



Tribunale di Alessandria
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **OMISSIS**



contro: **OMISSIS**

N° Gen. Rep. **274/2022**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 09-05-2023

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. CORRADO CROCI**



RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - Abitazione, rustico, terreni

Esperto alla stima: Arch. Roberto Capra
Codice fiscale: CPRRT61E28F704T
Email: architettocapra@gmail.com
Pec: capra.9702@oamilano.it



SINTESI ELABORATO



1. Dati Catastali

Bene: via Ogliastra 4-6 - Alessandria (AL) - 15122

Lotto: 001 - Abitazione, rustico, terreni

Corpo: Rustico

Categoria: Abitazione di tipo popolare [A4]

[REDACTED], foglio 181, particella 140, indirizzo VIA OGLIANA n. 6, piano T-1, comune ALESSANDRIA, categoria A4, classe 2, consistenza 10 vani, superficie Totale: 240 m2 Totale escluse aree scoperte: 230 m2, rendita € 351,19



Corpo: Abitazione su due livelli

Categoria: Abitazione di tipo popolare [A4]

[REDACTED], foglio 181, particella 158, indirizzo VIA OGLIANA n. 4, piano T-1, comune Alessandria, categoria A2, classe 1, consistenza 11 vani, superficie Totale: 293 m2 Totale escluse aree scoperte: 293 m2, rendita € 710,13

2. Stato di possesso

Bene: via Ogliastra 4-6 - Alessandria (AL) - 15122

Lotto: 001 - Abitazione, rustico, terreni

Corpo: Rustico

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Corpo: Abitazione su due livelli

Occupato dal debitore e dai suoi familiari



3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: via Ogliastra 4-6 - Alessandria (AL) - 15122

Lotto: 001 - Abitazione, rustico, terreni

Corpo: Rustico

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Corpo: Abitazione su due livelli

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4. Creditori Iscritti

Bene: via Ogliastra 4-6 - Alessandria (AL) - 15122

Lotto: 001 - Abitazione, rustico, terreni

Corpo: Rustico

Creditori Iscritti: OMISSIS



Corpo: Abitazione su due livelli

Creditori Iscritti: OMISSIS



5. Comproprietari

Beni: via Ogliastra 4-6 - Alessandria (AL) - 15122

Lotto: 001 - Abitazione, rustico, terreni

Corpo: Rustico

Comproprietari: Nessuno

Corpo: Abitazione su due livelli

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: via Ogliastra 4-6 - Alessandria (AL) - 15122

Lotto: 001 - Abitazione, rustico, terreni

Corpo: Rustico

Misure Penali: NO

Corpo: Abitazione su due livelli

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: via Ogliastra 4-6 - Alessandria (AL) - 15122

Lotto: 001 - Abitazione, rustico, terreni

Corpo: Rustico

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: Abitazione su due livelli

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: via Ogliastra 4-6 - Alessandria (AL) - 15122

Lotto: 001 - Abitazione, rustico, terreni

Valore complessivo intero: 76.447,30



Beni in **Alessandria (AL)**
Località/Frazione
via Ogliana 4-6

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Lotto: 001 - Abitazione, rustico, terreni

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

Data di presentazione: 02-01-2023

La documentazione di cui all'art. 567, 2° comma del c.p.c. risulta completa (data iscrizione a ruolo 9/11/2022). I beni non sono oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità. Gli immobili non sono gravati da censo, livello o uso civico. Ai sensi dell'art. 46 del D. Lgs. n. 378/2001 l'atto giuridico risulta valido. E' stato acquisito l'atto di provenienza. Non vi sono servitù (salvo quanto descritto) od altri vincoli o iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento o altri diritti reali parziali. Gli altri vincoli giuridici sono riportati. Ai sensi dell'art. 599 c.p.c, non vi sono altri comproprietari; Ai sensi dell'art. 498 c.p.c. non vi sono altri creditori iscritti; Si è accertata l'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali. Non vi sono vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria o derivanti da convenzioni urbanistiche o connessi con il carattere storico, artistico o idrogeologico, salvo quanto precisato dal P.G.T. ed esposto. Non è stato acquisito il certificato di destinazione urbanistica in quanto non previsto in caso di passaggio di proprietà di edifici. Non vi è certificato di definita valutazione. Non risultano altre cause relative a domande trascritte. Il creditore ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva. La certificazione delle iscrizioni si estende per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento ed è stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario. La certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risale sino ad un atto di acquisto derivativo od originario trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento, in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato. La mappa catastale è allegata alla presente perizia estimativa. Nella certificazione notarile sostitutiva sono indicati i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Rustico.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in via Ogliana 4-6

