)* in *Via Giacomo Antonio De Giorgi civ. 18*.

Via Giacomo Antonio De Giorgi si trova nella zona nord-ovest del centro cittadino.

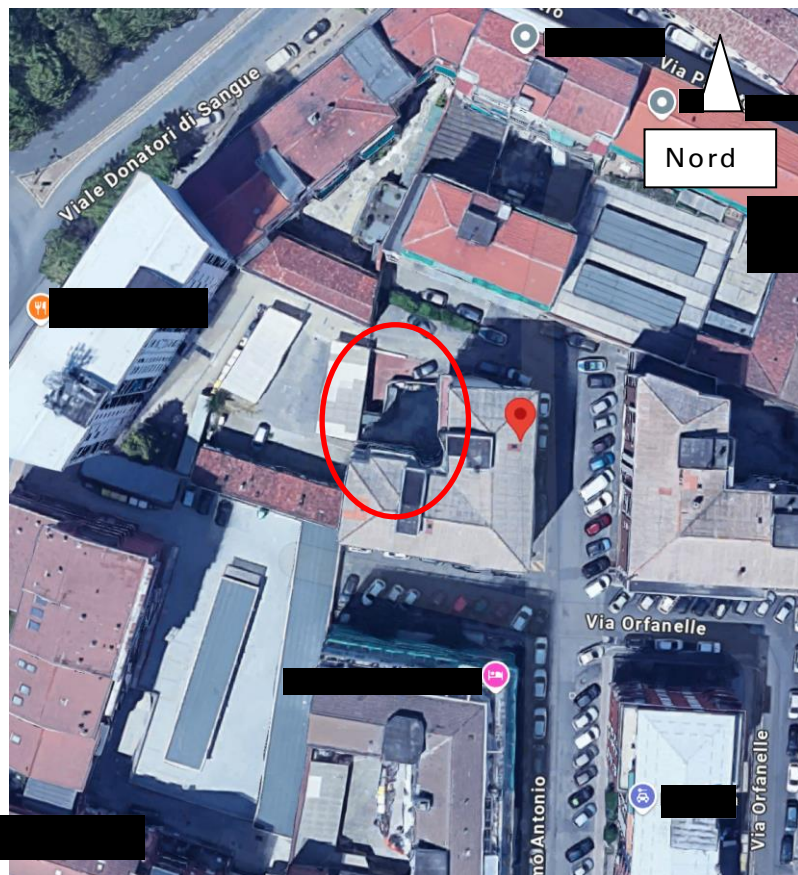
La zona è caratterizzata da un mix di residenze, servizi e attività commerciali.

Via Giacomo Antonio De Giorgi si trova a circa 1 km dalla stazione ferroviaria e a circa 4,4 km dal casello di Alessandria ovest.

Le zone limitrofe sono prevalentemente adibite a residenze e servizi.



Localizzazione del bene nel Comune di Alessandria



Localizzazione del bene oggetto di stima

3.2 Descrizione analitica del bene

Tipologia del bene: trattasi di locale interrato utilizzabile quale rimessa per autoveicoli. Il bene fa parte di un edificio di civile abitazione a sei piani fuori terra, oltre a piano seminterrato. Il bene è raggiungibile tramite una rampa inclinata con pavimentazione antiscivolo e pareti laterali in muratura intonacata con segni di usura visibili.

Altezza interna utile: l'altezza è di 3,5 metri nella zona centrale e di 2,83 metri nella zona ribassata.

Composizione interna: il bene è formato da un unico ambiente senza compartimentazioni.

Caratteristiche strutturali: il fabbricato ha struttura portante in cemento armato con tamponamenti in laterizio e solai latero-cementizi; la copertura del bene è in parte adibita a piano di calpestio dal quale si osservano provenire delle infiltrazioni di acqua meteorica, probabilmente dalla piletta di raccolta acque piovane.

Componenti edilizie e costruttive: lo spazio interno è caratterizzato da una pavimentazione in piastrelle di cemento di colore scuro in scadente stato di conservazione; le pareti e i soffitti sono intonacati e tinteggiati di bianco, ma mostrano segni di umidità e deterioramento in svariate zone; le pareti perimetrali sono interessate da fenomeni di umidità di risalita; a soffitto è stata identificata con precisione una zona di infiltrazioni attive dalla quale al momento del sopralluogo colava acqua proveniente dalla bocchetta di scarico del soprastante piano di calpestio all'aperto; sono presenti finestrate di piccole dimensioni, collocate nella parte superiore delle pareti perimetrali.

