



Tribunale di Alessandria
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE



promossa da: **OMISSIS**



contro: **OMISSIS**



N° Gen. Rep. **192/2024**



data udienza ex art. 569 c.p.c.: 19-12-2024 ore 12:00

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. MICHELE DELLI PAOLI**



RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotti 005, 004, 003, 002, 001



Esperto alla stima: Geom. Franco Barcaro
Codice fiscale: BRCFNC55A11L570X
Studio in: Via Noce 17/a - 15048 Valenza
Telefono: 0131941956
Email: franco@robystudio.it
Pec: franco.barcaro@geopec.it



ASTE GIUDIZIARIE®

SINTESI ELABORATO

1. Dati Catastali

Bene: Via Carlo Noè n. 34 angolo alla Collina - Valenza (AL) - 15048

Lotto: 001

Corpo: SUB 33 e SUB 35

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

OMISSIS C.F. OMISSIS nata a OMISSIS, foglio 34, particella 277, subalterno 33, indirizzo Via Carlo Noè n. 34 , comune Valenza, categoria A/2, classe 2, consistenza 6.5 vani, superficie 144, rendita € 856.03

foglio 34, particella 277, subalterno 35, indirizzo Via Carlo Noè n. 34 , comune Valenza, categoria C/2, classe 2, consistenza 3 MQ, rendita € 6,20

Lotto: 002

Corpo: SUB 29

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

OMISSIS C.F. OMISSIS nata a OMISSIS, foglio 34, particella 277, subalterno 29, indirizzo Via Carlo Noè n. 34 , comune Valenza, categoria A/2, classe 2, consistenza 4 vani, superficie 81, rendita € 526.79

Lotto: 003

Corpo: SUB 34

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

OMISSIS C.F. OMISSIS nata a OMISSIS, foglio 34, particella 277, subalterno 34, indirizzo Via Carlo Noè n. 34 , comune Valenza, categoria A/2, classe 2, consistenza 4 vani, superficie 70, rendita € 526.79

Lotto: 004

Corpo: SUB 28

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

OMISSIS C.F. OMISSIS nata a OMISSIS, foglio 34, particella 277, subalterno 28, indirizzo Via Carlo Noè n. 34 , comune Valenza, categoria A/2, classe 2, consistenza 8 vani, rendita € 1053.57

Lotto: 005

Corpo: SUB 27

Categoria: Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

OMISSIS C.F. OMISSIS nata a OMISSIS, foglio 34, particella 277, subalterno 35, indirizzo Via Carlo Noè n. 34 , comune Valenza, categoria C/2, classe 2, superficie 3, rendita € 6.20

2. Stato di possesso

Bene: Via Carlo Noè n. 34 angolo alla Collina - Valenza (AL) - 15048

Lotto: 001

Corpo: SUB 33 e SUB 35

Occupato da OMISSIS

Lotto: 002

Corpo: SUB 29

Occupato da OMISSIS, con contratto di locazione stipulato in data 01/11/2018 per l'importo di euro 300,00 con cadenza mensile.

Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. Note: .

Registrato a Alessandria il 19/11/2018 ai nn.006002 serie 3T

Tipologia contratto: 4+4, scadenza 01/11/2026

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.

Lotto: 003

Corpo: SUB 34

Occupato da OMISSIS, con contratto di locazione stipulato in data 01/11/2022 per l'importo di euro 450,00 con cadenza mensile.

Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. Note: .

Registrato a Alessandria il 01/12/2022 ai nn.006308 serie 3T

Tipologia contratto: 4+4, scadenza 31/10/2026

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.

Lotto: 004

Corpo: SUB 28

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Lotto: 005

Corpo: SUB 27

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Carlo Noè n. 34 angolo alla Collina - Valenza (AL) - 15048

Lotto: 001

Corpo: SUB 33 e SUB 35

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Lotto: 002

Corpo: SUB 29

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Lotto: 003

Corpo: SUB 34

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Lotto: 004

Corpo: SUB 28

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Lotto: 005

Corpo: SUB 27

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Carlo Noè n. 34 angolo alla Collina - Valenza (AL) - 15048

Lotto: 001

Corpo: SUB 33 e SUB 35

Creditori Iscritti: OMISSIS

Lotto: 002

Corpo: SUB 29

Creditori Iscritti: OMISSIS

Lotto: 003

Corpo: SUB 34

Creditori Iscritti: OMISSIS

Lotto: 004

Corpo: SUB 28

Creditori Iscritti: OMISSIS

Lotto: 005

Corpo: SUB 27

Creditori Iscritti: OMISSIS

5. Comproprietari

Beni: Via Carlo Noè n. 34 angolo alla Collina - Valenza (AL) - 15048

Lotto: 001

Corpo: SUB 33 e SUB 35

Comproprietari: Nessuno

Lotto: 002

Corpo: SUB 29

Comproprietari: Nessuno

Lotto: 003

Corpo: SUB 34

Comproprietari: Nessuno

Lotto: 004

Corpo: SUB 28

Comproprietari: Nessuno

Lotto: 005

Corpo: SUB 27

Comproprietari: Nessuno

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

6. Misure Penali

Beni: Via Carlo Noè n. 34 angolo alla Collina - Valenza (AL) - 15048

Lotto: 001

Corpo: SUB 33 e SUB 35

Misure Penali: NO

Lotto: 002

Corpo: SUB 29

Misure Penali: NO

Lotto: 003

Corpo: SUB 34

Misure Penali: NO

Lotto: 004

Corpo: SUB 28

Misure Penali: NO

Lotto: 005

Corpo: SUB 27

Misure Penali: NO

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Carlo Noè n. 34 angolo alla Collina - Valenza (AL) - 15048