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] foglio

181, particella 140, indirizzo VIA OGLIANA n. 6, piano T-1, comune ALESSANDRIA, categoria A4, classe 2, consistenza 10 vani, superficie Totale: 240 m2 Totale escluse aree scoperte: 230 m2, rendita € 351,19

Confini: A nord a est mapp 139, a sud mapp 153, 146, a ovest mapp 158, 143

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Identificativo corpo: Abitazione su due livelli.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in via Ogliastra 4-6

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

[REDACTED], foglio 181, particella 158, indirizzo VIA OGLIASTRANA n. 4, piano T-1, comune Alessandria, categoria A2, classe 1, consistenza 11 vani, superficie Totale: 293 m2 Totale escluse aree scoperte: 293 m2, rendita € 710,13

Confini: A nord mapp 143 a est mapp 140, a sud mapp 146 indi strada campestre, a ovest mapp 145, 144

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Il Comune di Alessandria è composto da 92.876 abitanti al 31-12-2019. Ha una superficie di 203,57 km² ed una densità di 456,24 ab./km². ed è collocato per lo più in area pianeggiante. Gli immobili esecutati sono in area agricola periferica Ovest tra l'abitato di Spinetta e Castelceriolo..

Caratteristiche zona: periferica degradata

Area urbanistica: agricola a traffico locale con parcheggi sufficienti.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: nessuno.

Servizi offerti dalla zona: Frazione Castelceriolo (area urbana) (600 m), Frazione Spinetta /area urbana con attività commer (4 km)

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Alessandria.

Attrazioni paesaggistiche: fiume Tanaro.

Attrazioni storiche: centro storico città di Alessandria.

Principali collegamenti pubblici: Autostrada 800 m, Ferrovia 12 km, Autobus 1,5 km

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: Rustico

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Alessandria (AL), via Ogliastra 4-6

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Identificativo corpo: Abitazione su due livelli

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Alessandria (AL), via Ogliastra 4-6

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE

- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI; A rogito di OMISSIS in data ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Alessandria in data 25/11/2022 ai nn. OMISSIS.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO; A rogito di OMISSIS in data 03/06/2011 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Alessandria in data 08/06/2011 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 123.289,59; Importo capitale: € 246.579,00.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO; A rogito di OMISSIS in data 08/11/2000 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Alessandria in data 13/11/2000 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 280.000.000; Importo capitale: € 140.000.000.

Dati precedenti relativi ai corpi: Rustico

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE

- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI; A rogito di OMISSIS in data ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Alessandria in data 25/11/2022 ai nn. OMISSIS.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO; A rogito di OMISSIS in data 03/06/2011 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Alessandria in data 08/06/2011 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 123.289,59; Importo capitale: € 246.579,00.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO; A rogito di OMISSIS in data 08/11/2000 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Alessandria in data 13/11/2000 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 280.000.000; Importo capitale: € 140.000.000.

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione su due livelli

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: Rustico

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Alessandria (AL), via Ogliana 4-6

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: non vi è condominio.

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: non vi è

condominio.

Millesimi di proprietà: non vi è condominio

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI - Il fabbricato ed i luoghi al piano terra sono raggiungibili in piano dalla strada campestre ma su terreno in parte a prato; il piano primo non è accessibile. La fruibilità degli spazi interni è possibile con lievi adattamenti delle partizioni e dei serramenti.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Nessuno

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: Nessuno

Avvertenze ulteriori: Nessuno

Identificativo corpo: Abitazione su due livelli

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Alessandria (AL), via Ogliastra 4-6

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: non vi è condominio.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolte negli ultimi due anni anteriori al pignoramento: non vi è condominio.

