
Tribunale di Alessandria
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: ..



contro: **OMISSIS**
OMISSIS

N° Gen. Rep. **120/2023**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotto 001 - Porzione di fabbricato ad uso civile
Lotto 002 - Terreni e locali inaccessibili ad uso deposito

Esperto alla stima: Geom. Tiziana Iberti
Codice fiscale: BRTTZN61A56A182G
Studio in: Via Montata 6 - 15122 ALESSANDRIA
Email: studio@tizianaiberti.it
Pec: tiziana.iberti@geopec.it



SINTESI ELABORATO**1. Dati Catastali****Bene:** Via Ovada n. 8 - Predosa (AL) - 15077**Lotto:** 001 - Porzione di fabbricato ad uso civile**Corpo:** Fg. 8 part 471 sub 20**Categoria:** Abitazione di tipo civile [A2]

OMISSIS nata a

zazione dei beni OMISSIS nato a

di separazione dei beni, foglio 8, particella 471, subalterno 20, indirizzo VIA OVADA 8, piano T-1-2, comune PREDOSA, categoria A/2, classe 1, consistenza 7 VANI, superficie Totale: 173 m²Totale: escluse aree scoperte**: 173 m², rendita € 433,82**Lotto:** 002 - Terreni e locali inaccessibili ad uso deposito**Corpo:** Fg. 8 part 583 sub 3**Categoria:** Magazzini e locali di deposito [C2]

OMISSIS nata a

zazione dei beni OMISSIS nato a

di separazione dei beni, foglio 8, particella 583, subalterno 3, indirizzo VIA OVADA, piano T-1, comune PREDOSA, categoria C/2, classe 2, consistenza 127m², superficie Totale: 76m², rendita € 196,77**Corpo:** Terreno agricolo - Fg. 8 part 583**Categoria:** agricolo

OMISSIS nata a

zazione dei beni OMISSIS nato a

di separazione dei beni, sezione censuaria PREDOSA foglio 8, particella 583, qualità Ente urbano, superficie catastale 1350

Corpo: Terreno agricolo - Fg. 8 part 468**Categoria:** agricolo

OMISSIS nata a O

zazione dei beni

di separazione dei beni, sezione censuaria PREDOSA foglio 8, particella 468, qualità Seminativo, classe 1, superficie catastale 550, reddito dominicale: € 5,25, reddito agrario: € 4,83,

Corpo: Terreno agricolo - Fg. 8 part 518**Categoria:** agricolo

OMISSIS nata a

zazione dei beni OMISSIS nato a

di separazione dei beni, sezione censuaria PREDOSA foglio 8, particella 518, qualità Seminativo, classe 1, superficie catastale 1095, reddito dominicale: € 10,46, reddito agrario: € 9,61,

Corpo: Terreno agricolo - Fg. 8 part 516

Categoria: agricolo

OMISSIS nata a [redacted] OMISSIS - Proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni OMISSIS nato a [redacted] OMISSIS - Proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni, sezione censuaria PREDOSA foglio 8, particella 516, qualità BOSCO CEDUO, classe 2, superficie catastale 1131, reddito dominicale: € 1,17, reddito agrario: € 0,18,

Corpo: Terreno agricolo - Fg. 8 part 470

Categoria: agricolo

OMISSIS nata a [redacted] OMISSIS - Proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni OMISSIS nato a [redacted] OMISSIS - Proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni, sezione censuaria PREDOSA foglio 8, particella 470, qualità SEMINATIVO, classe 4, superficie catastale 750, reddito dominicale: € 2,32, reddito agrario: € 2,52,

2. Stato di possesso

Bene: Via Ovada n. 8 - Predosa (AL) - 15077

Lotto: 001 - Porzione di fabbricato ad uso civile

Corpo: Fg. 8 part 471 sub 20

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Lotto: 002 - Terreni e locali inaccessibili ad uso deposito

Corpo: Fg. 8 part 583 sub 3

Libero

Corpo: Terreno agricolo - Fg. 8 part 583

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Corpo: Terreno agricolo - Fg. 8 part 468

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Corpo: Terreno agricolo - Fg. 8 part 518

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Corpo: Terreno agricolo - Fg. 8 part 516

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Corpo: Terreno agricolo - Fg. 8 part 470

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Ovada n. 8 - Predosa (AL) - 15077

Lotto: 001 - Porzione di fabbricato ad uso civile

Corpo: Fg. 8 part 471 sub 20

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Lotto: 002 - Terreni e locali inaccessibili ad uso deposito

Corpo: Fg. 8 part 583 sub 3

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: Terreno agricolo - Fg. 8 part 583

Corpo: Terreno agricolo - Fg. 8 part 468

Corpo: Terreno agricolo - Fg. 8 part 518

Corpo: Terreno agricolo - Fg. 8 part 516

Corpo: Terreno agricolo - Fg. 8 part 470

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Ovada n. 8 - Predosa (AL) - 15077

Lotto: 001 - Porzione di fabbricato ad uso civile

Corpo: Fg. 8 part 471 sub 20

Creditori Iscritti: .

Lotto: 002 - Terreni e locali inaccessibili ad uso deposito

Corpo: Fg. 8 part 583 sub 3

Creditori Iscritti

Corpo: Terreno agricolo - Fg. 8 part 583

Creditori Iscritti: |

Corpo: Terreno agricolo - Fg. 8 part 468

Creditori Iscritti:

Corpo: Terreno agricolo - Fg. 8 part 518

Creditori Iscritti:

Corpo: Terreno agricolo - Fg. 8 part 516

Creditori Iscritti: |

Corpo: Terreno agricolo - Fg. 8 part 470

Creditori Iscritti:

5. Comproprietari

Beni: Via Ovada n. 8 - Predosa (AL) - 15077

Lotto: 001 - Porzione di fabbricato ad uso civile

Corpo: Fg. 8 part 471 sub 20

Comproprietari: OMISSIS

Comproprietari: OMISSIS

Lotto: 002 - Terreni e locali inaccessibili ad uso deposito

Corpo: Fg. 8 part 583 sub 3

Comproprietari: OMISSIS

Comproprietari: OMISSIS

Corpo: Terreno agricolo - Fg. 8 part 583

Comproprietari: OMISSIS

Comproprietari: OMISSIS

Corpo: Terreno agricolo - Fg. 8 part 468

Comproprietari: OMISSIS

Comproprietari: OMISSIS

Corpo: Terreno agricolo - Fg. 8 part 518

Comproprietari: OMISSIS

Comproprietari: OMISSIS

Corpo: Terreno agricolo - Fg. 8 part 516

Comproprietari: OMISSIS

Comproprietari: OMISSIS

Corpo: Terreno agricolo - Fg. 8 part 470

Comproprietari: OMISSIS

Comproprietari: OMISSIS

6. Misure Penali

Beni: Via Ovada n. 8 - Predosa (AL) - 15077

Lotto: 001 - Porzione di fabbricato ad uso civile

Corpo: Fg. 8 part 471 sub 20

Misure Penali: NO

Lotto: 002 - Terreni e locali inaccessibili ad uso deposito

Corpo: Fg. 8 part 583 sub 3

Misure Penali: NO

Corpo: Terreno agricolo - Fg. 8 part 583

Misure Penali: NO

Corpo: Terreno agricolo - Fg. 8 part 468

Misure Penali: NO

Corpo: Terreno agricolo - Fg. 8 part 518

Misure Penali: NO



Corpo: Terreno agricolo - Fg. 8 part 516

Misure Penali: NO

Corpo: Terreno agricolo - Fg. 8 part 470

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Ovada n. 8 - Predosa (AL) - 15077