Lotto: 001

Corpo: SUB 33 e SUB 35

Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 002

Corpo: SUB 29

Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 003

Corpo: SUB 34

Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 004

Corpo: SUB 28

Continuità delle trascrizioni: SI

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

Lotto: 005

Corpo: SUB 27

Continuità delle trascrizioni: SI

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

8. Prezzo

Bene: Via Carlo Noè n. 34 angolo alla Collina - Valenza (AL) - 15048

Lotto: 001

Valore complessivo intero: 92.600,00

Lotto: 002

Valore complessivo intero: 53.800,00

Lotto: 003

Valore complessivo intero: 46.000,00

Lotto: 004

Valore complessivo intero: 178.700,00

Lotto: 005

Valore complessivo intero: 32.300,00

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Beni in **Valenza (AL)**
Località/Frazione
Via Carlo Noè n. 34 angolo alla Collina



Lotto: 001

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

Data di presentazione: 28-08-2024

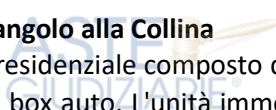


1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: SUB 33 e SUB 35.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Carlo Noè n. 34 angolo alla Collina

Note: Trattasi di unità immobiliare all'interno di edificio residenziale composto da cantine, centrale termica, corte giardino comune, vano scala comune e box auto. L'unità immobiliare oggetto di stima, ad uso abitazione, è sita al piano terreno (primo fuori terra). E' composta da ingresso su soggiorno, cucina, disimpegno, n. 3 camere, n. 2 bagni e confina con corte comune giardino su tutti i lati. All'unità mobiliare è collegato locale cantina sito al piano sottostrada censito con subalterno 35



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

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno



Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS C.F. OMISSIS nata OMISSIS, foglio 34, particella 277, subalterno 33, indirizzo Via Carlo Noè n. 34 , comune Valenza, categoria A/2, classe 2, consistenza 6.5 vani, superficie 144, rendita € 856.03

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS C.F. OMISSIS nata a OMISSIS, foglio 34, particella 277, subalterno 35, indirizzo Via Carlo Noè n. 34 , comune Valenza, categoria C/2, classe 2, consistenza 3 MQ, rendita € 6,20

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: L'immobile si dichiara conforme per quanto sopra si dichiara la conformità catastale



2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Trattasi di edificio con più unità immobiliari, box auto, cantine, centrale termica, corte giardino comune e vano scala comune. L'immobile, costruito negli anni 1960 e soggetto a ultima ristrutturazione negli anni 2000, confina su tre lati con strade pubbliche e su un lato con altra unità immobiliare.



Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: Non specificato

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da OMISSIS

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di contro ; Derivante da: Atto notarile pubblico; A rogito di OMISSIS in data 13/11/1997 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Alessandria in data 14/11/1997 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 600.000.000; Importo capitale: € 300.000.000.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di contro ; Derivante da: Atto notarile pubblico; A rogito di OMISSIS in data 10/01/2001 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Alessandria in data 11/01/2001 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 780.000.000; Importo capitale: € 1.560.000.000.

- Altra limitazione:

Descrizione onere: Atto notarile pubblico-Atto tra vivi permuta; A rogito di OMISSIS in data 05/12/2001 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Alessandria in data 02/01/2002 ai nn. OMISSIS.

- Altra limitazione:

Descrizione onere: Atto notarile pubblico-Atto tra vivi cessione di diritti reali a titolo oneroso; A rogito di OMISSIS in data 05/12/2001 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Alessandria in data 02/01/2002 ai nn. OMISSIS.

- Altra limitazione:

Descrizione onere: Scrittura privata con sottoscrizione autenticata-Atto tra vivi atto di identificazione catastale; A rogito di OMISSIS in data 19/07/2002 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Alessandria in data 07/08/2002 ai nn. OMISSIS.

- Altra limitazione:

Descrizione onere: Atto notarile pubblico-Atto tra vivi compravendita; A rogito di OMISSIS in data 25/07/2002 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Alessandria in data 08/08/2002 ai nn. OMISSIS.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di contro ; Derivante da: Atto notarile pubblico; A rogito di OMISSIS in data 12/11/2003 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Alessandria in data 25/11/2003 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 1.350.000,00.

- Altra limitazione:

Descrizione onere: Atto notarile pubblico-Atto tra vivi compravendita; A rogito di OMISSIS in data 26/05/2005 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Alessandria in data 03/06/2005 ai nn. OMISSIS.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di contro ; Derivante da: Atto notarile pubblico; A rogito di OMISSIS in data 30/03/2006 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Alessandria in data 31/03/2006 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 525.000,00; Importo capitale: € 350.000,00.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca convenzionale annotata a favore di contro ; Derivante da: Atto notarile pubblico; A rogito di OMISSIS in data 12/02/2010 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Alessandria in data 17/02/2010 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 32.000,00; Importo capitale: € 16.000,00.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Atto giudiziario; A rogito di OMISSIS in data 01/07/2004 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Alessandria in data 26/07/2004 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: SUB 33 e SUB 35

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 proprietario/i ante ventennio al **11/10/2002** . In forza di ante ventennio - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 24/08/2019 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.