Millesimi di proprietà: non vi è condominio

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI - Il fabbricato ed i luoghi al piano terra sono raggiungibili in piano dalla strada campestre ma su terreno in parte a prato; il piano primo è accessibile dalle scale interne non dotate di servoscala. La fruibilità degli spazi interni è possibile con lievi adattamenti delle partizioni, dei sanitari e dei serramenti.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Servitù scarico fognario e adduzione acqua potabile da fondo attiguo sub 143

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: . In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Continuità delle trascrizioni: Si

Dati precedenti relativi ai corpi: Rustico

Titolare/Proprietario: . In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Continuità delle trascrizioni: Si

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione su due livelli

7. PRATICHE EDILIZIE:

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in via Ogliastra 4-6

Numero pratica: 239
 Intestazione: OMISSIS
 Tipo pratica: Autorizzazione edilizia
 Per lavori: Rifacimento tetto
 Oggetto: variante
 Presentazione in data 08/12/1990 al n. di prot. 37931/5497
 Abitabilità/agibilità in data 19/07/1991 al n. di prot. 910320
Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione su due livelli



Abitazione di tipo popolare [A4] sito in via Ogliastra 4-6
 Numero pratica: 103856
 Intestazione: OMISSIS
 Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA
 Per lavori: Realizzazione tramezzature e modifica distribuzione interna
 Oggetto: variante
 Presentazione in data 20/12/2010 al n. di prot. 103856
Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione su due livelli

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo popolare [A4]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia; note: Edificazione ante 1/9/1967 (anno 1873)

Dati precedenti relativi ai corpi: Rustico

Abitazione di tipo popolare [A4]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia; note: Edificazione ante 1/9/1967 (anno 1873)

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione su due livelli



7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo popolare [A4]

| | |
|---|---|
| Strumento urbanistico Approvato: | Piano regolatore generale |
| In forza della delibera: | C.C. n. 3 del 25/01/2011 |
| Zona omogenea: | Aree destinate all'attività agricola di cui art. 45 delle NTA |
| Norme tecniche di attuazione: | allegate |
| Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico: | NO |
| Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità? | NO |
| Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari? | NO |



| | |
|---|----------------|
| Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale: | area edificata |
| Rapporto di copertura: | area edificata |
| Altezza massima ammessa: | area edificata |
| Volume massimo ammesso: | area edificata |
| Residua potenzialità edificatoria: | NO |
| Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT: | SI |

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: Rustico

Abitazione di tipo popolare [A4]

| | |
|---|--|
| Strumento urbanistico Approvato: | Piano regolatore generale |
| In forza della delibera: | C.C. n. 3 del 25/01/2011 |
| Zona omogenea: | Aree destinate all'attività agricola di cui art.. 45 delle NTA |
| Norme tecniche di attuazione: | allegate |
| Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico: | NO |
| Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità? | NO |
| Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari? | NO |
| Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale: | area edificata |
| Rapporto di copertura: | area edificata |
| Altezza massima ammessa: | area edificata |
| Volume massimo ammesso: | area edificata |
| Residua potenzialità edificatoria: | NO |
| Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT: | SI |

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione su due livelli

Descrizione: **Abitazione di tipo popolare [A4]** di cui al punto **Rustico**

Rustico su due livelli in testata di corpo in linea, con locali al piano terra ad uso magazzino, portici interni aperti al piano superiore e spazi al piano superiore in parti crollati e non raggiungibili. E' annesso terreno di mq. 748

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

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **1.012,00**

E' posto al piano: T-1

L'edificio è stato costruito nel: **1873**

ha un'altezza utile interna di circa m. diverse

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si trova in scarse condizioni di manutenzione con parti interne crollate; la fruizione è limitata al piano terra.

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

| | |
|---------------------|---|
| Copertura | tipologia: a falde materiale: legno condizioni: sufficienti |
| Fondazioni | tipologia: travi continue rovesce materiale: muratura condizioni: sufficienti |
| Solai | tipologia: archi e/o volte in muratura condizioni: pessime Riferito limitatamente a: in parte crollati |
| Strutture verticali | materiale: argilla pressata o mattoni condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: parti in elevazione in mattoni |

Componenti edilizie e costruttive:

| | |
|--------------------|--|
| Infissi esterni | tipologia: ante a battenti materiale: legno verniciato e vetro semplice protezione: antoni materiale protezione: legno verniciato condizioni: pessime Riferito limitatamente a: alcuni serramenti non sono presenti |
| Infissi interni | tipologia: a battente materiale: legno verniciato condizioni: pessime |
| Manto di copertura | materiale: tegole in cemento colorato coibentazione: assente condizioni: sufficienti |
| Pareti esterne | materiale: argilla cruda pressata coibentazione: assente rivestimento: intonaco di cemento condizioni: sufficienti |
| Pavim. Interna | materiale: tavelle in cotto condizioni: pessime |