Lotto: 001 - Porzione di fabbricato ad uso civile

Corpo: Fg. 8 part 471 sub 20

Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 002 - Terreni e locali inaccessibili ad uso deposito

Corpo: Fg. 8 part 583 sub 3

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: Terreno agricolo - Fg. 8 part 583

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: Terreno agricolo - Fg. 8 part 468

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: Terreno agricolo - Fg. 8 part 518

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: Terreno agricolo - Fg. 8 part 516

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: Terreno agricolo - Fg. 8 part 470

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Ovada n. 8 - Predosa (AL) - 15077

Lotto: 001 - Porzione di fabbricato ad uso civile

Valore complessivo intero arrotondato a: €. 54.300,00

Lotto: 002 - Terreni e locali inaccessibili ad uso deposito

Valore complessivo intero arrotondato a: €. 17.200,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Beni in **Predosa (AL)**
Località/Frazione
Via Ovada n. 8



Lotto: 001 - Porzione di fabbricato ad uso civile

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Fg. 8 part 471 sub 20.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Ovada n. 8

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

OMISSIS - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

OMISSIS- Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS nata a

MISSIS - Proprietà 1/2 in regime di

separazione dei beni OMISSIS nato a

OMISSIS - Proprietà 1/2 in

regime di separazione dei beni, foglio 8, particella 471, subalterno 20, indirizzo VIA OVADA 8, piano T-1-2, comune PREDOSA, categoria A/2, classe 1, consistenza 7 VANI, superficie Totale: 173 m² Totale: escluse aree scoperte**: 173 m², rendita € 433,82

Derivante da: - VARIAZIONE del 04/12/1995 in atti dal 26/03/1999 - DIVISIONE, VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE (n. 34.1/1995) - ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 11/01/1996 in atti dal 26/03/1999 COMPRAVENDITA (n. 3418.1/1996) - VARIAZIONE del 28/12/2001 Pratica n. 345075 in atti dal 28/12/2001 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-VARIAZIONE DI T (n. 11368.1/2001) - VARIAZIONE del 28/12/2001 Pratica n. 14248 in atti dal 17/01/2002 RETTIFICA CLASSAMENTO PROPOSTO (n. 345075.1/2001) - VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 19/11/2003 Pratica n. AL0290951 in atti dal 19/11/2003 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 48665.1/2003) - VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 19/11/2003 Pratica n. AL0290964 in atti dal 19/11/2003 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 48678.1/2003) - VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 19/11/2003 Pratica n. AL0290992 in atti dal 19/11/2003 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 48706.1/2003) - VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 26/08/2015 Pratica n. AL0162992 in atti dal 26/08/2015 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 64303.1/2015) - Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.



Confini: MAPPALE 518 - MAPPALE 583 - MAPPALE 468 - STRADA VICINALE (Via Ovada) - SUBAL-TERNO 24 - SUBALTERNO 19 AL PIANO TERRA, SUBALTERNO 24 AL PIANO PRIMO e SUBALTERNO 14 AL PIANO SECONDO

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: E'' stata realizzata una parete interna al pian primo creando un locale di disimpegno. E'' stata aumentata la superficie del balcone al piano primo realizzando due pilastri in ca ed una soletta con relativa tettoia in legno a parziale copertura della suddetta terrazza. E'' stata costruita una tettoia in legno per riparo autovetture lato giardino. E' sta inoltre realizzata una tettoia cortile lato retro fabbricato.

Regolarizzabili mediante: Variazione catastale successiva a pratica di SCIA in sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: Diversa distribuzione degli spazi interni e creazione di terrazza su pilatri in ca

Variazione Catastale: € 610,00

Diritti catastali: € 50,00

Tipo mappale: € 1.500,00

Diritti catastali: € 110,00

Oneri Totali: € 2.270,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: Agricola Isolata

Area urbanistica: agricola a traffico locale con parcheggi buoni.

Servizi presenti nella zona: Non specificato

Servizi offerti dalla zona: Poste Italiane a 2 km (normale), Scuola Media a 2 Km (normale), Far-
macia a circa 1,8 km (normale)

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Alessandria.

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Autobus linea 62 e 63 per Novi Ligure e Alessandria 1,5 km

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di _____ contro OMISSIS, OMISSIS; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario; A rogito di NOTAIO LORENZO PATRIA in data 11/06/2002 ai nn. 7393; Iscritto/trascritto a Ufficio del territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare Circostrizione di Conservatoria dei RR.II. di Alessandria in data 20/06/2002 ai nn. 4820/939; Importo ipoteca: € 124.000; Importo capitale: € 62.000; Note: Ipoteca in rinnovazione n. 3682/473 del 05/05/2022 derivante da ipoteca volontaria.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di _____ contro OMISSIS, OMISSIS; Derivante da: Decreto Ingiuntivo; A rogito di UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI SASSARI in data 24/01/2018 ai nn. 117; Iscritto/trascritto a Ufficio del territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare Circostrizione di Conservatoria dei RR.II. di Alessandria in data 08/10/2019 ai nn. 7146/856; Importo ipoteca: € 10.000; Importo capitale: € 22.076,03.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di _____ contro OMISSIS, OMISSIS; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario; A rogito di NOTAIO LORENZO PATRIA in data 11/06/2002 ai nn. 7393; Iscritto/trascritto a Ufficio del territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare Circostrizione di Conservatoria dei RR.II. di Alessandria in data 05/05/2022 ai nn. 3682/473; Importo ipoteca: € 124.000; Importo capitale: € 62.000; Note: IPOTECA IN RINNOVAZIONE.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di _____ contro OMISSIS, OMISSIS; Derivante da: VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI; A rogito di UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI ALESSANDRIA in data 14/04/2023 ai nn. 1402 iscritto/trascritto a Ufficio del territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare Circostrizione di Conservatoria dei RR.II. di Alessandria in data 17/05/2023 ai nn. 3766/2835.

Dati precedenti relativi ai corpi: Fg. 8 part 471 sub 20

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

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:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato

Avvertenze ulteriori: Non specificato

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

Titolare/Proprietario: OMISSIS nata a [redacted] OMISSIS proprietario/i ante ventennio al 11/06/2002. In forza di atto di compravendita - a rogito di PUBBLICO UFFICIALE FRACASSI, in data 11/01/1996, ai nn. 1989; registrato a Ufficio del Registri della Provincia di Alessandria, in data 29/01/1996, ai nn. 1210.