Impianti: è presente impianto elettrico e impianto di illuminazione di emergenza entrambi in disuso e in pessimo stato di manutenzione; è altresì presente un ventilconvettore di un impianto di riscaldamento in disuso; è presente a soffitto impianto sprinkler anch'esso in disuso e in pessimo stato di manutenzione. Nessuna certificazione è stata reperita in merito agli impianti.

Il bene necessita di interventi di manutenzione per il ripristino estetico e funzionale. Dal punto di vista dello spazio risulta adatto per il ricovero di più veicoli, ma richiede una valutazione tecnica approfondita per stabilirne la conformità alle normative vigenti; tale valutazione sarà necessaria anche qualora

venisse utilizzato come magazzino e/o archivio, previo adeguamento della categoria catastale e della destinazione d'uso.

La documentazione fotografica è riportata in Allegato 12.

4 PRATICHE EDILIZIE

Come risulta dall'Atto notarile di provenienza (Allegato 6) la costruzione del bene è stata realizzata in forza di Licenza edilizia n. 197 del 13.05.1968 e successiva Variante del 25/08/70.

A seguito di accesso agli atti presso il Comune di Alessandria è stato possibile recuperare la seguente documentazione:

- Licenza edilizia n. 197 del 13.05.1968 per costruzione di fabbricato "Condominio Raffaella fabbricato B) (Allegato 6)
- Tavole progetto originario del 13.05.1968 (Allegato 7)
- Richiesta approvazione Variante del 12.08.1970 (Allegato 8)
- Tavola progetto in Variante del 26.08.1970 (Allegato 9)
- Richiesta rilascio di abitabilità n. 387 del 08.07.1970 e relativo rilascio Abitabilità del 22 luglio 1970. (Allegato 10)

Come si evince dalla disamina delle pratiche suindicata, **la rimessa in esame è rappresentata in sezione nella Tavola 8 del progetto originario, mentre la rampa di accesso è indicata nella Tavola 5 del progetto originario.**

4.1 Regolarità edilizia.

Dalla disamina delle pratiche edilizie riportate al paragrafo precedente non si rilevano difformità edilizie.

4.2 Oneri per difformità urbanistico-edilizie

Non risultano.

4.3 Regolarità urbanistica.

Il bene oggetto di stima risulta ricompreso in "Area Centrale Storica - Area Residenziale della città di 1^a classe" del Piano Regolatore Generale Comunale della Città di Alessandria disciplinata dall'art. 34 delle Norme di Attuazione.

Tale articolo fornisce le seguenti indicazioni di base:

- "La porzione del centro abitato attualmente denominato "Area centrale storica" è da intendere a tutti gli effetti assimilabile agli *insediamenti urbani aventi carattere storico-artistico e/o ambientale...* di cui al punto 1), comma 1., art.24 della l. r. 5677 e s.m., ed è pertanto a tale articolo di legge che la disciplina urbanistica dovrà comunque fare riferimento".
- Le modificazioni delle destinazioni d'uso nell'area residenziale di 1° classe sono soggette a specifica autorizzazione dell'Autorità Comunale nei limiti delle compatibilità del presente articolo ed in subordine alle indicazioni contenute nell'apposito elaborato costituente parte integrante del presente articolo, denominato "Tipi e modalità di intervento nell'area centrale".

Non si rilevano difformità urbanistiche.

5 CONSISTENZA

Per il calcolo della consistenza è stata misurata a campione la dimensione dei locali tenendo conto delle disposizioni seguenti, laddove applicabili.

Misurazione

a) vani principali e accessori diretti

La misurazione delle superfici è effettuata misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (queste considerate fino alla mezzera nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare).

I muri interni e quelli perimetrali esterni vanno computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50[cm], mentre i muri in comunione nella misura massima del 50% e, pertanto, fino ad uno spessore massimo di 25[cm].

La superficie va arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98).

I collegamenti verticali interni vanno computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero dei piani collegati.

