



Tribunale di Alessandria
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE



promossa da: **OMISSIS**



contro: **OMISSIS**



N° Gen. Rep. **173/2023**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:



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



RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001



Esperto alla stima: Geom. Corrado Panizza
Codice fiscale: PNZCRD65C04A182V
Studio in: VIA TRIESTE 10 - 15048 VALENZA
Telefono: 0131951387
Email: corrado.panizza@legalmail.it
Pec: corradopanizza@legalmail.it



1. Dati Catastali

Bene: Strada per Alessandria n° 28 - Pecetto Di Valenza (AL) - 15040

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Abitazione in villini [A7]

OMISSIS C.F. OMISSIS proprietà per 3/6 OMISSIS C.F. OMISSIS diritto di abitazione OMISSIS

C.F. OMISSIS nato a [REDACTED] proprietà per 1/6 OMISSIS C.F. OMISSIS nata ad

[REDACTED] proprietà per 1/6 OMISSIS C.F. OMISSIS nata ad [REDACTED]
[REDACTED] proprietaria per 1/6, foglio 10, particella 98, subalterno 4, scheda catastale T337561, indirizzo Strada per Alessandria, piano S1-T-1-, comune Pecetto di Valenza, categoria A/7, classe U, consistenza 10 vani, superficie mq. 227, rendita € Euro 1.058,74

Corpo: B

Categoria: Garage o autorimessa [G]

OMISSIS C.F. OMISSIS proprietà per 3/6 OMISSIS C.F. OMISSIS diritto di abitazione OMISSIS

C.F. OMISSIS nato a [REDACTED] proprietà per 1/6 OMISSIS C.F. OMISSIS nata ad

[REDACTED] proprietà per 1/6 OMISSIS C.F. OMISSIS nata ad [REDACTED]
[REDACTED] proprietaria per 1/6, foglio 10, particella 98, subalterno 1, scheda catastale T337564, indirizzo Strada per Alessandria, piano Terra, comune Pecetto di Valenza, categoria C/6, classe U, consistenza mq. 30, superficie mq. 36, rendita € Euro 75,92

2. Stato di possesso

Bene: Strada per Alessandria n° 28 - Pecetto Di Valenza (AL) - 15040

Lotto: 001

Corpo: A

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Corpo: B

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Strada per Alessandria n° 28 - Pecetto Di Valenza (AL) - 15040

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: B

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Strada per Alessandria n° 28 - Pecetto Di Valenza (AL) - 15040

Lotto: 001

Corpo: A

Creditori Iscritti: OMISSIS

5. Comproprietari

Beni: Strada per Alessandria n° 28 - Pecetto Di Valenza (AL) - 15040

Lotto: 001

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

Corpo: B

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Strada per Alessandria n° 28 - Pecetto Di Valenza (AL) - 15040

Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: NO

Corpo: B

Misure Penali: Non specificato

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Strada per Alessandria n° 28 - Pecetto Di Valenza (AL) - 15040

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: B

Continuità delle trascrizioni: Non specificato

8. Prezzo

Bene: Strada per Alessandria n° 28 - Pecetto Di Valenza (AL) - 15040

Lotto: 001

Valore complessivo intero: 113.285,00

Beni in Pecetto Di Valenza (AL)
Località/Frazione
Strada per Alessandria n° 28

Lotto: 001

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione in villini [A7] sito in Strada per Alessandria n° 28

Quota e tipologia del diritto

3/6 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS - Diritto di abitazione/usufrutto parziale

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/6 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/6 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/6 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Note:  Diritto di abitazione

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS C.F. OMISSIS proprietà per 3/6 OMISSIS C.F. OMISSIS diritto di abitazione OMISSIS C.F. OMISSIS nato a  il  proprietà per 1/6 OMISSIS C.F. OMISSIS nata ad  il  proprietà per 1/6 OMISSIS C.F. OMISSIS nata ad  il 

 proprietaria per 1/6, foglio 10, particella 98, subalterno 4, scheda catastale T337561, indirizzo Strada per Alessandria, piano S1-T-1-, comune Pecetto di Valenza, categoria A/7, classe U, consistenza 10 vani, superficie mq. 227, rendita € Euro 1.058,74