Titolare/Proprietario: OMISSIS nata a C [redacted] OMISSIS OMISSIS nato a [redacted] OMISSIS dal 11/06/2002 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di NOTAIO LORENZO PATRIA, in data 11/06/2002, ai nn. 7392; trascritto a Ufficio del territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare Circostrizione di Conservatoria dei RR.II. di Alessandria, in data 20/06/2002, ai nn. 4819/3240.

Continuità delle trascrizioni: Si



7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 2749/21/94 - CONCESSIONE N° 1983 DEL 01/07/1994
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA
Oggetto: Ristrutturazione edilizia
Presentazione in data 11/03/1994 al n. di prot. 1037
Rilascio in data 01/07/1994 al n. di prot.

Numero pratica: 2899/53/95 - CONCESSIONE N. 2110 DEL 20/11/1995
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: RECUPERO DEL FABBRICATO CON FORMAZIONE DI DUE UNITA' IMMOBILIARI
Oggetto: Ristrutturazione edilizia
Presentazione in data 21/06/1995 al n. di prot. 2862
Rilascio in data 20/11/1995 al n. di prot.
Abitabilità/agibilità in data 20/04/2002 al n. di prot. 1183
NOTE: CONCESSIONE VOLTURATA A OMISSIS NEL 1996

Numero pratica: DIA PROT. 3191 DEL 18/07/2001
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: D.I.A.
Per lavori: NUOVA RECINZIONE DEL CORTILE
Oggetto: DIA PER REALIZZAZIONE DI OPERE EDILIZIE



7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: È stata realizzata una parete interna al pian primo creando un locale di disimpegno. È stata aumentata la superficie del balcone al piano primo realizzando due pilastri in ca ed una soletta con relativa tettoia in legno a parziale copertura della suddetta terrazza. È stata costruita una tettoia in legno per riparo autovetture lato giardino. È stata inoltre realizzata una tettoia cortile lato retro fabbricato.

Regolarizzabili mediante: SCIA onerosa in sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: Modifiche interne, realizzazione di terrazza su pilastri in c.a., tettoia a copertura parziale della terrazza, tettoia con struttura in legno per riparo autovetture, tettoia su facciata retro fabbricato

Sanzione: € 560,00

Spese tecniche: € 3.000,00

Oneri Totali: € 3.560,00

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo civile [A2]

Note sulla conformità: Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **Fg. 8 part 471 sub 20**

Trattasi di porzione di fabbricato comprensivo di sedime elevato a tre piani fuori terra. L'unità immobiliare è così suddivisa:

- al piano terra area cortilizia con ingresso su strada vicinale su cui è stata realizzata una tettoia aperta in legno come ricovero auto, porzione di area cortilizia su retro del fabbricato, un locale di sgombero ed una cantina.
- al piano primo a cui si accede con scala esterna: terrazza coperta, ingresso-soggiorno con angolo cottura, scala di accesso al secondo piano, due disimpegni, un bagno e due camere da letto
- al piano secondo sottotetto non abitabile (locale di sgombero)

1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

OMISSIS - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

2. Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

OMISSIS- Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq **342,32**

È posto al piano: Terra, primo e secondo

L'edificio è stato costruito nel: ante 67'

ha un'altezza utile interna di circa m. al piano primo 2,80 - al piano terra 2,60 h media

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

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile nel suo insieme versa in mediocre stato di manutenzione. Nel sottotetto sono presenti infiltrazioni di acqua dal tetto che necessita di lavori di ripristino e coibentazione. Tali infiltrazioni raggiungono anche il soffitto del piano primo creando macchie di umidità e distacco di intonaci.

Impianto di riscaldamento autonomo con radiatori in alluminio, esistente ma non funzionante; è presente nel soggiorno un camino a legna ventilato canalizzabile.

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

Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: persiane materiale protezione: legno condizioni: scarse
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: sufficienti
Manto di copertura	materiale: Coppi in cotto coibentazione: inesistente condizioni: scarse Riferito limitatamente a: Sottotegola in fibrocemento
Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni pieni coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco di cemento condizioni: scarse
Pavim. Interna	materiale: Piastrelle in gres condizioni: sufficienti

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	1995
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI
Note	IMPIANTO DA VERIFICARE

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	A GPL
Epoca di realizzazione/adequamento	2001
Esiste la dichiarazione di conformità	SI
Note	DA VERIFICARE AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO NON FUNZIONANTE

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per il computo delle superfici si è tenuto conto della UNI 10750-1998 – paragrafo 4.4 “Criteri per la valutazione patrimoniale”



Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Cantina-Locale di Sgombero	sup lorda di pavimento	70,00	0,25	17,50
Abitazione	sup lorda di pavimento	118,00	1,00	118,00
Sottotetto al grezzo	sup lorda di pavimento	150,00	0,25	37,50
Balcone	sup lorda di pavimento	4,32	0,50	2,16
		342,32		175,16

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: I-2023

Zona: Predosa

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 660

Valore di mercato max (€/mq): 820

**Pertinenze**

Fg. 8 part 471 sub 20

1. Sedime

Identificato al n. Fg. 8 part 471 sub 20

Posto al piano T

Composto da Terreno piantumato, cortile

Sviluppa una superficie complessiva di 766 mq

Valore a corpo: **€ 700,00**



8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO 1:**8.1 Criterio di stima:**

Si evidenzia in primo luogo come le dimensioni fisiche del cespite da stimare vengano assunte sulla base del metro quadrato di superficie. Tale unità di superficie verrà quindi sempre utilizzata come fondamentale unità di misura per il calcolo valutativo.

Per quanto riguarda i criteri di stima si precisa come gli stessi vengano espressi con metodo forfettario comparativo ovvero applicando ad ogni unità di misura di riferimento un prezzo unitario di tipo medio prudenziale derivato da una attenta analisi di mercato, tenendo conto dei parametri che influenzano l'equilibrio domanda-offerta del mercato immobiliare, tenendo conto sia delle condizioni economiche della piazza di Predosa riferite all'attualità, sia delle condizioni intrinseche ed estrinseche dei cespiti quali:

- Collocazione dell'immobile rispetto al centro urbano;
- Accessibilità viaria dello stesso;
- Servizi, ovvero parcheggi, aree verdi, esistenza scuole, impianti turistici, attività commerciali, ecc...
- Destinazione urbanistica della zona;
- Stato di manutenzione dell'immobile, rifiniture, consistenza, ecc.

In rapporto, dunque, a tali parametri indicatori ed a seguito di una indagine di mercato sia nel settore delle trattative private e sia nel quadro delle valutazioni riferite da agenzie immobiliari operanti sul territorio (Tecnocasa, Immobiliare.it, OMI, Ufficio del Registro, Atti notarili,...) si può senz'altro stabilire un valore unitario compreso tra 660,00 e 820,00 €/mq. per abitazioni civili in condizioni normali.

Si procederà poi intervenendo nel processo valutativo applicando ai valori "normali" tutta una serie di valori "correttivi" fondamentali e necessari per meglio evidenziare le caratteristiche proprie del bene in esame

Per il computo delle superfici si è tenuto conto della UNI 10750-1998 – paragrafo 4.4 "Criteri per la valutazione patrimoniale"

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Alessandria;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Alessandria;

Uffici del registro di Alessandria;

Ufficio tecnico di Predosa;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio Mercato Immobiliare - Agenzie Immobiliari della zona: Immobiliare.it, il borsino, Tecnocasa, ecc.;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 740,00.