Sono da considerarsi pertinenze esclusive di ornamento i balconi, le terrazze, i cortili, i patii, i portici, le tettoie aperte, i giardini ecc. (D.G. Catasto: circ. 40 del 20.4.1939), mentre sono da considerarsi pertinenze esclusive a servizio i locali di uso esclusivo annessi e integrati con l'unità immobiliare (cantine, soffitte, locali deposito).

b) Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare

Per i balconi, le terrazze e similari la superficie va misurata fino al contorno esterno;

Per i giardini o le aree scoperte di uso esclusivo dell'appartamento la superficie va misurata fino al confine della proprietà ovvero, se questa è delimitata da un muro di confine in comunione o da altro manufatto, fino alla mezzeria dello stesso.

c) Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare

La superficie delle pertinenze esclusive a servizio dell'unità principale va misurata per le cantine, le soffitte o utilizzazioni similari, al lordo dei muri perimetrali esterni e fino alla mezzeria dei muri di divisione con zone di uso comune (corridoi, lavatoi, scale ecc.) ovvero di altra destinazione o proprietà.

Superficie omogeneizzata

a) Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare

Superficie scoperta

La superficie utilizzata ad area scoperta o assimilabile è pari:

- al 10% della superficie, fino alla superficie dell'unità immobiliare;
- al 2% per superfici eccedenti detto limite.

Balconi, terrazzi e similari

Qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:

- nella misura del 30%, fino a mq. 25;
- nella misura del 10%, per la quota eccedente mq. 25;

qualora le pertinenze non siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:

- nella misura del 15% della superficie fino a mq. 25;
- nella misura del 5% per la quota eccedente mq. 25.

b) Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare

La superficie delle pertinenze accessorie è pari:

- al 50% qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori;
- al 25% qualora non comunicanti con i vani principali e/o accessori.

Nel caso in esame, la consistenza del bene è di circa **235 mq.**

6 STATO DI POSSESSO.

Al momento del Sopralluogo effettuato è stato accertato che il bene non è occupato.

L'assenza di contratti di affitto risulta altresì confermata a seguito di richiesta effettuata all'Agenzia delle Entrate (Allegato 11) che non ha comunicato l'esistenza di contratti di affitto.

7 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

7.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni

Non risultano.

7.2 Atti di asservimento urbanistico

Non risultano.

7.3 Convenzioni matrimoniali e provv. di assegnazione casa coniugale:

Non risultano.

Notaio: [REDACTED] (Milano - MI)

Descrizione Atto: Come l'iscrizione precedente, si tratta di un'ipoteca a garanzia dello stesso finanziamento del 28/11/2008.

Durata: 2 anni (scade il 28 novembre 2010)

A favore: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

[REDACTED] Codice fiscale [REDACTED]

In merito alla suddetta formalità sono presenti le seguenti Annotazioni:

Annotazione n. 1142 del 09/12/2020: ATTO RICOGNITIVO E RIPETITIVO DI CESSIONE DI CREDITO. Cessione del credito (e dell'ipoteca a suo favore) da [REDACTED] [REDACTED].

– **ISCRIZIONE del 15/12/2008** - Registro Generale 11090, Registro Particolare 2665

Tipologia Atto: IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO

Repertorio: 4778/2480 del 28/11/2008

Data Atto: 28/11/200821

Notaio: [REDACTED] (Milano - MI)

Descrizione Atto: Come le due iscrizioni precedenti, si tratta di un'ipoteca a garanzia dello stesso finanziamento del 28/11/2008.

Durata: 2 anni (scade il 28 novembre 2010)

A favore: [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

[REDACTED] Codice fiscale [REDACTED]

In merito alla suddetta formalità sono presenti le seguenti Annotazioni:

Annotazione n. 33 del 15/01/2016: CESSIONE DELL'IPOTECA. Cessione dell'ipoteca a [REDACTED]. Con l'atto annotato, i crediti garantiti dall'ipoteca vengono ceduti al cessionario insieme ad ogni garanzia.

– **ISCRIZIONE del 15/12/2008** - Registro Generale 11090, Registro Particolare 2666

Tipologia Atto: IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO

Repertorio: 4778/2480 del 28/11/2008

Data Atto: 28/11/200830

Notaio: [REDACTED] (Milano - MI)

Descrizione Atto: Come le tre iscrizioni precedenti, si tratta di un'ipoteca a garanzia dello stesso finanziamento del 28/11/2008.