Derivante da: Fusione del 22-10-1999 in atti dal 22-10-1999 (n. B03097). Variazione del 22-10-1999 in atti dal 22-10-1999 rettifica classamento proposto dalla parte con docfa B3097/99 del

22-10-1999 (n. B3097.1/99)

Confini: A nord part. 98 stessa ditta; Ad est part. 98 stessa ditta; A sud part. 98 stessa ditta; Ad ovest part. 98 sub 1 stessa ditta.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Lo stato di fatto attuale del fabbricato non corrisponde alla planimetria presente in atti al catasto. Diversa distribuzione di spazi interni.

Regolarizzabili mediante: Variazione catastale

Variazione catastale: € 1.000,00

Oneri Totali: € 1.000,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note:

Identificativo corpo: B.

Garage o autorimessa [G] sito in Strada per Alessandria n° 28

Quota e tipologia del diritto

3/6 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS - Diritto di abitazione/usufrutto parziale

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/6 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/6 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/6 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Note:  Diritto di abitazione

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS C.F. OMISSIS proprietà per 3/6 OMISSIS C.F. OMISSIS diritto di abitazione OMISSIS C.F. OMISSIS nato a  proprietà per 1/6 OMISSIS C.F. OMISSIS nata ad 

 proprietà per 1/6 OMISSIS C.F. OMISSIS nata ad  il  proprietaria per 1/6, foglio 10, particella 98, subalterno 1, scheda catastale

T337564, indirizzo Strada per Alessandria, piano Terra, comune Pecetto di Valenza, categoria C/6, classe U, consistenza mq. 30, superficie mq. 36, rendita € Euro 75,92

Derivante da: Impianto meccanografico del 30-06-1987. variazione del 01-01-1992 variazione del quadro tariffario. Superficie di impianto pubblicata il 09-11-2015 dati relativi alla planimetria; data di presentazione 02-09-1975.

Confini: A nord part. 98 stessa ditta; Ad est part. 98 sub 4 stessa ditta; a sud part. 98 stessa ditta; Ad ovest part. 98 stessa ditta.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Zona collinare situata nella periferia del Comune di Pecetto di Valenza (AL)

Caratteristiche zona: zona collinare normale

Area urbanistica: agricola a traffico locale con parcheggi inesistenti.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria.

Servizi offerti dalla zona: negozi e supermercati (Scarsi.), Ricreativi (centro sportivo di Pecetto.)

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Servizio di autobus sia a chiamata che fisso Circa 300 mt.

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A

Abitazione in villini [A7] sito in Pecetto Di Valenza (AL), Strada per Alessandria n° 28

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Identificativo corpo: B

Garage o autorimessa [G] sito in Pecetto Di Valenza (AL), Strada per Alessandria n° 28

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di contro OMISSIS; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario.; A rogito di OMISSIS in data 16/09/2023 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Alessandria in data 23/09/2023 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 52.500,00; Importo capitale: € 35.000,00.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di contro OMISSIS; Derivante da: decreto Ingiuntivo; A rogito di OMISSIS in data 12/05/2015 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Alessandria in data 24/06/2015; Importo ipoteca: € 15.542,00; Importo capitale: € 10.541,86.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore della massa dei creditori contro OMISSIS; Derivante da: decreto Ingiuntivo; A rogito di OMISSIS in data 12/05/2005 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Alessandria in data 24/06/2015 ai nn. OMISSIS.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore della massa dei creditori contro OMISSIS; Derivante da: Verbale di pignoramento immobili; A rogito di OMISSIS in data 20/08/2018 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Alessandria in data 07/09/2018 ai nn. OMISSIS.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di contro OMISSIS; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario.; A rogito di OMISSIS in data 10/12/1999 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Alessandria in data 21/12/1999 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 232.405,61; Importo capitale: € 154.937,07; Note: Si rinnova ipoteca del 21-12-1999 al n 2240 di formalità. Ipoteca in rinnovazione n 822 del 30-09-2019.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore della massa dei creditori contro OMISSIS; Derivante da: Verbale di pignoramento immobili; A rogito di OMISSIS in data 07/06/2023 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Alessandria in data 03/07/2023 ai nn. OMISSIS; Si precisa che il pignoramento immobiliare è stato notificato su precetto per creditore pari ad Euro 87.075,75.