Continuità delle trascrizioni: Si

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Licenza Edilizia

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Sopraelevazione edificio

Oggetto: Manutenzione straordinaria

Rilascio in data 27/04/1959 al n. di prot. 3444

Abitabilità/agibilità in data 14/07/1960 al n. di prot. 14/60

NOTE: Abitabilità del 21-01-1965 protocollo 60/64

Numero pratica: Condo Edilizio ai sensi della Legge 47/85

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n°47)

Per lavori: Opere realizzate in difformità alla Licenza Edilizia

Oggetto: Manutenzione straordinaria

Presentazione in data 30/05/1986 al n. di prot.

Rilascio in data 23/03/1993 al n. di prot. 1

NOTE: Rilasciata anche Concessione Edilizia n. 16 del del 23-03-1993

Numero pratica: Concessione Edilizia

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Ristrutturazione fabbricato

Oggetto: Ristrutturazione

Presentazione in data 19/06/1996 al n. di prot. 94/96

Rilascio in data 27/01/1997 al n. di prot. 4

Numero pratica: Variante a Concessione Edilizia n. 4 del 1997

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Variante a Concessione Edilizia n. 4 del 1997

Oggetto: variante

Presentazione in data 04/05/2000 al n. di prot.

Rilascio in data 18/07/2000 al n. di prot. 72

Numero pratica: Denuncia inizio attività

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Realizzazione antibagni

Oggetto: Manutenzione straordinaria

Presentazione in data 03/11/2008 al n. di prot. 29583

Numero pratica: Denuncia inizio attività

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Diversa distribuzione interna, realizzazione disimpegno

Oggetto: Manutenzione straordinaria

Presentazione in data 24/07/2001 al n. di prot. 4627/22000

Numero pratica: Denuncia inizio attività

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Sanatoria tramezze sottotetto

Oggetto: Manutenzione straordinaria

Presentazione in data 23/03/2006 al n. di prot. 8700

Numero pratica: Richiesta agibilità
 Intestazione: OMISSIS
 Per lavori: Ristrutturazione fabbricato
 Oggetto: Ristrutturazione
 Presentazione in data 23/03/2006 al n. di prot. 8698

Numero pratica: Denuncia inizio attività
 Intestazione: OMISSIS
 Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)
 Per lavori: Realizzazione antibagni
 Oggetto: Manutenzione straordinaria
 Presentazione in data 03/11/2008 al n. di prot. 29583

Numero pratica: Comunicazione di inizio attività asseverata
 Intestazione: OMISSIS
 Tipo pratica: Comunicazione inizio attività asseverata
 Per lavori: Modifiche interne e realizzazione disimpegno
 Oggetto: Manutenzione straordinaria
 Presentazione in data 24/06/2010 al n. di prot. 16972

Numero pratica: Segnalazione inizio attività in sanatoria
 Intestazione: OMISSIS
 Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA
 Per lavori: Modifiche interne e attestazione di stato legittimo
 Oggetto: Manutenzione straordinaria
 Presentazione in data 05/11/2025 al n. di prot. 23247

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: L'edificio, nel suo complesso, può ritenersi conforme

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Deliberazione C.C. n. 27/2020 del 23.12.2020
Zona omogenea:	Aree parzialmente sature B11
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità:	NO

ità?	
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Note sulla conformità:

Nessuna.

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2] di cui al punto SUB 33 e SUB 35**

L'unità immobiliare oggetto di stima, ad uso abitazione, è sita al piano terreno (primo fuori terra). E' composta da ingresso su soggiorno, cucina, disimpegno, n. 3 camere, n. 2 bagni e confina con corte comune giardino su tutti i lati. All'unità mobiliare è collegato locale cantina sito al piano sottostrada

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **111,20**

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: 1960

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2000

ha un'altezza utile interna di circa m. 3 metri

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Impianti:

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	SI
Tipologia di impianto	Centralizzato

Esiste la dichiarazione di conformità	NO
---------------------------------------	----

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione	sup reale netta	108,20	1,00	108,20
cantina	sup reale netta	3,00	0,25	0,75
		111,20		108,95

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: 2025- semestre 1

Zona: Valenza

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazione civile

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 410

Valore di mercato max (€/mq): 610

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

Comparativo con unità immobiliari simili in zona omogenea

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Alessandria;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Alessandria;

Uffici del registro di Alessandria;

Ufficio tecnico di Valenza;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzia immobiliari €/MQ.
800/1100

Omi 410/610 €/mq.

8.3 Valutazione corpi:**SUB 33 e SUB 35. Abitazione di tipo civile [A2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 108.950,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Abitazione	108,20	€ 1.000,00	€ 108.200,00
cantina	0,75	€ 1.000,00	€ 750,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 108.950,00
Valore Finale			€ 108.950,00
Valore corpo			€ 108.950,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 108.950,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 108.950,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
SUB 33 e SUB 35	Abitazione di tipo civile [A2]	108,95	€ 108.950,00	€ 108.950,00

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%) € 16.342,50

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

arrotondamento € -7,50

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 92.600,00

Lotto: 002

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: SUB 29.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Carlo Noè n. 34 angolo alla Collina

Note: Trattasi di unità immobiliare all'interno di edificio residenziale composto da cantine, centrale termica, corte giardino comune, vano scala comune e box auto L'unità immobiliare oggetto di stima, ad uso abitazione, è sita al primo piano. E' composta da ingresso su soggiorno, cucina, camera, disimpegno, bagno e un balcone e confina con corte comune giardino, vano scala comune e altra unità immobiliare.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS C.F. OMISSIS nata a Valenza (AL) il 17/02/1960, foglio 34, particella 277, subalterno 29, indirizzo Via Carlo Noè n. 34 , comune Valenza, categoria A/2, classe 2, consistenza 4 vani, superficie 81, rendita € 526.79

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: L'immobile si dichiara conforme Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Trattasi di edificio con più unità immobiliari, box auto, cantine, centrale termica, corte giardino comune e vano scala comune. L'immobile, costruito negli anni 1960 e soggetto a ultima ristrutturazione negli anni 2000, confina su tre lati con corte comune, giardino e su un lato su Via Carlo Noè'.