Durata: 2 anni (scade il 28 novembre 2010)

A favore: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

[REDACTED] Codice fiscale [REDACTED]

7.6 Trascrizioni

Risultano dalle ispezioni ipotecarie condotte dalla scrivente in data 21.02.2025, aggiornate a tutto il 20.02.2025 (Allegato 13) le seguenti trascrizioni:

– **TRASCRIZIONE del 22/12/2006** - Registro Particolare 7153, Registro Generale 11618

Tipologia Atto: ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI FONDO IMMOBILIARE CHIUSO

Data Atto: 28/11/2006

Repertorio: 2385 del 28/11/2006

Notaio: [REDACTED] (Rho - MI)

Descrizione Atto: COSTITUZIONE DI FONDO IMMOBILIARE CHIUSO denominato

[REDACTED]

[REDACTED] O". Il Fondo è gestito dalla società "[REDACTED]

[REDACTED]" (Milano).

A favore: [REDACTED]

[REDACTED].

Contro: [REDACTED].

In merito alla suddetta formalità sono presenti le seguenti Annotazioni:

8 DOTAZIONI CONDOMINIALI

Non risultano particolari dotazioni condominiali.

9 SPESE CONDOMINIALI

9.1 Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile

Sulla base di quanto desumibile dai rendiconti annuali forniti dall'Amministratore dello stabile in data 20.2.2025, l'importo annuo delle spese ordinarie ammonta a circa € 170-180 (Allegato 5).

9.2 Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia

Alla data di redazione della presente perizia l'Amministratore ha riferito che non risultano.

9.3 Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia

Sulla base di quanto desumibile dai rendiconti annuali forniti dall'Amministratore dello stabile in data 20.2.2025, l'importo delle spese condominiali scadute è pari ad € 516,00. Tali spese potrebbero aumentare nel tempo.

9.4 Eventuali cause in corso

Alla data di redazione della presente perizia l'Amministratore ha riferito che non risultano.

10 PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO

10.1 Attuali proprietari

Il bene oggetto di stima è di proprietà di: [REDAZIONE] con sede in Milano (MI) C.F. [REDAZIONE] per la quota di 1/1.

10.2 Precedenti proprietari

Nel ventennio in esame, si rilevano le seguenti provenienze.

- Atto di conferimento in ramo d'azienda da [REDACTED] di cui ad atto Notaio [REDACTED] di Milano del 21.12.2004 rep. n. 313022, registrato a Milano 5 in data 30.12.2004 n. 100281 serie IV e trascritto all'Ufficio del Territorio di Alessandria in data 11.01.2005 ai nn. 175/85.
- Verbale di cambio di denominazione da [REDACTED] di cui ad atto Notaio [REDACTED] di Milano del 3.5.2005 rep. n. 44562/6859, registrato a Milano 2 in data 20.5.2005 al n. 4565 serie 1 e trascritto all'Ufficio del Territorio di Alessandria in data 15.7.2005 ai nn. 6790/3924.
- L'immobile è pervenuto all'attuale proprietario dalla società [REDACTED] con **Atto di apporto a fondo comune di investimento immobiliare speculativo di tipo chiuso del 28.11.2006 n. rep. 2385 n. racc. 1163 a rogito Notaio [REDACTED] [REDACTED]** trascritto ad Alessandria il 22.12.2006 reg. gen. 11618, reg. part. 7513 con
 - o annotazione rep. N. 4568 del 26.09.2008 Notaio [REDACTED] [REDACTED] per mutamento di rapporto di gestione su fondo immobiliare chiuso, trascritta ad Alessandria il 26.01.2009 reg. gen. 602, reg. part. 115 di cui all'atto ricognitivo del 10.11.2008 n. 22619/6429 di rep. Notaio [REDACTED].

L'Atto di provenienza è riportato in Allegato 4.