Dati precedenti relativi ai corpi: A e B

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: A

Abitazione in villini [A7] sito in Pecetto Di Valenza (AL), Strada per Alessandria n° 28

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

Identificativo corpo: B

Garage o autorimessa [G] sito in Pecetto Di Valenza (AL), Strada per Alessandria n° 28

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 proprietario/i ante ventennio al 09/12/1999 . In forza di atto di compravendita.

Note: Titolo di proprietaria ante ventennio

Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio al 12/04/2005 . 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.

Note: I Sig.ri [redacted] e OMISSIS acquistano il cespite dalla Sig.ra OMISSIS

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 24/01/2005 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Successivamente viene accettata la eredità

Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio ad oggi . In forza di atto di conferma acquisto di legato - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Atto di conferma di acquisto di legato trascritto a favore della Sig.ra OMISSIS per il diritto di abitazione pari ad 1/2,

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 20/09/2021 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di accettazione tacita di eredità - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Accettazione tacita di eredità accertata Giudizialmente con sentenza del Tribunale di Alessandria n° 710/2021

Continuità delle trascrizioni: Si

Dati precedenti relativi ai corpi: A e B

7. PRATICHE EDILIZIE:

Abitazione in villini [A7] sito in Strada per Alessandria n° 28

Numero pratica: n° 75 del 03-12-1969

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Costruzione di casetta ad uso abitazione

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 08/09/1969 al n. di prot. 1671

Rilascio in data 03/12/1969 al n. di prot. 66

Abitabilità/agibilità in data 15/10/1973 al n. di prot. 42

NOTE: Licenza edilizia n° 66 del 03-12-1969 inizio lavori il 09-02-1970 fine lavori del 30-04-1971. Successiva abitabilità n° 42 rilasciata il 15-10-1973 dal Sindaco di Pecetto di Valenza (AL)

Dati precedenti relativi ai corpi: A e B

7.1 Conformità edilizia:**Abitazione in villini [A7]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Rispetto al progetto depositato in Comune e rilasciato con Licenza Edilizia e successiva abitabilità, risultano delle difformità di distribuzione interna e di destinazione d'uso con modifica di prospetto.

Regolarizzabili mediante: Titolo Edilizio in sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: Al piano primo è stata ridotta una camera da letto ed è stato ricavato un bagno. Al piano sottotetto è stato ricavato un bagno.

Opere da sanare e/o rimuovere compreso di spese tecniche stimate: € 4.000,00

Oneri Totali: € 4.000,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: Rispetto al progetto Comunale rilasciato con Licenza Edilizia, lo stato attuale risulta difforme. In particolare esistono delle difformità interne di diversa distribuzione e destinazione. Altresì esistono delle difformità di prospetto esterne. Esiste inoltre nell'area destinata a parco un box prefabbricato in lamiera difficilmente sanabile che andrebbe rimosso in quanto non autorizzato.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Garage o autorimessa [G]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nel progetto Comunale depositato ed approvato, la destinazione d'uso è ripostiglio, mentre nello stato di fatto e nella planimetria catastale risulta essere box auto.