Caratteristiche zona: semicentrale normale**Area urbanistica:** residenziale a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato**Caratteristiche zone limitrofe:** Non specificato**Importanti centri limitrofi:** Non specificato**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato**Attrazioni storiche:** Non specificato**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato**3. STATO DI POSSESSO:**

Occupato da OMISSIS, con contratto di locazione stipulato in data 01/11/2018 per l'importo di euro 300,00 con cadenza mensile.

Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. Note: .

Registrato a Alessandria il 19/11/2018 ai nn.006002 serie 3T

Tipologia contratto: 4+4, scadenza 01/11/2026

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria annotata a favore di contro ; Derivante da: Atto notarile pubblico; A rogito di OMISSIS in data 13/11/1997 ai nn. OMISSIS; Scritto/trascritto a Alessandria in data 14/11/1997 ai

nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 600.000.000; Importo capitale: € 300.000.000.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di contro ; Derivante da: Atto notarile pubblico; A rogito di OMISSIS in data 10/01/2001 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Alessandria in data 11/01/2001 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 780.000.000; Importo capitale: € 1.560.000.000.

- Altra limitazione:

Descrizione onere: Atto notarile pubblico-Atto tra vivi permuta; A rogito di OMISSIS in data 05/12/2001 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Alessandria in data 02/01/2002 ai nn. OMISSIS.

- Altra limitazione:

Descrizione onere: Atto notarile pubblico-Atto tra vivi cessione di diritti reali a titolo oneroso; A rogito di OMISSIS in data 05/12/2001 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Alessandria in data 02/01/2002 ai nn. OMISSIS.

- Altra limitazione:

Descrizione onere: Scrittura privata con sottoscrizione autenticata-Atto tra vivi atto di identificazione catastale; A rogito di OMISSIS in data 19/07/2002 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Alessandria in data 07/08/2002 ai nn. OMISSIS.

- Altra limitazione:

Descrizione onere: Atto notarile pubblico-Atto tra vivi compravendita; A rogito di OMISSIS in data 25/07/2002 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Alessandria in data 08/08/2002 ai nn. OMISSIS.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di contro ; Derivante da: Atto notarile pubblico; A rogito di OMISSIS in data 12/11/2003 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Alessandria in data 25/11/2003 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 1.350.000,00.

- Altra limitazione:

Descrizione onere: Atto notarile pubblico-Atto tra vivi compravendita; A rogito di OMISSIS in data 26/05/2005 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Alessandria in data 03/06/2005 ai nn. OMISSIS.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di contro ; Derivante da: Atto notarile pubblico; A rogito di OMISSIS in data 30/03/2006 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Alessandria in data 31/03/2006 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 525.000,00; Importo capitale: € 350.000,00.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca convenzionale annotata a favore di contro ; Derivante da: Atto notarile pubblico; A rogito di OMISSIS in data 12/02/2010 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Alessandria in data 17/02/2010 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 32.000,00; Importo capitale: € 16.000,00.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Atto giudiziario; A rogito di OMISSIS in data 01/07/2004 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Alessandria in data 26/07/2004 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: SUB 29

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 momen-

to 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 dal 05/12/2001 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di Atto tra vivi permuta - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Continuità delle trascrizioni: Si

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Licenza Edilizia

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Sopraelevazione edificio

Oggetto: Manutenzione straordinaria

Rilascio in data 27/04/1959 al n. di prot. 3444

Abitabilità/agibilità in data 14/07/1960 al n. di prot. 14/60

NOTE: Abitabilità del 21-01-1965 protocollo 60/64

Numero pratica: Condonò Edilizio ai sensi della Legge 47/85

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n. 47)

Per lavori: Opere realizzate in difformità alla Licenza Edilizia

Oggetto: Manutenzione straordinaria

Presentazione in data 30/05/1986 al n. di prot.

Rilascio in data 23/03/1993 al n. di prot. 1

NOTE: Rilasciata anche Concessione Edilizia n. 16 del del 23-03-1993

Numero pratica: Concessione Edilizia

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Ristrutturazione fabbricato

Oggetto: Ristrutturazione

Presentazione in data 19/06/1996 al n. di prot. 94/96

Rilascio in data 27/01/1997 al n. di prot. 4

Numero pratica: Variante a Concessione Edilizia n. 4 del 1997

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Variante a Concessione Edilizia n. 4 del 1997

Oggetto: variante

Presentazione in data 04/05/2000 al n. di prot.