Plafoni

materiale: **gesso o stabilitura** condizioni: **pesime**

Portone di ingresso

**Impianti:**

Elettrico

tipologia: **con cavi a vista** tensione: **220V** condizioni: **pesime** conformità: **non a norma**

Idrico

tipologia: **con tubazioni a vista** alimentazione: **da pozzo privato** rete di distribuzione: **tubi in ferro zincato** condizioni: **sufficienti** conformità: **da collaudare****Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

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

Riscaldamento:

| | |
|----------------------------------|----|
| Esiste impianto di riscaldamento | 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 |
|---|----|



| Destinazione | Parametro | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|---------------------|------------------------|-----------------------------|--------|------------------------|
| Rustico piano terra | sup lorda di pavimento | 170,00 | 1,00 | 170,00 |
| Rustico piano primo | sup lorda di pavimento | 94,00 | 1,00 | 94,00 |
| Terreno | sup lorda di pavimento | 748,00 | 1,00 | 748,00 |
| | | 1.012,00 | | 1.012,00 |



Descrizione: Abitazione di tipo popolare [A4] di cui al punto Abitazione su due livelli

Fabbricato ad uso abitativo su due piani fuori terra in linea con strutture contigue, composto da piano terra ingresso, ripostiglio, bagno, soggiorno cucina, scale di salita al piano primo, qui quattro camere da letto, bagno, ripostiglio, area pertinenziale a sud recintata con locale di sgombero.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **775,00**

E' posto al piano: Y-1

L'edificio è stato costruito nel: 1873

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2010

ha un'altezza utile interna di circa m. diverse

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si trova in sufficienti condizioni di manutenzione per l'uso proprio.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura

tipologia: **a falde** materiale: **legno** condizioni: **sufficienti**

Fondazioni

tipologia: **travi continue rovesce** materiale: **muratura** condizioni: **sufficienti**

Scale

tipologia: **a rampa unica** materiale: **muratura** ubicazione: **interna**
servoscala: **assente** condizioni: **sufficienti**



| | |
|---|--|
| Solai | tipologia: archi e/o volte in muratura condizioni: buone |
| Strutture verticali | materiale: argilla pressata o mattoni condizioni: sufficienti |
| Componenti edilizie e costruttive: | |
| Cancello | tipologia: doppia anta a battente materiale: ferro e rete condizioni: scarse |
| Infissi esterni | tipologia: ante a battenti materiale: legno tinto con doppi vetri protezione: antoni materiale protezione: legno verniciato condizioni: sufficienti |
| Infissi interni | tipologia: a battente materiale: legno tinto condizioni: sufficienti |
| Manto di copertura | materiale: tegole in cemento colorato coibentazione: assente condizioni: buone |
| Pareti esterne | materiale: argilla cruda pressata coibentazione: assente rivestimento: intonaco di cemento condizioni: sufficienti |
| Pavim. Esterna | materiale: battuto di cemento condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: restanti parti a prato |
| Pavim. Interna | materiale: piastrelle di ceramica condizioni: sufficienti |
| Plafoni | materiale: a volta in mattoni a vista o intonacati condizioni: sufficienti |
| Portone di ingresso | tipologia: doppia anta a battente materiale: legno tinto accessori: seratura condizioni: sufficienti |
| Rivestimento | ubicazione: bagno e cucina materiale: ceramica condizioni: sufficienti |
| Scale | posizione: interna rivestimento: legno condizioni: sufficienti |

Impianti:

| | |
|--------------------|--|
| Antenna collettiva | tipologia: multicanale condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative |
| Citofonico | tipologia: suono condizioni: sufficienti conformità: non a norma |

Elettrico

tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **sufficienti** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**



Fognatura

tipologia: **separata** rete di smaltimento: **non collegato alla fognatura comunale** recapito: **fossa biologica** ispezionabilità : **sufficiente** condizioni: **sufficienti** conformità: **non a norma**

Note: con servitù su fondo confinante

Idrico



tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **da pozzo privato** rete di distribuzione: **tubi in ferro zincato** condizioni: **sufficienti** conformità: **non a norma**