Regolarizzabili mediante: Titolo Edilizio in sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: Al piano terra il progetto autorizzato dal Comune prevedeva la realizzazione di un ripostiglio. Lo stato attuale ed la planimetria catastale esiste un box auto

Titolo edilizio: € 2.500,00

Oneri Totali: € 2.500,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: B

7.2 Conformità urbanistica:**Abitazione in villini [A7]**

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	Approvato con D.G.R. n° 27-12558 del 16-11-2009 Progetto Definitivo approvato con delibera del Consiglio Comunale n° 12/2020 del 14-05-2020
Norme tecniche di attuazione:	Art. 48 Zona agricola di interesse archeologico.
Altro:	Fabbricato inserito nella classe IIIb porzioni di territorio edificate nelle quali gli elementi di

	pericolosità geologica e di rischio sono tali da imporre in ogni caso interventi di riassetto territoriale di carattere pubblico a tutela del patrimonio urbanistico esistente. In assenza di tali interventi di riassetto saranno consentite solo trasformazioni che non aumentino il carico antropico. Per le opere di interesse pubblico, non altrimenti localizzabili, verrà quanto previsto dall'Art. 13c Legge Regionale 56/77. Nuove opere o nuove costruzioni saranno ammesse solo a seguito dell'attuazione degli interventi di riassetto e dell'avvenuta eliminazione e/o minimizzazione della pericolosità.
--	---

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: A**Garage o autorimessa [G]****Note sulla conformità:**

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: B**Descrizione: Abitazione in villini [A7] di cui al punto A**

Villetta unifamiliare ubicata nelle colline del Comune di Pecetto di Valenza in strada per Alessandria n° 28. Il fabbricato si eleva su quattro piani. Al piano interrato trova posto la cantina. Al piano terra trovano posto un ingresso un ampio ripostiglio, un bagno, ed un porticato. Al piano primo trovano posto un ampio soggiorno, una cucina, una camera retro, tre camere letto, un bagno, un disimpegno, tre balconi. Al piano secondo sottotetto trovano posto un disimpegno, un ampio locale sottotetto, un bagno. Tutti i quattro piani sono collegati tra di loro mediante un vano scala interno. L'intero fabbricato è stato costruito nei primi anni 70. Il fabbricato possiede cortile giardino parco camminamenti per una superficie di mq. 4.700.

- Quota e tipologia del diritto**
3/6 di OMISSIS- Piena proprietà
 Cod. Fiscale: OMISSIS
 Eventuali comproprietari:
 Nessuno

2. Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Diritto di abitazione/usufrutto parziale

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

3. Quota e tipologia del diritto

1/6 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

4. Quota e tipologia del diritto

1/6 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

5. Quota e tipologia del diritto

1/6 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **227,00**

E' posto al piano: S1-Terra-Primo-Secondo

L'edificio è stato costruito nel: Anno 1971

ha un'altezza utile interna di circa m. H. mt.3,00

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

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile risulta in sufficiente stato di manutenzione e conservazione.

Si precisa che sono presenti delle fessurazioni nella pavimentazione e nella muratura di elevazione. Tale fessurazioni sono ormai presenti da tempo e sono sempre state stazionarie.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Balconi

materiale: latero cemento condizioni: sufficienti

Strutture verticali

materiale: cemento armato e muratura di tamponamento condizioni: sufficienti

Componenti edilizie e costruttive:

Cancelli

tipologia: doppia anta a battente materiale: ferro apertura: elettrica condizioni: scarse

Infissi esterni

tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: tap-parelle condizioni: sufficienti

Manto di copertura

materiale: cementegola condizioni: sufficienti

Pareti esterne

materiale: **a doppia foderà** rivestimento: **intonaco di cemento** condizioni: **sufficienti**

Pavim. Interna

materiale: **gres ceramicato** condizioni: **sufficienti**
Note: Parte gres ceramicato e parte in listelli di legno,

Portone di ingresso

tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **ferro e vetro** condizioni: **sufficienti**