8.3 Valutazione corpi:**Fig. 8 part 471 sub 20. Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Sedime**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 70.064,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Cantina-Locale di Sgombero	17,50	€ 500,00	€ 8.750,00
Abitazione	118,00	€ 500,00	€ 59.000,00
Sottotetto al grezzo	37,50	€ 500,00	€ 18.750,00
Balcone	2,16	€ 500,00	€ 1.080,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 87.580,00
Stato conservativo detrazione del 20.00%			€ -17.516,00
Valore corpo			€ 70.064,00
Valore Pertinenze			€ 700,00
Valore complessivo intero			€ 70.764,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 70.764,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Fg. 8 part 471 sub 20	Abitazione di tipo civile [A2] con annesso sedime pertinenziale	175,16	€ 70.764,00	€ 70.764,00

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%)	€ 10.614,60
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 5.830,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto 1:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova arrotondato a:	€ 54.300,00
---	--------------------

Lotto: 002 - Terreni e locali inaccessibili ad uso deposito

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



1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Fg. 8 part 583 sub 3.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Via Ovada n. 8

Note: Il presente fabbricato dovrebbe essere unito alla vendita legata alla procedura E.I. 110/2021 in quanto fabbricato pertinenziale al fabbricato identificato catastalmente al Fg. 8 part 583 subalterni 1-2



Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

OMISSIS - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

OMISSIS- Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS nata a [redacted] OMISSIS - Proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni OMISSIS nato a [redacted] OMISSIS - Proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni, foglio 8, particella 583, subalterno 3, indirizzo VIA OVADA, piano T-1, comune PREDOSA, categoria C/2, classe 2, consistenza 127m², superficie Totale: 76m², rendita € 196,77

Derivante da: - COSTITUZIONE del 16/07/2002 Pratica n. 174119 in atti dal 16/07/2002 COSTITUZIONE (n. 1475.1/2002) - VARIAZIONE del 16/07/2002 Pratica n. 196892 in atti dal 14/08/2002 SI CONFERMA IL CLASSAMENTO PROPOSTO (n. 174119.1/2002) - VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 19/11/2003 Pratica n. AL0290955 in atti dal 19/11/2003 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 48669.1/2003) - VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 19/11/2003 Pratica n. AL0290970 in atti dal 19/11/2003 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 48684.1/2003) - VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 19/11/2003 Pratica n. AL0290997 in atti dal 19/11/2003 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 48711.1/2003) - VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 26/08/2015 Pratica n. AL0162996 in atti dal 26/08/2015 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 64307.1/2015) -Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Confini: MAPPALE 518 - MAPPALE 583 (sedime)

Informazioni in merito alla conformità catastale: Non è stato possibile verificare l'interno del fabbricato in quanto pericolante ed inaccessibile.



Identificativo corpo: Terreno agricolo - Fg. 8 part 583.

agricolo sito in Via Ovada n. 8

Note: Il presente terreno (Ente Urbano) dovrebbe essere unito alla vendita legata alla procedura E.I. 110/2021 in quanto sedime pertinenziale del fabbricato identificato catastalmente al Fg. 8 part 583 subalterni 1-2

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

OMISSIS - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

OMISSIS - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: OMISSIS nata a OMISSIS - Proprietà 1/2 in regime
di separazione dei beni OMISSIS nato a OMISSIS - Proprietà 1/2
in regime di separazione dei beni, sezione censuaria PREDOSA, foglio 8, particella 583, qualità
Ente urbano, superficie catastale 1350

Derivante da: - Fg. 8 part 300: fabbricato promiscuo - Impianto meccanografico del 20/06/1984
- Fg. 8 part 300: Ente Urbano - VARIAZIONE D'UFFICIO del 03/03/1980 in atti dal 22/09/1989
(n. 30380) - Fg. 8 part 300: Fabbricato Rurale - VARIAZIONE D'UFFICIO del 03/03/1980 in atti
dal 22/09/1989 (n. 30380) - Fg. 8 part 300: Fabbricato Rurale - FRAZIONAMENTO del
03/03/1980 in atti dal 22/09/1989 (n. 30380) - Tipo Mappale del 20/06/2002 Pratica n.
127555 in atti dal 20/06/2002 (n. 2125.1/2002) - Nella variazione sono stati soppressi i se-
guenti immobili: Foglio: 8 Particella 300 che ha generato la particella 583 - ENTE URBANO
Confini: MAPPALI: 518 - 301 - 468 - 471

Identificativo corpo: Terreno agricolo - Fg. 8 part 468.

agricolo sito in Via Ovada n. 8

Note: Il presente terreno agricolo dovrebbe essere unito alla vendita legata alla procedura E.I. 110/2021 in quanto terreno facente parte dell'area verde del fabbricato identificato catastalmente al Fg. 8 part 583 subalterni 1-2

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

OMISSIS - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

OMISSIS- Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: OMISSIS nata ; MISSIS - Proprietà 1/2 in regime
di separazione dei beni OMISSIS nato a OMISSIS - Proprietà 1/2
in regime di separazione dei beni , sezione censuaria PREDOSA, foglio 8, particella 468, qualità
Seminativo, classe 1, superficie catastale 550, reddito dominicale: € 5,25, reddito agrario: €
4,83

Derivante da: - Fg. 8 part 299: Seminativo - Impianto meccanografico del 20/06/1984 - FRAZIO-
NAMENTO in atti dal 22/09/1989 (n. 20280) - Nella variazione sono stati variati i seguenti im-
mobili: Foglio:8 Particella:299 e Foglio:8 Particella:467 ed è stato generato il Foglio:8 Parti-
cella:468

Confini: MAPPALI: 583- 301 - strada vicinale (Via Ovada) - 471

Identificativo corpo: Terreno agricolo - Fg. 8 part 518.

agricolo sito in Via Ovada n. 8

Note: Il presente terreno agricolo dovrebbe essere unito alla vendita legata alla procedura E.I. 110/2021 in quanto terreno facente parte dell'area a parcheggio del fabbricato identificato catastalmente al Fg. 8 part 583 subalterni 1-2

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

OMISSIS - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

OMISSIS- Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: OMISSIS nata a OMISSIS - Proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni OMISSIS nato a OMISSIS - Proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni , sezione censuaria PREDOSA, foglio 8, particella 518, qualità Seminativo, classe 1, superficie catastale 1095, reddito dominicale: € 10,46, reddito agrario: € 9,61

Derivante da: - Fg. 8 part 299: Seminativo - Impianto meccanografico del 20/06/1984 - FRAZIONAMENTO in atti dal 22/09/1989 (n. 20280) - Nella variazione sono stati variati i seguenti immobili: Foglio:8 Particella:468 e Foglio:8 Particella:467 - FRAZIONAMENTO del 27/04/1993 in atti dal 29/04/1993 (n. 803.1/1993) - Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: Foglio:8 Particella:299; Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: Foglio:8 Particella:517; ed è stato generato il Foglio:8 Particella:518.

