ALBERTO ANDREO
geometra
via alessandria, 34
15011 acqui terme

COMUNE DI ACQUI TERME
PROVINCIA DI ALESSANDRIA

RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA

committente: COMUNE DI ACQUI TERME
ubicazione: via Trucco 1

P.I. 01693190066 – C.F. NDRLRT66L20A052E
tel. 0144 / 323214 fax 0144 / 322941 - e mail: geomalbertoandreo@gmail.com

PREMESSA

A seguito di incarico conferitomi dall'Amministrazione comunale di Acqui Terme giusta determinazione 87 del 28.08.2018 del SETTORE ECONOMATO E PATRIMONIO – SERVIZI AL CITTADINO di individuare il più probabile valore di mercato attuale di una unità immobiliare ad uso parcheggio e relativi accessori sita in Acqui Terme, via Trucco civico 1, io Sottoscritto geom. Alberto Andreo, libero professionista iscritto al n° 1734 dell'Albo dei Geometri della Provincia di Alessandria ed all'Albo dei Consulenti tecnici del Tribunale di Alessandria, esercente la propria attività nello studio sito in Acqui Terme, via Alessandria civico 34, esperito sopralluogo sulla località ed effettuati i necessari accertamenti presso i pubblici uffici, sono in grado di riferire quanto di seguito./

UBICAZIONE, CARATTERISTICHE DI ZONA E DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI/

Il compendio immobiliare oggetto della presente relazione è, come detto, costituito da unità immobiliare ad uso parcheggio sita al piano quinto (6° f.t.) di edificio condominiale di maggiori dimensioni ubicato nel centro storico del Comune di Acqui Terme, via Trucco 1; l'unità immobiliare in oggetto costituisce di fatto anche copertura piana dell'edificio condominiale de quo./

Le caratteristiche costruttive dell'unità immobiliare oggetto di stima, e, più in generale, dell'edificio condominiale di cui lo stesso è parte integrante, possono così essere sinteticamente descritte:/

- strutture portanti orizzontali in calcestruzzo armato ;/
- orizzontamenti in latero / cemento ed elementi prefabbricati;/
- pavimentazione in mattonelle autobloccanti in cemento posate su

sabbia./

Le condizioni delle unità immobiliari oggetto di stima, così come quelle dell'intero edificio condominiale di cui le stesse sono parte integrante, possono essere definite buone./

Per quanto utile e necessario si segnala che alla data odierna non risulta siano state deliberate dall'Assemblea dei Condomini opere od interventi condominiali di carattere straordinario./

IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI/

Le unità immobiliari oggetto della presente stima sono oggi così catastalmente individuate:/

- catasto fabbricati del Comune di Acqui Terme;/
- ditta catastale: COMUNE DI ACQUI TERME, proprietà per 1 / 1;/
- identificativi catastali:/

foglio	particella	sub	categoria	classe	consistenza	sup. catastale	rendita
29	620	94	C / 6	2	mq. 470	mq. 484	1189,40
29	620	109	lastrico solare		mq. 10		

Per quanto utile e necessario si segnala la mancanza di rispondenza tra rappresentazione grafica catastale e stato dei luoghi./

ORIGINE DELLA PROPRIETA'/

Le unità immobiliari oggetto di stima sono pervenute all'attuale proprietario in forza di atto di compravendita a ministero del Notaio Gabriele Garbarino in data 20.03.2018 al repertorio 170.991 / 24.147 registrato ad Alessandria il 21.03.2018 al n° 2988 serie 1^T./

VERIFICHE URBANISTICHE/

Le unità immobiliari oggetto della presente stima sono parte di edificio di

antica costruzione abbattuto e ricostruito in forza dei seguenti provvedimenti autorizzativi / concessivi:/

- permesso di costruire 30 / 05 del 12.04.2005;/
- variante 31 / 07 del 02.05.2007;/
- variante 111 / 07 del 13.12.2007;/
- agibilità in data 27.04.2009./

DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO DEL COMPENDIO IMMOBILIARE/

Le caratteristiche tecnico costruttive e di finitura del compendio immobiliare oggetto della presente relazione, il suo dimensionamento e le sue ubicazione e destinazione, unitamente alla consistenza quote di proprietà ed all'andamento attuale del mercato immobiliare, decisamente in fase di stallo, rendono consigliabile la vendita in unico lotto./

in considerazione di quanto sopra, al fine di determinare il più probabile valore di mercato delle unità immobiliari oggetto della presente relazione, si è ritenuto opportuno adottare il criterio delle stima comparativa con valori di immobili aventi caratteristiche equiparabili a quelle descritte nella presente relazione ed oggetto di recenti compravendite nella zona di interesse./

Relativamente al cespite oggetto di stima si possono, pertanto, esprimere la seguenti valutazioni:/

destinazione	superficie commerciale	valutazione unitaria	valutazione commerciale arrotodata
Parcheggio	mq. 480	€ / mq. 300,00	**€ 144.000,00**
Lastrico solare	mq. 10	€ / mq. 300,00	**€ 3.000,00**
TOTALE COMPLESSIVO (arrotondato)			**€ 150.000,00**