Rivestimento

ubicazione: **bagno** materiale: **piastrelle** condizioni: **sufficienti**

Rivestimento

ubicazione: **cucina** materiale: **intonaco al civile**

Scale

posizione: **a rampe parallele** rivestimento: **marmo** condizioni: **sufficienti****Impianti:**
Fognaturatipologia: **mista** recapito: **fossa biologica** ispezionabilità : **sufficiente** condizioni: **sufficienti**

Gas

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **metano** condizioni: **sufficienti**

Idrico

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** condizioni: **sufficienti**

Termico

tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** condizioni: **sufficienti****Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
---------------------------	----

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Caldaia a gas metano condensazione termosifoni
Stato impianto	Sufficiente

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
Villetta superficie catastale	superf. esterna lorda	227,00	1,00	227,00
		227,00		227,00

Descrizione: **Garage o autorimessa [G]** di cui al punto B

Box auto inserito e facente parte della più ampia villa situata nelle colline di Pecetto di Valenza strada per Alessandria n° 28. Il box auto è posto al piano terra.

1. Quota e tipologia del diritto

3/6 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

2. Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Diritto di abitazione/usufrutto parziale

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

3. Quota e tipologia del diritto

1/6 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

4. Quota e tipologia del diritto**1/6 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

5. Quota e tipologia del diritto**1/6 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **36,00**

E' posto al piano: Terra

L'edificio è stato costruito nel: anno 1971

ha un'altezza utile interna di circa m. mt. 2,20- 2,80

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

Uno

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: Lo stato di manutenzione e conservazione risulta essere sufficiente.

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

Infissi esterni

tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **ferro** protezione: **inferriate**
condizioni: **sufficienti**

Infissi interni

tipologia: **a battente** materiale: **legno e vetro** condizioni: **sufficienti**

Pavim. Interna

materiale: **piastrelle colorate in klinker** condizioni: **sufficienti**

Rivestimento

materiale: **intonaco al civile** condizioni: **sufficienti****Impianti:**

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Box auto superficie catastale	sup lorda di pavimento	36,00	0,50	18,00
		36,00		18,00

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

Si stima il più probabile valore di mercato dell'immobile pignorato utilizzando la stima diretta o comparativa. Affinchè la stima comparativa vera e propria di un fabbricato civile si possa realizzare in pratica, è necessario che si verificano le seguenti condizioni o presupposti, e cioè che: 1) Esistano nello stesso quartiere del fabbricato da stimare - o in quartieri a questo assimilabili - altri fabbricati simili per condizioni estrinseche ed intrinseche al fabbricato oggetto di stima; 2) di questi fabbricati simili si conoscono i recenti normali valori di compravendita, 3) esista un parametro normale o elemento di confronto in comune tra il fabbricato in esame e gli altri simili presi a confronto. Facendo poi la media dei predetti parametri si ottiene un più probabile valore di mercato dove si dovranno eseguire le eventuali relative aggiunte e detrazioni per riportare l'immobile nelle reali condizioni in cui si viene a trovare al momento della stima.

8.2 Fonti di informazione:

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): metro quadrato.

8.3 Valutazione corpi:**A. Abitazione in villini [A7]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 131.660,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Villetta superficie catastale	227,00	€ 580,00	€ 131.660,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 131.660,00
Valore corpo	€ 131.660,00
Valore Pertinenze	€ 131.660,00
Valore complessivo intero	€ 0,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 131.660,00

B. Garage o autorimessa [G]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 10.440,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Box auto superficie catastale	18,00	€ 580,00	€ 10.440,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 10.440,00
Valore corpo	€ 10.440,00
Valore Pertinenze	€ 10.440,00
Valore complessivo intero	€ 0,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 10.440,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione in villini [A7]	227,00	€ 0,00	€ 131.660,00

B	Garage o auto-rimessa [G]	18,00	€ 0,00	€ 10.440,00
---	---------------------------	-------	--------	-------------

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%) € 21.315,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 7.500,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 113.285,00

8.6 Regime fiscale della vendita

Ordinario

Data generazione:
02-05-2024

L'Esperto alla stima
Geom. Corrado Panizza