Confini: MAPPALI: 583- 471 - 516 - 517 - 301

Identificativo corpo: Terreno agricolo - Fg. 8 part 516.

agricolo sito in Via Ovada n. 8

Note: Il presente terreno agricolo dovrebbe essere unito alla vendita legata alla procedura E.I. 110/2021 in quanto terreno facente parte dell'area a verde e strada di accesso al parcheggio (Fg. 8 part. 518) del fabbricato identificato catastalmente al Fg. 8 part 583 subalterni 1-2

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

OMISSIS - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

OMISSIS- Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: OMISSIS nata a [redacted] - Proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni OMISSIS nato a [redacted] - OMISSIS - Proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni , sezione censuaria PREDOSA, foglio 8, particella 516, qualità BOSCO CEDUO, classe 2, superficie catastale 1131, reddito dominicale: € 1,17, reddito agrario: € 0,18

Derivante da: - Fg. 8 part 299: Seminativo - Impianto meccanografico del 20/06/1984 - FRAZIONAMENTO del 27/04/1993 in atti dal 29/04/1993 (n. 803.1/1993) - Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: Foglio:8 Particella:261; Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: Foglio:8 Particella:515; ed è stato generato il Foglio:8 Particella:516. - ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 22/10/1993 in atti dal 08/02/1999 (n. 11234.1/1993) - TABELLA DI VARIAZIONE del 07/04/1993 Pratica n. 256834 in atti dal 26/09/2001 (n. 1260.1/1993)

Confini: MAPPALI: 471 - 470- 603- 515 - 518

Identificativo corpo: Terreno agricolo - Fg. 8 part 470.

agricolo sito in Via Ovada n. 8

Note: Il presente terreno agricolo dovrebbe essere unito alla vendita legata alla procedura E.I. 110/2021 in quanto terreno facente parte dell'area a verde e strada di accesso al parcheggio (Fg. 8 part. 518) del fabbricato identificato catastalmente al Fg. 8 part 583 subalterni 1-2



Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

OMISSIS - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

OMISSIS- Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: OMISSIS nata a C , , , , , OMISSIS - Proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni OMISSIS nato , , , , , OMISSIS - Proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni , sezione censuaria PREDOSA, foglio 8, particella 470, qualità SEMINATIVO, classe 4, superficie catastale 750, reddito dominicale: € 2,32, reddito agrario: € 2,52

Derivante da: - Fg. 8 part 262: Seminativo - Impianto meccanografico del 20/06/1984 - FRAZIONAMENTO in atti dal 22/09/1989 (n. 20280) - Nella variazione sono stati variati i seguenti immobili: Foglio:8 Particella:262 ed è stato generato il Foglio:8 Particella:470.

Confini: MAPPALI: 603- 516 - 471 - 264 - 262 - strada vicinale (Via Ovada)



2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Il presente Lotto dovrebbe essere unito alla vendita legata alla procedura E.I. 110/2021 in quanto sedime, accesso e fabbricato pertinenziale al Ristorante identificato catastalmente al Fg. 8 part 583 subalterni 1-2

Caratteristiche zona: Agricola Isolata

Area urbanistica: agricola a traffico locale con parcheggi buoni.

Servizi presenti nella zona: Non specificato

Servizi offerti dalla zona: Poste Italiane a 2 km (normale), Scuola Media a 2 Km (normale), Farmacia a circa 1,8 km (normale)

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Alessandria.

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Autobus linea 62 e 63 per Novi Ligure e Alessandria 1,5 km



3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: Fg. 8 part 583 sub 3

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Predosa (AL), Via Ovada n. 8

Libero

Note: Rudere non accessibile in quanto pericolante e avvolto da fitta vegetazione

Identificativo corpo: Terreno agricolo - Fg. 8 part 583

agricolo sito in Predosa (AL), Via Ovada n. 8

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Identificativo corpo: Terreno agricolo - Fg. 8 part 468

agricolo sito in Predosa (AL), Via Ovada n. 8

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Identificativo corpo: Terreno agricolo - Fg. 8 part 518

agricolo sito in Predosa (AL), Via Ovada n. 8

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Identificativo corpo: Terreno agricolo - Fg. 8 part 516

agricolo sito in Predosa (AL), Via Ovada n. 8

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Identificativo corpo: Terreno agricolo - Fg. 8 part 470

agricolo sito in Predosa (AL), Via Ovada n. 8

Occupato dal debitore e dai suoi familiari



4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca legale attiva a favore di [redacted] ; contro OMISSIS; Derivante da: ART 77
 COMMA 1 DPR 602/73; A rogito di [redacted] in data 28/01/2011 ai nn. 133/111;
 Iscritto/trascritto a Ufficio del territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare Circo-
 scrizione di Conservatoria dei RR.II. di Alessandria in data 08/02/2011 ai nn. 860/153; Importo ipoteca: €
 62.688,48; Importo capitale: € 31.344,24.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di [redacted] contro OMISSIS, OMISSIS; Derivante da: VERBALE PI-
 GNORAMENTO IMMOBILI; A rogito di UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI ALESSANDRIA in data
 14/04/2023 ai nn. 1402 iscritto/trascritto a Ufficio del territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare
 Circo-
 scrizione di Conservatoria dei RR.II. di Alessandria in data 17/05/2023 ai nn. 3766/2835.

Dati precedenti relativi ai corpi: Fig. 8 part 583 sub 3

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di [redacted] :ontro OMISSIS, OMISSIS; Derivante da: VERBALE PI-
 GNORAMENTO IMMOBILI; A rogito di UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI ALESSANDRIA in data
 14/04/2023 ai nn. 1402 iscritto/trascritto a Ufficio del territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare
 Circo-
 scrizione di Conservatoria dei RR.II. di Alessandria in data 17/05/2023 ai nn. 3766/2835.

Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno agricolo - Fig. 8 part 583

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca legale attiva a favore di [redacted] ; contro OMISSIS; Derivante da: ART 77
 COMMA 1 DPR 602/73; A rogito di [redacted] in data 28/01/2011 ai nn. 133/111;
 Iscritto/trascritto a Ufficio del territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare Circo-
 scrizione di Con-
 servatoria dei RR.II. di Alessandria in data 08/02/2011 ai nn. 860/153; Importo ipoteca: €
 62.688,48; Importo capitale: € 31.344,24.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di [redacted] L contro OMISSIS, OMISSIS; Derivante da: VERBALE PI-
 GNORAMENTO IMMOBILI; A rogito di UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI ALESSANDRIA in data
 14/04/2023 ai nn. 1402 iscritto/trascritto a Ufficio del territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare
 Circo-
 scrizione di Conservatoria dei RR.II. di Alessandria in data 17/05/2023 ai nn. 3766/2835.

Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno agricolo - Fig. 8 part 468

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca legale attiva a favore di [REDACTED] contro OMISSIS; Derivante da: ART 77
COMMA 1 DPR 602/73; A rogito di [REDACTED] in data 28/01/2011 ai nn. 133/111;
Iscritto/trascritto a Ufficio del territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare Circo-
servatoria dei RR.II. di Alessandria in data 08/02/2011 ai nn. 860/153; Importo ipoteca: €
62.688,48; Importo capitale: € 31.344,24.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di [REDACTED] contro OMISSIS, OMISSIS; Derivante da: VERBALE PI-
GNORAMENTO IMMOBILI; A rogito di UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI ALESSANDRIA in data
14/04/2023 ai nn. 1402 iscritto/trascritto a Ufficio del territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare
Circo-servatoria dei RR.II. di Alessandria in data 17/05/2023 ai nn. 3766/2835.

Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno agricolo - Fg. 8 part 518

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca legale attiva a favore di [REDACTED] contro OMISSIS; Derivante da: ART 77
COMMA 1 DPR 602/73; A rogito di [REDACTED] in data 28/01/2011 ai nn. 133/111;
Iscritto/trascritto a Ufficio del territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare Circo-servatoria dei RR.II. di Alessandria in data 08/02/2011 ai nn. 860/153; Importo ipoteca: €
62.688,48; Importo capitale: € 31.344,24.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di [REDACTED] contro OMISSIS, OMISSIS; Derivante da: VERBALE PI-
GNORAMENTO IMMOBILI; A rogito di UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI ALESSANDRIA in data
14/04/2023 ai nn. 1402 iscritto/trascritto a Ufficio del territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare
Circo-servatoria dei RR.II. di Alessandria in data 17/05/2023 ai nn. 3766/2835.

Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno agricolo - Fg. 8 part 516

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca legale attiva a favore di [REDACTED] contro OMISSIS; Derivante da: ART 77
COMMA 1 DPR 602/73; A rogito di [REDACTED] in data 28/01/2011 ai nn. 133/111;
Iscritto/trascritto a Ufficio del territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare Circo-servatoria dei RR.II. di Alessandria in data 08/02/2011 ai nn. 860/153; Importo ipoteca: €
62.688,48; Importo capitale: € 31.344,24.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di [REDACTED] contro OMISSIS, OMISSIS; Derivante da: VERBALE PI-
GNORAMENTO IMMOBILI; A rogito di UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI ALESSANDRIA in data
14/04/2023 ai nn. 1402 iscritto/trascritto a Ufficio del territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare
Circo-servatoria dei RR.II. di Alessandria in data 17/05/2023 ai nn. 3766/2835.

Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno agricolo - Fg. 8 part 470

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

**Identificativo corpo: Fg. 8 part 583 sub 3
sito in Predosa (AL), Via Ovada n. 8**

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

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

Titolare/Proprietario: OMISSIS nata a **0 proprietario/i ante ventennio** al **09/06/2010** . In forza di atto di compravendita - a rogito di NOTAIO ONETO LUIGI, in data 22/10/1993, ai nn. 32326/13800; trascritto a Ufficio del territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare Circostrizione di Conservatoria dei RR.II. di Alessandria, in data 27/10/1993, ai nn. 6326/4396.

Note: OMISSISACQUISTA ANTE VENTENNIO DA OMISSIS con Atto di compravendita del 22/10/1993 Pubblico ufficiale ONETO Sede ALESSANDRIA (AL) Repertorio n. 32326 - UR Sede ALESSANDRIA (AL) Registrazione n. 2183 registrato in data 08/11/1993 - Voltura n. 11234.1/1993 in atti dal 08/02/1999

Titolare/Proprietario: OMISSIS nata a **MISSIS OMISSIS nato a** TERRALBA (OR) il 30/04/1958 OMISSIS dal 09/06/2010 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di Verbale di separazione consensuale con assegnazione beni - a rogito di TRIBUNALE DI ALESSANDRIA, in data 09/06/2010, ai nn. 2895; trascritto a Ufficio del territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare Circostrizione di Conservatoria dei RR.II. di Alessandria, in data 29/07/2010, ai nn. 6133/3923.

Continuità delle trascrizioni: Si

Dati precedenti relativi ai corpi: Fg. 8 part 583 sub 3

Titolare/Proprietario: OMISSIS nata a **proprietario/i ante ventennio** al **09/06/2010** . In forza di atto di compravendita - a rogito di NOTAIO ONETO LUIGI, in data 22/10/1993, ai nn. 32326/13800; trascritto a Ufficio del territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare Circostrizione di Conservatoria dei RR.II. di Alessandria, in data 27/10/1993, ai nn. 6326/4396.

Note: OMISSISACQUISTA ANTE VENTENNIO DA OMISSIS con Atto di compravendita del 22/10/1993 Pubblico ufficiale ONETO Sede ALESSANDRIA (AL) Repertorio n. 32326 - UR Sede ALESSANDRIA (AL) Registrazione n. 2183 registrato in data 08/11/1993 - Voltura n. 11234.1/1993 in atti dal 08/02/1999

Titolare/Proprietario: OMISSIS nata a **MISSIS OMISSIS nato a** TERRALBA (OR) il 30/04/1958 OMISSIS dal 09/06/2010 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di Verbale di separazione consensuale con assegnazione beni - a rogito di TRIBUNALE DI ALESSANDRIA, in data 09/06/2010, ai nn. 2895; trascritto a Ufficio del territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare Circostrizione di Conservatoria dei RR.II. di Alessandria, in data 29/07/2010, ai nn. 6133/3923.

Continuità delle trascrizioni: Si

Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno agricolo - Fg. 8 part 583

Titolare/Proprietario: OMISSISnata a proprietario/i ante ventennio al **09/06/2010** . In forza di atto di compravendita - a rogito di NOTAIO ONETO LUIGI, in data 22/10/1993, ai nn. 32326/13800; trascritto a Ufficio del territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare Circostrizione di Conservatoria dei RR.II. di Alessandria, in data 27/10/1993, ai nn. 6326/4396.

Note: OMISSISACQUISTA ANTE VENTENNIO DA OMISSIS con Atto di compravendita del 22/10/1993 Pubblico ufficiale ONETO Sede ALESSANDRIA (AL) Repertorio n. 32326 - UR Sede ALESSANDRIA (AL) Registrazione n. 2183 registrato in data 08/11/1993 - Voltura n. 11234.1/1993 in atti dal 08/02/1999

Titolare/Proprietario: OMISSIS nata a MISSIS OMISSIS nato a TERRALBA (OR) il 30/04/1958 OMISSIS dal 09/06/2010 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di Verbale di separazione consensuale con assegnazione beni - a rogito di TRIBUNALE DI ALESSANDRIA, in data 09/06/2010, ai nn. 2895; trascritto a Ufficio del territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare Circostrizione di Conservatoria dei RR.II. di Alessandria, in data 29/07/2010, ai nn. 6133/3923.

Continuità delle trascrizioni: Si

Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno agricolo - Fg. 8 part 468

Titolare/Proprietario: OMISSISnata a proprietario/i ante ventennio al **09/06/2010** . In forza di atto di compravendita - a rogito di NOTAIO ONETO LUIGI, in data 22/10/1993, ai nn. 32326/13800; trascritto a Ufficio del territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare Circostrizione di Conservatoria dei RR.II. di Alessandria, in data 27/10/1993, ai nn. 6326/4396.