Rilascio in data 18/07/2000 al n. di prot. 72

Numero pratica: Denuncia inizio attività

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Realizzazione antibagni

Oggetto: Manutenzione straordinaria

Presentazione in data 03/11/2008 al n. di prot. 29583

Numero pratica: Denuncia inizio attività

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Diversa distribuzione interna, realizzazione disimpegno

Oggetto: Manutenzione straordinaria

Presentazione in data 24/07/2001 al n. di prot. 4627/22000

Numero pratica: Denuncia inizio attività

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Sanatoria tramezze sottotetto

Oggetto: Manutenzione straordinaria

Presentazione in data 23/03/2006 al n. di prot. 8700

Numero pratica: Richiesta agibilità

Intestazione: OMISSIS

Per lavori: Ristrutturazione fabbricato

Oggetto: Ristrutturazione

Presentazione in data 23/03/2006 al n. di prot. 8698

Numero pratica: Denuncia inizio attività

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Realizzazione antibagni

Oggetto: Manutenzione straordinaria

Presentazione in data 03/11/2008 al n. di prot. 29583

Numero pratica: Comunicazione di inizio attività asseverata

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Comunicazione inizio attività asseverata

Per lavori: Modifiche interne e realizzazione disimpegno

Oggetto: Manutenzione straordinaria

Presentazione in data 24/06/2010 al n. di prot. 16972

Numero pratica: Segnalazione inizio attività in sanatoria

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA

Per lavori: Modifiche interne e attestazione di stato legittimo

Oggetto: Manutenzione straordinaria

Presentazione in data 05/11/2025 al n. di prot. 23247

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: L'edificio, nel suo complesso, può ritenersi conforme

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica:**Abitazione di tipo civile [A2]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Deliberazione C.C. n. 27/2020 del 23.12.2020
Zona omogenea:	Aree parzialmente sature B11
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Note sulla conformità:

Nessuna.

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **SUB 29**

L'unità immobiliare oggetto di stima, ad uso abitazione, è sita al primo piano. E' composta da ingresso su soggiorno, cucina, camera, disimpegno, bagno e un balcone e confina con corte comune giardino, vano scala comune e altra unità immobiliare. All'unità immobiliare è collegato locale cantina sito al piano sottostada.

1. Quota e tipologia del diritto
1/1 di OMISSIS- Piena proprietà
 Cod. Fiscale: OMISSIS
 Eventuali comproprietari:
 Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **72,63**

E' posto al piano: primo

L'edificio è stato costruito nel: 1960

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2000

ha un'altezza utile interna di circa m. 3,17 metri

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Impianti:

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	SI
Tipologia di impianto	Centralizzato
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione	sup reale netta	60,18	1,00	60,18
cantina	sup reale netta	3,00	0,25	0,75
balcone	sup reale netta	9,45	0,25	2,36
		72,63		63,29

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: 2025- semestre 1

Zona: Valenza

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazione civile

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 410

Valore di mercato max (€/mq): 610

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

Comparativo con unità immobiliari similari in zona omogenea

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Alessandria;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Alessandria;

Uffici del registro di Alessandria;

Ufficio tecnico di Valenza;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzia immobiliari €/MQ.
800/1100

Omi 410/610 €/mq.

8.3 Valutazione corpi:**SUB 29. Abitazione di tipo civile [A2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 63.290,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione	60,18	€ 1.000,00	€ 60.180,00
cantina	0,75	€ 1.000,00	€ 750,00
balcone	2,36	€ 1.000,00	€ 2.360,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo € 63.290,00

Valore Finale € 63.290,00

Valore corpo € 63.290,00

Valore Pertinenze € 0,00

Valore complessivo intero € 63.290,00

Valore complessivo diritto e quota € 63.290,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
SUB 29	Abitazione di tipo civile [A2]	63,29	€ 63.290,00	€ 63.290,00

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%) € 9.493,50

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

arrotondamento

€ 3,50

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 53.800,00

Lotto: 003

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: SUB 34.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Carlo Noè n. 34 angolo alla Collina

Note: Trattasi di unità immobiliare all'interno di edificio residenziale composto da cantine, centrale termica, corte giardino comune, vano scala comune e box auto L'unità immobiliare oggetto di stima, ad uso abitazione, è sita al primo piano. E' composta da ingresso su soggiorno, cucina, bagno, disimpegno, camera e n.2 balconi e confina con corte comune giardino, vano scala comune e altra unità immobiliare.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS C.F. OMISSIS nata a OMISSIS, foglio 34, particella 277, subalterno 34, indirizzo Via Carlo Noè n. 34 , comune Valenza, categoria A/2, classe 2, consistenza 4 vani, superficie 70, rendita € 526.79

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: L'immobile si dichiara conforme Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Trattasi di edificio con più unità immobiliari, box auto, cantine, centrale termica, corte giardino comune e vano scala comune. L' immobile, costruito negli anni 1960 e soggetto a ultima ristrutturazione negli anni 2000, confina su tre lati con corte comune, giardino e su un lato su Via Carlo Noè'.

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: Non specificato

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato
Attrazioni storiche: Non specificato
Principali collegamenti pubblici: Non specificato



3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da OMISSIS, con contratto di locazione stipulato in data 01/11/2022 per l'importo di euro 450,00 con cadenza mensile.

Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. Note: .
 Registrato a Alessandria il 01/12/2022 ai nn.006308 serie 3T
 Tipologia contratto: 4+4, scadenza 31/10/2026



Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.



4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI



- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di contro ; Derivante da: Atto notarile pubblico; A rogito di OMISSIS in data 13/11/1997 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Alessandria in data 14/11/1997 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 600.000.000; Importo capitale: € 300.000.000.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di contro ; Derivante da: Atto notarile pubblico; A rogito di OMISSIS in data 10/01/2001 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Alessandria in data 11/01/2001 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 780.000.000; Importo capitale: € 1.560.000.000.

- Altra limitazione:

Descrizione onere: Atto notarile pubblico-Atto tra vivi permuta; A rogito di OMISSIS in data 05/12/2001 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Alessandria in data 02/01/2002 ai nn. OMISSIS.

- Altra limitazione:

Descrizione onere: Atto notarile pubblico-Atto tra vivi cessione di diritti reali a titolo oneroso; A rogito di OMISSIS in data 05/12/2001 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Alessandria in data 02/01/2002 ai nn. OMISSIS.