11 STIMA DEI BENI

11.1 Criterio di stima

Per la determinazione del più probabile valore di mercato, considerato che il bene in esame appartiene ad una tipologia di immobile (rimessa interrata) per la quale non vi è nella zona un congruo numero di transazioni e che non sono stati reperiti comparabili con cui operare un confronto, considerato che l'immobile può produrre reddito ed essere acquistato a fine speculativo come investimento immobiliare, si è ritenuto opportuno adottare il metodo di stima per **"Capitalizzazione del Reddito" (IA, Income Approach)**.

Il procedimento di capitalizzazione diretta converte in modo diretto il canone di mercato annuale dell'immobile da valutare nel valore di mercato dell'immobile stesso, dividendo il reddito annuo per un saggio di capitalizzazione.

La formula impiegata è la seguente: $V_i=R/i$, dove:

- V_i è il valore dell'immobile oggetto di stima,
- R è il reddito annuo (netto o lordo),
- i è il saggio di capitalizzazione annuo (netto o lordo).

11.2 Elaborazione della stima

Il saggio di capitalizzazione, opportunamente ragguagliato in virtù delle caratteristiche intrinseche del bene oggetto di stima, viene determinato prendendo a riferimento i valori medi di compravendita e di locazione forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate e riferiti alla zona ove ricade il cespite in esame.

Valore di mercato posti auto coperti 530-790 €/mq

Valore di locazione posti auto coperti 2,7-3,8 €/mq x mese

Si ottiene dunque un saggio di capitalizzazione medio lordo del 5,9%.

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1

Provincia: ALESSANDRIA

Comune: ALESSANDRIA

Fascia/zona: Centrale/CENTRO%20URBANO

Codice zona: B1

Microzona: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

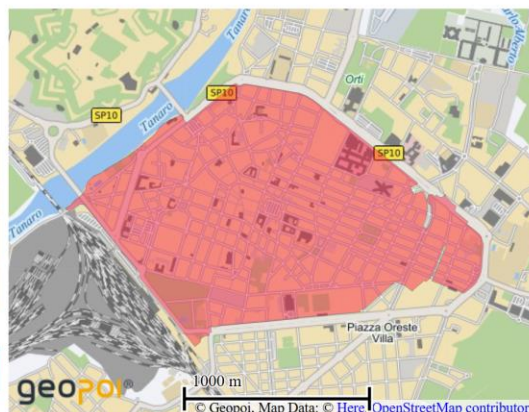
Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	560	840	L	4,6	6,9	L
Box	Normale	680	1000	L	4	5,8	L
Posti auto coperti	Normale	530	790	L	2,7	3,8	L
Posti auto scoperti	Normale	430	640	L	2,5	3,3	L

Stampa

Legenda

Ti invitiamo a compilare il questionario di gradimento per aiutarci a migliorare la qualità del servizio che offriamo. Grazie per il tuo contributo. Qui il [link](#)

Spazio disponibile per annotazioni



Tenendo conto di un valore di locazione unitario mensile minimo per lo stato di manutenzione pari a 2,7 €/mq x mese riferito alla superficie dei posti auto ottenibili pari a circa 7*15 mq = 105 mq si determina un canone annuo lordo pari a:

$$2,7 \text{ €/mq} \times \text{mese} \times 105 \text{ mq} \times 12 \text{ mesi} = \text{€ } 3.402,00.$$

Tale canone corrisponde a un costo di locazione mensile pari a 40,5 € a posto auto.

Per quanto sopra il valore della rimessa oggetto di stima è dunque pari a

$$V = R / i = 3.402,00 / 0,059 = \text{€ } 57.661,02.$$

11.3 Stima del valore a base d'asta.

Dal valore di stima dovrà applicarsi una riduzione forfettaria del valore del 15% per assenza di garanzia per vizi ed incentivo all'acquisto all'asta.

Il computo finale è il seguente:

valore di stima	€ 57.661,02
decurtazione 15%	- € 8.649,15
Totale lotto	€ 49.011,86

Applicando gli opportuni arrotondamenti **all'UNICO LOTTO DI VENDITA costituito da locale ad uso rimessa interrata è assegnato un prezzo base d'asta di € 49.000,00 (quarantanovemilaeuro).**

11.4 Divisione in lotti

Punto non applicabile, trattandosi di un unico bene.

12 DEPOSITO

A compimento dell'incarico affidatomi.