Note: OMISSISACQUISTA ANTE VENTENNIO DA OMISSIS con Atto di compravendita del 22/10/1993 Pubblico ufficiale ONETO Sede ALESSANDRIA (AL) Repertorio n. 32326 - UR Sede ALESSANDRIA (AL) Registrazione n. 2183 registrato in data 08/11/1993 - Voltura n. 11234.1/1993 in atti dal 08/02/1999

Titolare/Proprietario: OMISSIS nata a MISSIS OMISSIS nato a TERRALBA (OR) il 30/04/1958 OMISSIS dal 09/06/2010 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di Verbale di separazione consensuale con assegnazione beni - a rogito di TRIBUNALE DI ALESSANDRIA, in data 09/06/2010, ai nn. 2895; trascritto a Ufficio del territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare Circostrizione di Conservatoria dei RR.II. di Alessandria, in data 29/07/2010, ai nn. 6133/3923.

Continuità delle trascrizioni: Si

Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno agricolo - Fg. 8 part 518

Titolare/Proprietario: OMISSIS nata a proprietario/i ante ventennio al **09/06/2010** . In forza di atto di compravendita - a rogito di NOTAIO ONETO LUIGI, in data 22/10/1993, ai nn. 32326/13800; trascritto a Ufficio del territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare Circostrizione di Conservatoria dei RR.II. di Alessandria, in data 27/10/1993, ai nn. 6326/4396.

Note: OMISSISACQUISTA ANTE VENTENNIO DA OMISSIS con Atto di compravendita del 22/10/1993 Pubblico ufficiale ONETO Sede ALESSANDRIA (AL) Repertorio n. 32326 - UR Sede ALESSANDRIA (AL) Registrazione n. 2183 registrato in data 08/11/1993 - Voltura n. 11234.1/1993 in atti dal 08/02/1999

Titolare/Proprietario: OMISSIS nata a OMISSIS OMISSIS nato a TERRALBA (OR) il 30/04/1958 OMISSIS dal 09/06/2010 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di Verbale di separazione consensuale con assegnazione beni - a rogito di TRIBUNALE DI ALESSANDRIA, in data 09/06/2010, ai nn. 2895; trascritto a Ufficio del territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare Circostrizione di Conservatoria dei RR.II. di Alessandria, in data 29/07/2010, ai nn. 6133/3923.

Continuità delle trascrizioni: Si

Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno agricolo - Fg. 8 part 516

Titolare/Proprietario: OMISSIS nata a 960 proprietario/i ante ventennio al **09/06/2010** . In forza di atto di compravendita - a rogito di NOTAIO ONETO LUIGI, in data 22/10/1993, ai nn. 32326/13800; trascritto a Ufficio del territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare Circostrizione di Conservatoria dei RR.II. di Alessandria, in data 27/10/1993, ai nn. 6326/4396.

Note: OMISSISACQUISTA ANTE VENTENNIO DA OMISSIS con Atto di compravendita del 22/10/1993 Pubblico ufficiale ONETO Sede ALESSANDRIA (AL) Repertorio n. 32326 - UR Sede ALESSANDRIA (AL) Registrazione n. 2183 registrato in data 08/11/1993 - Voltura n. 11234.1/1993 in atti dal 08/02/1999

Titolare/Proprietario: OMISSIS nata a OMISSIS OMISSIS nato a TERRALBA (OR) il 30/04/1958 OMISSIS dal 09/06/2010 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di Verbale di separazione consensuale con assegnazione beni - a rogito di TRIBUNALE DI ALESSANDRIA, in data 09/06/2010, ai nn. 2895; trascritto a Ufficio del territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare Circostrizione di Conservatoria dei RR.II. di Alessandria, in data 29/07/2010, ai nn. 6133/3923.

Continuità delle trascrizioni: Si

Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno agricolo - Fg. 8 part 470

7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 Conformità edilizia:

Magazzini e locali di deposito [C2]

Informazioni in merito alla conformità edilizia: Fabbricato ante 42' presente già nelle mappe di impianto del catasto terreni. In archivio non è stata trovata nessuna pratica.

Il fabbricato al momento risulta inaccessibile e necessita di ristrutturazione pesante.

Dati precedenti relativi ai corpi: Fg. 8 part 583 sub 3

7.2 Conformità urbanistica:

Magazzini e locali di deposito [C2]

Note sulla conformità: Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: Fg. 8 part 583 sub 3



Descrizione: **Magazzini e locali di deposito [C2]** di cui al punto **Fg. 8 part 583 sub 3**

Trattasi di fabbricato in muratura comprensivo di sedime elevato a due piani fuori terra inaccessibile in quanto avvolto da fitta vegetazione.

1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

OMISSIS - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

2. Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

OMISSIS- Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq **127,00**

È posto al piano: Terra e primo

L'edificio è stato costruito nel: ante 67'

ha un'altezza utile interna di circa m. al piano terra h 2.20 (da planimetria catastale)

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

Stato di manutenzione generale: Pessimo

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile nel suo insieme versa in pessimo stato di manutenzione.

Risulta avvolto da fitta vegetazione ed inaccessibile.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura

tipologia: **a falde** materiale: **legno** condizioni: **da ristrutturare**

Componenti edilizie e costruttive:

Manto di copertura

materiale: **Coppi in cotto** coibentazione: **inesistente** condizioni: **da ristrutturare**

Pareti esterne

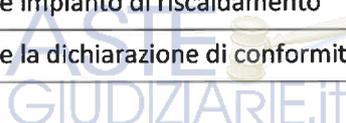
materiale: **muratura di mattoni pieni** coibentazione: **inesistente** rivestimento: **al rustico** condizioni: **da ristrutturare**

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

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


Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO


Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO


Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----




Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per il computo delle superfici si è tenuto conto della UNI 10750-1998 – paragrafo 4.4 “Criteri per la valutazione patrimoniale”

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
DEPOSITO	sup lorda di pavimento	127,00	0,25	31,75
		127,00		31,75

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Autorimesse e box

Sottocategoria:

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: I-2023

Zona: Predosa

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Deposito

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 420

Valore di mercato max (€/mq): 630

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Descrizione: **agricolo** di cui al punto **Terreno agricolo - Fig. 8 part 583**

Trattasi di sedime della particella 583 subalterni 1 - 2 e 3

**1. Quota e tipologia del diritto****1/2 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

OMISSIS - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

2. Quota e tipologia del diritto**1/2 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

OMISSIS- Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq **1.350,00**

il terreno risulta di forma regolare

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per il computo delle superfici si è tenuto conto di quanto indicato in visura catastale

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Terreno - Ente Urbano	Superficie Catastale	1.350,00	1,00	1.350,00
		1.350,00		1.350,00



Descrizione: **agricolo** di cui al punto **Terreno agricolo - Fig. 8 part 468**

Trattasi di terreno agricolo facente parte dell'area verde piantumata del fabbricato identificato catastalmente al Fig. 8 particella 583 subalterni 1 - 2 e 3