Per quanto utile e necessario si precisa che ai fini di una eventuale

alienazione dei singoli posti auto dovranno essere preventivamente previste e realizzate le pratiche urbanistiche e catastali di frazionamento necessarie per la corretta individuazione dei beni; la suddetta vendita dovrà comprendere, per ciascuna unità immobiliare realizzanda, anche le pertoccanti quote di comproprietà condominiali con preventivo aggiornamento ed adeguamento delle tabelle millesimali e, ove necessario, del regolamento condominiale./

CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE/

Si allega alla presente per farne parte integrante e sostanziale:

- documentazione catastale;/
- documentazione fotografica./

Tanto si doveva ad evasione dell'incarico ricevuto con riserva di ulteriori osservazioni da rassegnare in forma scritta./

Acqui Terme, lì 18.09.2018

geom. alberto andreo

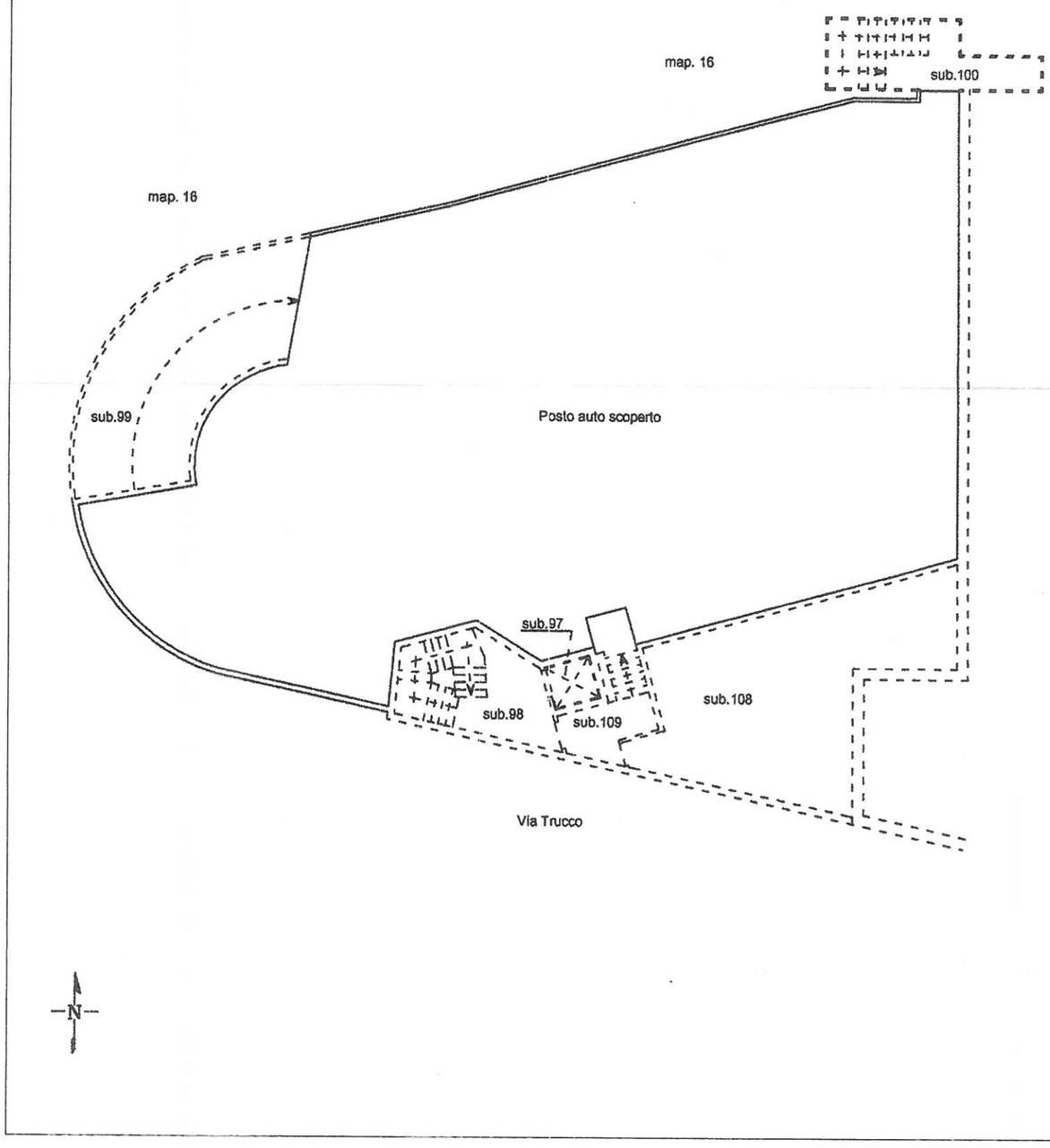
documentazione catastale

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Alessandria

Dichiarazione protocollo n. AL0067183 del 09/06/2017 Planimetria di u.i.u. in Comune di Acqui Terme Via Ermenegildo Trucco civ. 1	
Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 29 Particella: 620 Subalterno: 94	Compilata da: Bossi Roberto Iscritto all'albo: Geometri Prov. Alessandria N. 2249

Scheda n. 1 Scala 1:200

PIANTA PIANO QUINTO



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 07/09/2018 - Comune di ACQUI TERME (A052) - < Foglio: 29 - Particella: 620 - Subalterno: 94 >

documentazione fotografica