Alessandria, 25/02/2025

Il Perito Estimatore

Dott. Ing. Chiara CICCARELLI

13 ELENCO ALLEGATI.

1. Estratto di mappa
2. Visura catastale bene n.1
3. Planimetria catastale bene n.1
4. Atto di provenienza
5. Documentazione Amministrazione Condominiale
6. Licenza edilizia n. 197 del 13.05.1968 per costruzione di fabbricato "Condominio Raffaella fabbricato B)
7. Tavole progetto originario del 13.05.1968
8. Richiesta approvazione Variante del 12.08.1970
9. Tavola progetto in Variante del 26.08.1970
10. Richiesta e rilascio di abitabilità n. 387 del 08.07.1970
11. Dichiarazione Agenzia delle Entrate
12. Documentazione fotografica
13. Ispezioni ipotecarie

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
Bene sito in ALESSANDRIA (AL)
Via Giacomo Antonio De Giorgi 18

LOTTO UNICO



Foto 1. - Accesso al bene



Foto 2. - Rampa con portone di ingresso



Foto 3. - Particolare ingresso



Foto 4. - Vista interno



Foto 5. - Vista interno



Foto 6. - Aperture lato sud

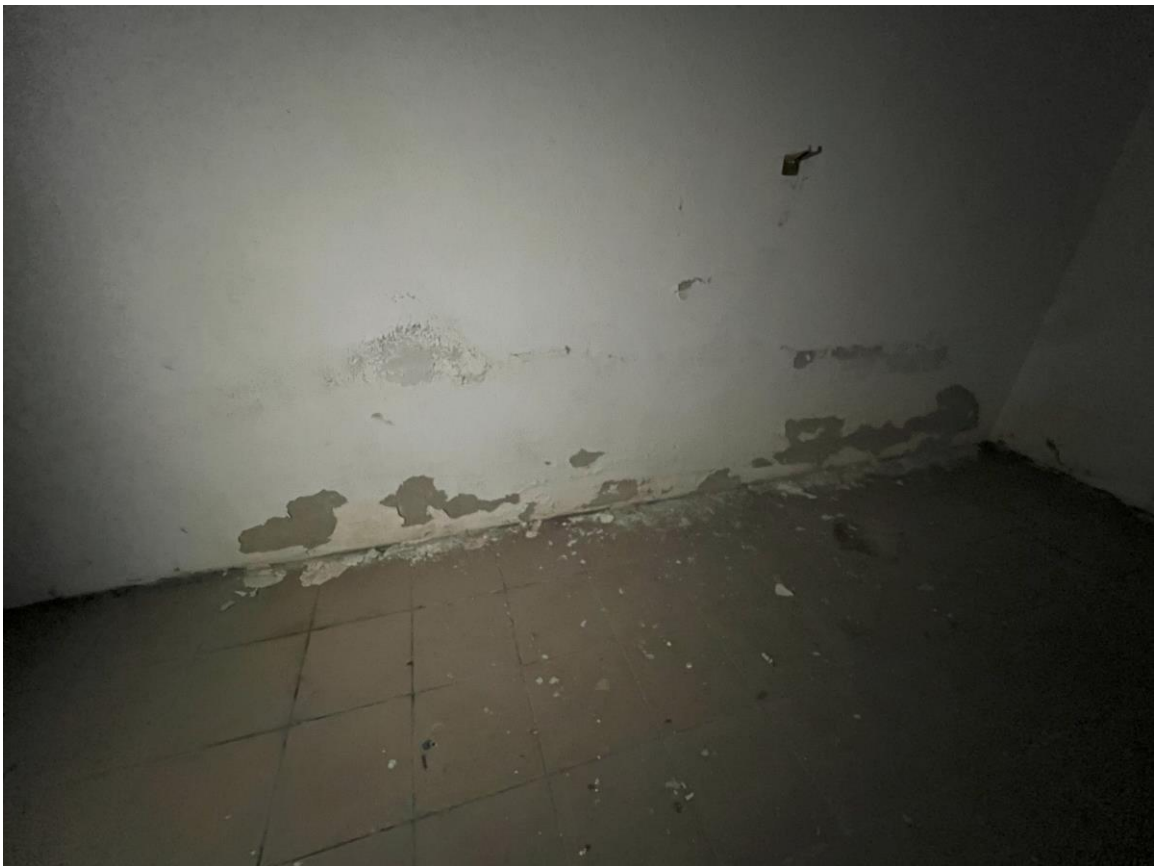


Foto 7. - Particolare umidità pareti



Foto 8. - Particolare soffitti interessati da infiltrazioni dal soprastante cortile