1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

OMISSIS - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

2. Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

OMISSIS- Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq **550,00**

il terreno risulta di forma regolare

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per il computo delle superfici si è tenuto conto di quanto indicato in visura catastale

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Terreno Agricolo	Superficie Catastale	550,00	1,00	550,00
		550,00		550,00



Descrizione: **agricolo** di cui al punto **Terreno agricolo - Fg. 8 part 518**

Trattasi di terreno agricolo facente parte del parcheggio del fabbricato identificato catastalmente al Fg. 8 particella 583 subalterni 1 - 2 e 3



1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

OMISSIS - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

2. Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

OMISSIS- Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq **1.095,00**

il terreno risulta di forma irregolare

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per il computo delle superfici si è tenuto conto di quanto indicato in visura catastale

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Terreno Agricolo	Superficie Catastale	1.095,00	1,00	1.095,00
		1.095,00		1.095,00



Descrizione: **agricolo di cui al punto Terreno agricolo - Fg. 8 part 516**

Trattasi di terreno agricolo facente parte dell'area a verde e strada di accesso al parcheggio (Fg. 8 part. 518) del fabbricato identificato catastalmente al Fg. 8 part 583 subalterni 1-2



1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

OMISSIS - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

2. Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

OMISSIS- Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq **1.131,00**

il terreno risulta di forma irregolare

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per il computo delle superfici si è tenuto conto di quanto indicato in visura catastale

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Terreno Agricolo	Superficie Catastale	1.131,00	1,00	1.131,00
		1.131,00		1.131,00



Descrizione: **agricolo** di cui al punto **Terreno agricolo - Fg. 8 part 470**

Trattasi di terreno agricolo facente parte dell'area a verde e strada di accesso al parcheggio (Fg. 8 part. 518) del fabbricato identificato catastalmente al Fg. 8 part 583 subalterni 1-2



1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

OMISSIS - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

2. Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

OMISSIS- Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq **750,00**

il terreno risulta di forma irregolare

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per il computo delle superfici si è tenuto conto di quanto indicato in visura catastale

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Terreno Agricolo	Superficie Catastale	750,00	1,00	750,00
		750,00		750,00



8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO 2:**8.1 Criterio di stima:**

Si evidenzia in primo luogo come le dimensioni fisiche del cespite da stimare vengano assunte sulla base del metro quadrato di superficie. Tale unità di superficie verrà quindi sempre utilizzata come fondamentale unità di misura per il calcolo valutativo.

Per quanto riguarda i criteri di stima si precisa come gli stessi vengano espressi con metodo forfettario comparativo ovvero applicando ad ogni unità di misura di riferimento un prezzo unitario di tipo medio prudenziale derivato da una attenta analisi di mercato, tenendo conto dei parametri che influenzano l'equilibrio domanda-offerta del mercato immobiliare, tenendo conto sia delle condizioni economiche della piazza di Predosa riferite all'attualità, sia delle condizioni intrinseche ed estrinseche dei cespiti quali:

- Collocazione dell'immobile rispetto al centro urbano;
- Accessibilità viaria dello stesso;
- Servizi, ovvero parcheggi, aree verdi, esistenza scuole, impianti turistici, attività commerciali, ecc...
- Destinazione urbanistica della zona;
- Stato di manutenzione dell'immobile, rifiniture, consistenza, ecc.

In rapporto, dunque, a tali parametri indicatori ed a seguito di una indagine di mercato sia nel settore delle trattative private e sia nel quadro delle valutazioni riferite da agenzie immobiliari operanti sul territorio (Tecnocasa, Immobiliare.it, OMI, Ufficio del Registro, Atti notarili,...) si può senz'altro stabilire un valore unitario compreso tra 660,00 e 820,00 €/mq. per abitazioni civili in condizioni normali.

Si procederà poi intervenendo nel processo valutativo applicando ai valori "normali" tutta una serie di valori "correttivi" fondamentali e necessari per meglio evidenziare le caratteristiche proprie del bene in esame

Per il computo delle superfici si è tenuto conto della UNI 10750-1998 – paragrafo 4.4 "Criteri per la valutazione patrimoniale"

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Alessandria;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Alessandria;

Uffici del registro di Alessandria;

Ufficio tecnico di Predosa;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio Mercato Immobiliare - Agenzie Immobiliari della zona: Immobiliare.it, il borsino, Tecnocasa, ecc.;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 740,00.

8.3 Valutazione corpi:

Fig. 8 part 583 sub 3. Magazzini e locali di deposito [C2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 8.001,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
DEPOSITO	31,75	€ 420,00	€ 13.335,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 13.335,00
Stato conservativo detrazione del 40.00%			€ -5.334,00
Valore corpo			€ 8.001,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 8.001,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 8.001,00

Terreno agricolo - Fig. 8 part 583. agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 4.050,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Terreno - Ente Urbano	1.350,00	€ 3,00	€ 4.050,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 4.050,00
Valore corpo			€ 4.050,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 4.050,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 4.050,00

Terreno agricolo - Fig. 8 part 468. agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 1.100,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Terreno Agricolo	550,00	€ 2,00	€ 1.100,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 1.100,00
Valore corpo			€ 1.100,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 1.100,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 1.100,00

Terreno agricolo - Fig. 8 part 518. agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 3.285,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Terreno Agricolo	1.095,00	€ 3,00	€ 3.285,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 3.285,00
Valore corpo			€ 3.285,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 3.285,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 3.285,00

Terreno agricolo - Fg. 8 part 516. agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 2.262,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Terreno Agricolo	1.131,00	€ 2,00	€ 2.262,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 2.262,00
Valore corpo			€ 2.262,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 2.262,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 2.262,00

Terreno agricolo - Fg. 8 part 470. agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 1.500,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Terreno Agricolo	750,00	€ 2,00	€ 1.500,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 1.500,00
Valore corpo			€ 1.500,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 1.500,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 1.500,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Fg. 8 part 583 sub 3	Magazzini e locali di deposito [C2]	31,75	€ 8.001,00	€ 8.001,00
Terreno agricolo - Fg. 8 part 583	agricolo	1.350,00	€ 4.050,00	€ 4.050,00
Terreno agricolo - Fg. 8 part 468	agricolo	550,00	€ 1.100,00	€ 1.100,00
Terreno agricolo - Fg. 8 part 518	agricolo	1.095,00	€ 3.285,00	€ 3.285,00
Terreno agricolo - Fg. 8 part 516	agricolo	1.131,00	€ 2.262,00	€ 2.262,00
Terreno agricolo - Fg. 8 part 470	agricolo	750,00	€ 1.500,00	€ 1.500,00

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%)	€ 3.029,70
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto 2:

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

€ 17.200,00

Allegati

- 1) Visure storiche
- 2) Estratto di mappa
- 3) Planimetrie catastali
- 4) Banca dati quotazioni immobiliari
- 5) CDU
- 6) Documentazione fotografica



Data generazione:
28-12-2023



L'Esperto alla stima
Geom. Tiziana Iberti