- Altra limitazione:

Descrizione onere: Scrittura privata con sottoscrizione autenticata-Atto tra vivi atto di identificazione catastale; A rogito di OMISSIS in data 19/07/2002 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Alessandria in data 07/08/2002 ai nn. OMISSIS.

- Altra limitazione:

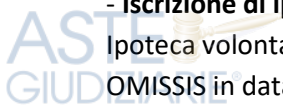
Descrizione onere: Atto notarile pubblico-Atto tra vivi compravendita; A rogito di OMISSIS in data 25/07/2002 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Alessandria in data 08/08/2002 ai nn. OMISSIS.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di contro ; Derivante da: Atto notarile pubblico; A rogito di OMISSIS in data 12/11/2003 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Alessandria in data 25/11/2003 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 1.350.000,00.

- Altra limitazione:

Descrizione onere: Atto notarile pubblico-Atto tra vivi compravendita; A rogito di OMISSIS in data 26/05/2005 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Alessandria in data 03/06/2005 ai nn. OMISSIS.



- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di contro ; Derivante da: Atto notarile pubblico; A rogito di OMISSIS in data 30/03/2006 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Alessandria in data 31/03/2006 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 525.000,00; Importo capitale: € 350.000,00.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca convenzionale annotata a favore di contro ; Derivante da: Atto notarile pubblico; A rogito di OMISSIS in data 12/02/2010 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Alessandria in data 17/02/2010 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 32.000,00; Importo capitale: € 16.000,00.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Atto giudiziario; A rogito di OMISSIS in data 01/07/2004 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Alessandria in data 26/07/2004 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: SUB 34

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 proprietario/i ante ventennio al **11/10/2002** . In forza di ante ventennio - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 24/08/2019 al . 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.

Continuità delle trascrizioni: Si

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Licenza Edilizia

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Sopraelevazione edificio

Oggetto: Manutenzione straordinaria

Rilascio in data 27/04/1959 al n. di prot. 3444

Abitabilità/agibilità in data 14/07/1960 al n. di prot. 14/60

NOTE: Abitabilità del 21-01-1965 protocollo 60/64

Numero pratica: Condonò Edilizio ai sensi della Legge 47/85

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n. 47)

Per lavori: Opere realizzate in difformità alla Licenza Edilizia

Oggetto: Manutenzione straordinaria

Presentazione in data 30/05/1986 al n. di prot.

Rilascio in data 23/03/1993 al n. di prot. 1

NOTE: Rilasciata anche Concessione Edilizia n. 16 del del 23-03-1993

Numero pratica: Concessione Edilizia

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Ristrutturazione fabbricato

Oggetto: Ristrutturazione

Presentazione in data 19/06/1996 al n. di prot. 94/96

Rilascio in data 27/01/1997 al n. di prot. 4

Numero pratica: Variante a Concessione Edilizia n. 4 del 1997

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Variante a Concessione Edilizia n. 4 del 1997

Oggetto: variante

Presentazione in data 04/05/2000 al n. di prot.

Rilascio in data 18/07/2000 al n. di prot. 72

Numero pratica: Denuncia inizio attività

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Realizzazione antibagni

Oggetto: Manutenzione straordinaria

Presentazione in data 03/11/2008 al n. di prot. 29583

Numero pratica: Denuncia inizio attività

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Diversa distribuzione interna, realizzazione disimpegno

Oggetto: Manutenzione straordinaria

Presentazione in data 24/07/2001 al n. di prot. 4627/22000

Numero pratica: Denuncia inizio attività

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Sanatoria tramezze sottotetto

Oggetto: Manutenzione straordinaria

Presentazione in data 23/03/2006 al n. di prot. 8700

Numero pratica: Richiesta agibilità
 Intestazione: OMISSIS
 Per lavori: Ristrutturazione fabbricato
 Oggetto: Ristrutturazione
 Presentazione in data 23/03/2006 al n. di prot. 8698

Numero pratica: Denuncia inizio attività
 Intestazione: OMISSIS
 Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)
 Per lavori: Realizzazione antibagni
 Oggetto: Manutenzione straordinaria
 Presentazione in data 03/11/2008 al n. di prot. 29583

Numero pratica: Comunicazione di inizio attività asseverata
 Intestazione: OMISSIS
 Tipo pratica: Comunicazione inizio attività asseverata
 Per lavori: Modifiche interne e realizzazione disimpegno
 Oggetto: Manutenzione straordinaria
 Presentazione in data 24/06/2010 al n. di prot. 16972

Numero pratica: Segnalazione inizio attività in sanatoria
 Intestazione: OMISSIS
 Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA
 Per lavori: Modifiche interne e attestazione di stato legittimo
 Oggetto: Manutenzione straordinaria
 Presentazione in data 05/11/2025 al n. di prot. 23247

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: L'edificio, nel suo complesso, può ritenersi conforme

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Deliberazione C.C. n. 27/2020 del 23.12.2020
Zona omogenea:	Aree parzialmente sature B11
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità:	NO

ità?	
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Note sulla conformità:

Nessuna.

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **SUB 34**

L'unità immobiliare oggetto di stima, ad uso abitazione, è sita al primo piano. E' composta da ingresso su soggiorno, cucina, bagno, disimpegno, camera e n.2 balconi e confina con corte comune giardino, vano scala comune e altra unità immobiliare.