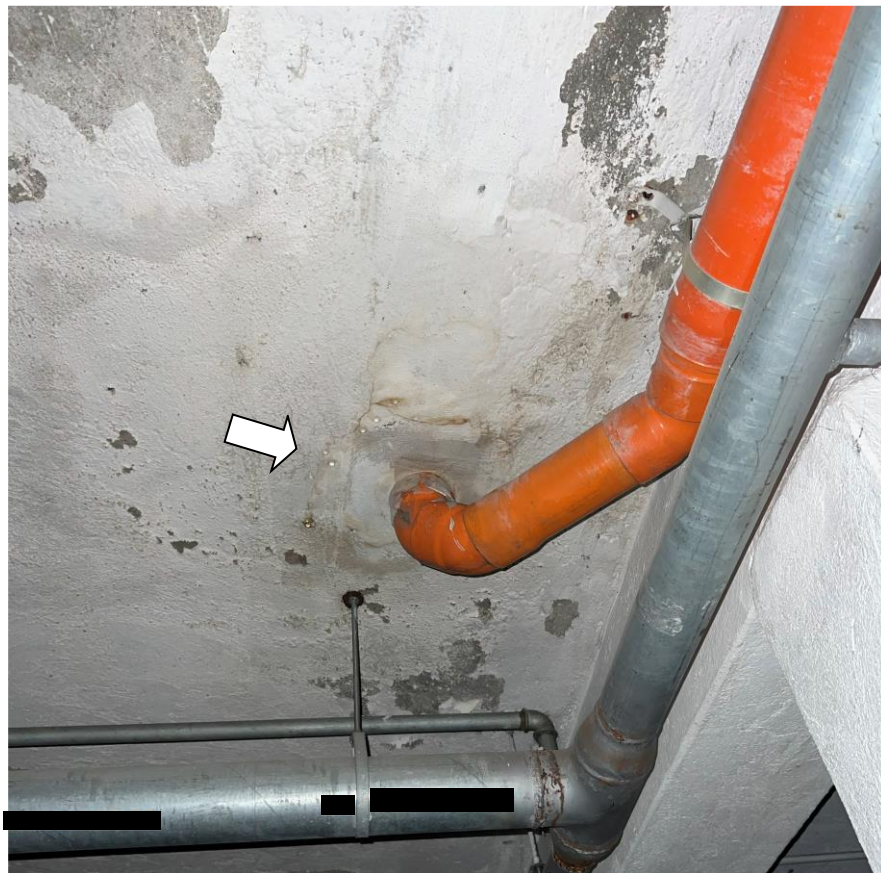


Foto 9. - Gocciolamenti di acqua riscontrati durante il sopralluogo



Foto 10. - Stato di degrado dei soffitti



Foto 11. - Vista interno



Foto 12. - Vista interno

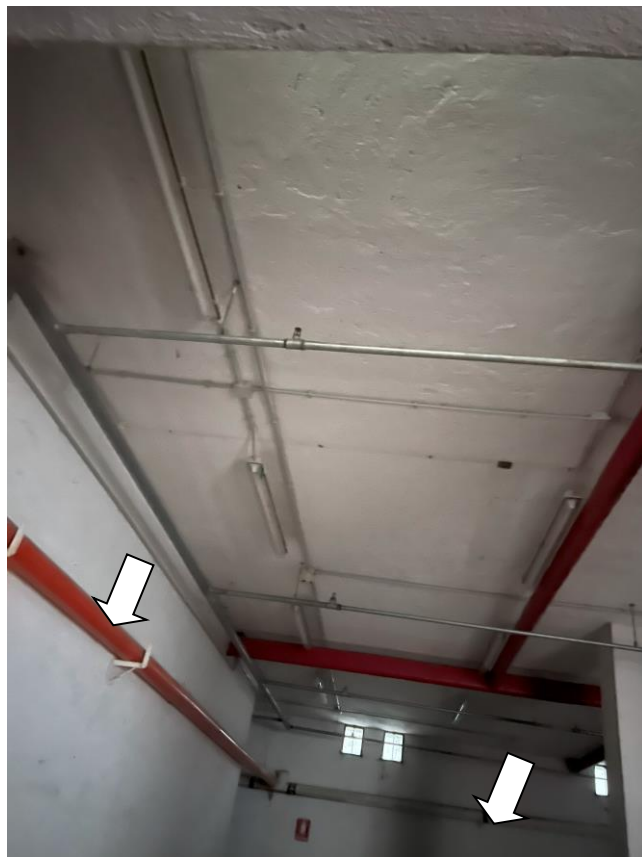