Riferito limitatamente a: derivata da fondo limitrofo

Termico

tipologia: **autonomo** alimentazione: **legna** rete di distribuzione: **assente** diffusori: **stufa** condizioni: **sufficienti** conformità: **da collaudare**

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

| | |
|---|----|
| Esiste impianto elettrico | SI |
| Impianto a norma | NO |
| Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive | NO |



Riscaldamento:

| | |
|---------------------------------------|----------------|
| Esiste impianto di riscaldamento | SI |
| Tipologia di impianto | stufe a pellet |
| Impianto a norma | 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 |
|---|----|



| Destinazione | Parametro | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|--------------|------------------------|-----------------------------|--------|------------------------|
| Abitazione | sup lorda di pavimento | 260,00 | 1,00 | 260,00 |
| Terreno | sup lorda di pavimento | 515,00 | 1,00 | 515,00 |
| | | 775,00 | | 775,00 |

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

La stima è effettuata con una metodica di tipo sintetico - comparativo.

La superficie è computata in ambito commerciale secondo la norma UNI 15733 ex 10750.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Alessandria;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Alessandria;

Uffici del registro di Alessandria;

Ufficio tecnico di Alessandria;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: di zona;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Borsini immobiliari prezzo di vendita medio abitazioni civili in stabili di seconda fascia tra €/mq 464,00 ed €/mq. 530,00.;

Altre fonti di informazione: Agenzia delle Entrate: banca dati delle quotazioni immobiliari (OMI);

8.3 Valutazione corpi:**Rustico. Abitazione di tipo popolare [A4]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 21.848,00.

| Destinazione | Superficie Equivalente | Valore Unitario | Valore Complessivo |
|---------------------|------------------------|-----------------|--------------------|
| Rustico piano terra | 170,00 | € 80,00 | € 13.600,00 |



Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 274 / 2022

| | | | |
|---|--------|---------|-------------|
| Rustico piano primo | 94,00 | € 40,00 | € 3.760,00 |
| Terreno | 748,00 | € 6,00 | € 4.488,00 |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo | | | € 21.848,00 |
| Valore corpo | | | € 21.848,00 |
| Valore Pertinenze | | | € 0,00 |
| Valore complessivo intero | | | € 21.848,00 |
| Valore complessivo diritto e quota | | | € 21.848,00 |

Abitazione su due livelli. Abitazione di tipo popolare [A4]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 68.090,00.

| Destinazione | Superficie Equivalente | Valore Unitario | Valore Complessivo |
|---|------------------------|-----------------|--------------------|
| Abitazione | 260,00 | € 250,00 | € 65.000,00 |
| Terreno | 515,00 | € 6,00 | € 3.090,00 |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo | | | € 68.090,00 |
| Valore corpo | | | € 68.090,00 |
| Valore Pertinenze | | | € 0,00 |
| Valore complessivo intero | | | € 68.090,00 |
| Valore complessivo diritto e quota | | | € 68.090,00 |

Riepilogo:

| ID | Immobile | Superficie Lorda | Valore intero medio ponderale | Valore diritto e quota |
|---------------------------|----------------------------------|------------------|-------------------------------|------------------------|
| Rustico | Abitazione di tipo popolare [A4] | 1.012,00 | € 21.848,00 | € 21.848,00 |
| Abitazione su due livelli | Abitazione di tipo popolare [A4] | 775,00 | € 68.090,00 | € 68.090,00 |

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%) | € 13.490,70 |
| Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: | € 0,00 |

Giudizio di comoda divisibilità: Il bene è divisibile nei due corpi individuati

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

| | |
|---|--------------------|
| Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: | € 76.447,30 |
|---|--------------------|

8.6 Regime fiscale della vendita

dipende

Allegati

- allegato a - foto esterne, interne;
- allegato b - visure catastali;
- allegato c - planimetrie catastali;
- allegato d - estratto di mappa
- allegato e - ispezione ipotecaria;
- allegato f - atto di provenienza;
- allegato g - atti di assenso costruttivo;
- allegato h - strumentazione urbanistica comunale;

allegato i - delimitazione della proprietà
allegato j - localizzazione;;
allegato k - certificati anagrafici;
allegato l - valori immobiliari;
allegato m - dichiarazione di trasmissione perizia

Data generazione:
04-03-2023



L'Esperto alla stima
Arch. Roberto Capra