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

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **64,50**

E' posto al piano: primo

L'edificio è stato costruito nel: 1960

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2000

ha un'altezza utile interna di circa m. 3,17 metri

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Impianti:**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	SI
Tipologia di impianto	Centralizzato

Esiste la dichiarazione di conformità	NO
---------------------------------------	----

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione	sup reale netta	50,70	1,00	50,70
balconi	sup reale netta	13,80	0,25	3,45
		64,50		54,15

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: 2025- semestre 1

Zona: Valenza

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazione civile

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 410

Valore di mercato max (€/mq): 610

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

Comparativo con unità immobiliari simili in zona omogenea

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Alessandria;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Alessandria;

Uffici del registro di Alessandria;

Ufficio tecnico di Valenza;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzia immobiliari €/MQ.
800/1100

Omi 410/610 €/mq.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®**8.3 Valutazione corpi:****SUB 34. Abitazione di tipo civile [A2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 54.150,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Abitazione	50,70	€ 1.000,00	€ 50.700,00
balconi	3,45	€ 1.000,00	€ 3.450,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 54.150,00
Valore Finale			€ 54.150,00
Valore corpo			€ 54.150,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 54.150,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 54.150,00

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
SUB 34	Abitazione di tipo civile [A2]	54,15	€ 54.150,00	€ 54.150,00

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%) € 8.122,50

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

arrotondamento € -27,50

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®**8.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 46.000,00

Lotto: 004

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**Identificativo corpo: SUB 28.****Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Carlo Noè n. 34 angolo alla Collina**

Note: Trattasi di unità immobiliare all'interno di edificio residenziale composto da cantine, centrale termica, corte giardino comune, vano scala comune e box auto L'unità immobiliare oggetto di stima, ad uso abitazione, è sita al secondo e terzo piano (sottotetto). E' composta da ingresso su soggiorno, cucina, ripostiglio, bagno, camera e n.2 balconi, tramite scala di collegamento interna si accede al piano terzo sottotetto composto da ripostigli, disimpegno, camera, bagno e terrazzo. Inoltre, è annesso locale cantina al piano interrato. L'appartamento affaccia su corte comune giardino su tutti i lati.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®
Pag. 29
Ver. 3.0
Edicom Finance srl

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

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:Intestazione: OMISSIS C.F. OMISSIS nata a Valenza (AL) il 17/02/1960, foglio 34, particella 277, subalterno 28, indirizzo Via Carlo Noè n. 34, comune Valenza, categoria A/2, classe 2, consistenza 8 vani, rendita € 1053.57Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: L'immobile si dichiara conforme Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Trattasi di edificio con più unità immobiliari, box auto, cantine, centrale termica, corte giardino comune e vano scala comune. L'immobile, costruito negli anni 1960 e soggetto a ultima ristrutturazione negli anni 2000, confina su tre lati con corte comune, giardino e su un lato su Via Carlo Noè'.

Caratteristiche zona: semicentrale normale**Area urbanistica:** residenziale a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato**Caratteristiche zone limitrofe:** Non specificato**Importanti centri limitrofi:** Non specificato**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato**Attrazioni storiche:** Non specificato**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato**3. STATO DI POSSESSO:****Occupato dal debitore e dai suoi familiari****4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI****- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria annotata a favore di contro ; Derivante da: Atto notarile pubblico; A rogito di OMISSIS in data 13/11/1997 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Alessandria in data 14/11/1997 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 600.000.000; Importo capitale: € 300.000.000.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di contro ; Derivante da: Atto notarile pubblico; A rogito di OMISSIS in data 10/01/2001 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Alessandria in data 11/01/2001 ai

nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 780.000.000; Importo capitale: € 1.560.000.000.

- Altra limitazione:

Descrizione onere: Atto notarile pubblico-Atto tra vivi permuta; A rogito di OMISSIS in data 05/12/2001 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Alessandria in data 02/01/2002 ai nn. OMISSIS.

- Altra limitazione:

Descrizione onere: Atto notarile pubblico-Atto tra vivi cessione di diritti reali a titolo oneroso; A rogito di OMISSIS in data 05/12/2001 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Alessandria in data 02/01/2002 ai nn. OMISSIS.

- Altra limitazione:

Descrizione onere: Scrittura privata con sottoscrizione autenticata-Atto tra vivi atto di identificazione catastale; A rogito di OMISSIS in data 19/07/2002 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Alessandria in data 07/08/2002 ai nn. OMISSIS.

- Altra limitazione:

Descrizione onere: Atto notarile pubblico-Atto tra vivi compravendita; A rogito di OMISSIS in data 25/07/2002 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Alessandria in data 08/08/2002 ai nn. OMISSIS.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di contro ; Derivante da: Atto notarile pubblico; A rogito di OMISSIS in data 12/11/2003 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Alessandria in data 25/11/2003 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 1.350.000,00.

- Altra limitazione:

Descrizione onere: Atto notarile pubblico-Atto tra vivi compravendita; A rogito di OMISSIS in data 26/05/2005 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Alessandria in data 03/06/2005 ai nn. OMISSIS.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di contro ; Derivante da: Atto notarile pubblico; A rogito di OMISSIS in data 30/03/2006 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Alessandria in data 31/03/2006 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 525.000,00; Importo capitale: € 350.000,00.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca convenzionale annotata a favore di contro ; Derivante da: Atto notarile pubblico; A rogito di OMISSIS in data 12/02/2010 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Alessandria in data 17/02/2010 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 32.000,00; Importo capitale: € 16.000,00.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Atto giudiziario; A rogito di OMISSIS in data 01/07/2004 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Alessandria in data 26/07/2004 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: SUB 28

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 proprietario/i ante ventennio al 11/10/2002 . In forza di ante ventennio - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 24/08/2019 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.