Foto 13. - Servitù impiantistiche a parete



Foto 14. - Tubazioni impianto sprinkler a soffitto



Foto 15. - Quadro impianto elettrico in disuso



Foto 16. - Impianto antincendio in disuso

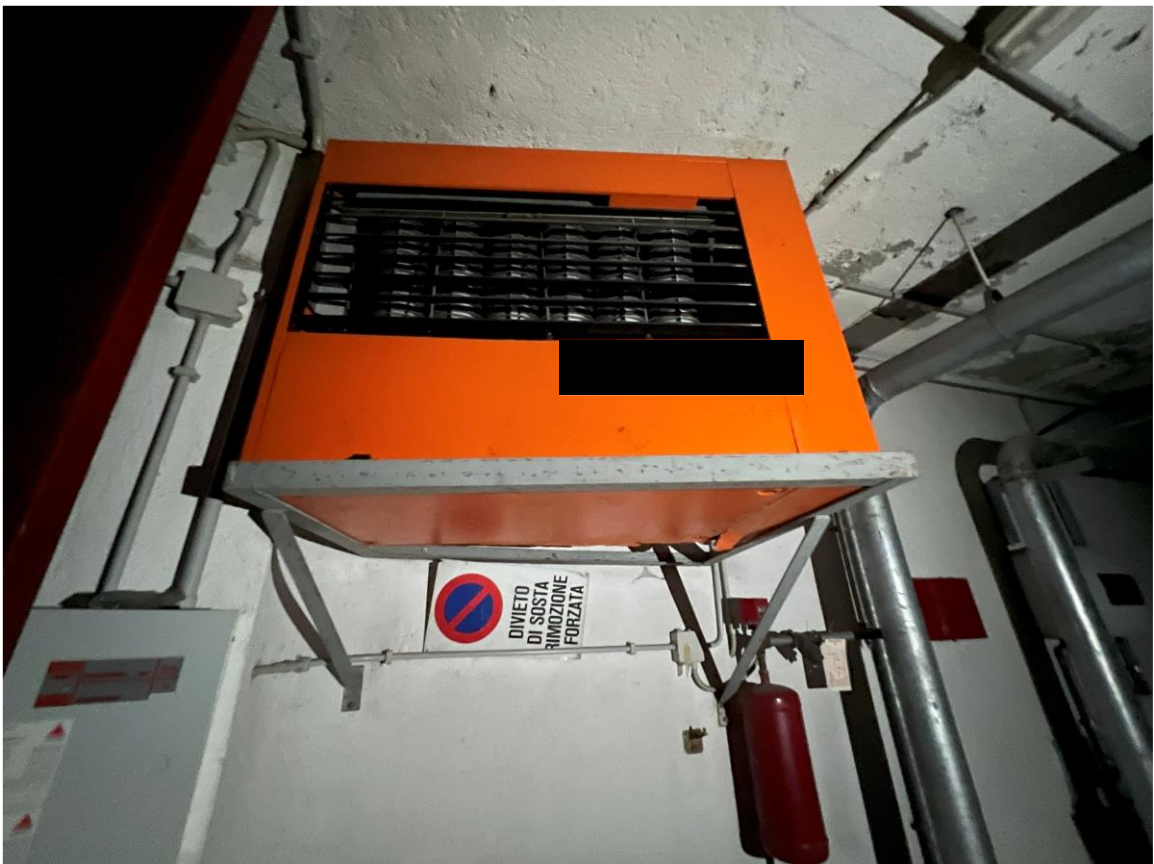


Foto 17. - Impianto termico in disuso