Continuità delle trascrizioni: Si

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Licenza Edilizia

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Sopraelevazione edificio

Oggetto: Manutenzione straordinaria

Rilascio in data 27/04/1959 al n. di prot. 3444

Abitabilità/agibilità in data 14/07/1960 al n. di prot. 14/60

NOTE: Abitabilità del 21-01-1965 protocollo 60/64

Numero pratica: Condonò Edilizio ai sensi della Legge 47/85

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n°47)

Per lavori: Opere realizzate in difformità alla Licenza Edilizia

Oggetto: Manutenzione straordinaria

Presentazione in data 30/05/1986 al n. di prot.

Rilascio in data 23/03/1993 al n. di prot. 1

NOTE: Rilasciata anche Concessione Edilizia n. 16 del del 23-03-1993

Numero pratica: Concessione Edilizia

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Ristrutturazione fabbricato

Oggetto: Ristrutturazione

Presentazione in data 19/06/1996 al n. di prot. 94/96

Rilascio in data 27/01/1997 al n. di prot. 4

Numero pratica: Variante a Concessione Edilizia n. 4 del 1997

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Variante a Concessione Edilizia n. 4 del 1997

Oggetto: variante

Presentazione in data 04/05/2000 al n. di prot.

Rilascio in data 18/07/2000 al n. di prot. 72

Numero pratica: Denuncia inizio attività

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Realizzazione antibagni

Oggetto: Manutenzione straordinaria

Presentazione in data 03/11/2008 al n. di prot. 29583

Numero pratica: Denuncia inizio attività

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Diversa distribuzione interna, realizzazione disimpegno

Oggetto: Manutenzione straordinaria

Presentazione in data 24/07/2001 al n. di prot. 4627/22000

Numero pratica: Denuncia inizio attività

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Sanatoria tramezze sottotetto

Oggetto: Manutenzione straordinaria

Presentazione in data 23/03/2006 al n. di prot. 8700

Numero pratica: Richiesta agibilità

Intestazione: OMISSIS

Per lavori: Ristrutturazione fabbricato

Oggetto: Ristrutturazione

Presentazione in data 23/03/2006 al n. di prot. 8698

Numero pratica: Denuncia inizio attività

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Realizzazione antibagni

Oggetto: Manutenzione straordinaria

Presentazione in data 03/11/2008 al n. di prot. 29583

Numero pratica: Comunicazione di inizio attività asseverata

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Comunicazione inizio attività asseverata

Per lavori: Modifiche interne e realizzazione disimpegno

Oggetto: Manutenzione straordinaria

Presentazione in data 24/06/2010 al n. di prot. 16972

Numero pratica: Segnalazione inizio attività in sanatoria

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA

Per lavori: Modifiche interne e attestazione di stato legittimo

Oggetto: Manutenzione straordinaria

Presentazione in data 05/11/2025 al n. di prot. 23247

7.1 Conformità edilizia:**Abitazione di tipo civile [A2]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: L'edificio, nel suo complesso, può ritenersi conforme

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

**7.2 Conformità urbanistica:****Abitazione di tipo civile [A2]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Deliberazione C.C. n. 27/2020 del 23.12.2020
Zona omogenea:	Aree parzialmente sature B11
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

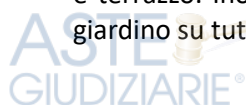
Note sulla conformità:

Nessuna.



Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **SUB 28**

L'unità immobiliare oggetto di stima, ad uso abitazione, è sita al secondo e terzo piano (sottotetto). E' composta da ingresso su soggiorno, cucina, ripostiglio, bagno, camera e n.2 balconi, tramite scala di collegamento interna si accede al piano terzo sottotetto composto da ripostigli, disimpegno, camera, bagno e terrazzo. Inoltre, è annesso locale cantina al piano interrato. L'appartamento affaccia su corte comune giardino su tutti i lati.



1. Quota e tipologia del diritto
1/1 di OMISSIS- Piena proprietà
 Cod. Fiscale: OMISSIS
 Eventuali comproprietari:



Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **264,24**

E' posto al piano: secondo e terzo(sottotetto)

L'edificio è stato costruito nel: 1960

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2000

ha un'altezza utile interna di circa m. 3 metri

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Impianti:**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	SI
Tipologia di impianto	Centralizzato

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione piano 2	sup reale netta	122,00	1,00	122,00
balconi	sup reale netta	23,55	0,25	5,89
terrazzo	sup reale netta	11,33	0,35	3,97
cantina	sup reale netta	21,36	0,25	5,34
Abitazione piano sottotetto	sup reale netta	86,00	0,85	73,10
		264,24		210,29

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: 2025- semestre 1

Zona: Valenza

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazione civile

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 410

Valore di mercato max (€/mq): 610

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Comparativo con unità immobiliari similari in zona omogenea

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Alessandria;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Alessandria;

Uffici del registro di Alessandria;

Ufficio tecnico di Valenza;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzia immobiliari €/MQ.
800/1100

Omi 410/610 €/mq.

8.3 Valutazione corpi:

SUB 28. Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 210.300,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Abitazione piano 2	122,00	€ 1.000,00	€ 122.000,00
balconi	5,89	€ 1.000,00	€ 5.890,00
terrazzo	3,97	€ 1.000,00	€ 3.970,00
cantina	5,34	€ 1.000,00	€ 5.340,00
Abitazione piano sottotetto	73,10	€ 1.000,00	€ 73.100,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 210.300,00
Valore Finale			€ 210.300,00
Valore corpo			€ 210.300,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 210.300,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 210.300,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
SUB 28	Abitazione di tipo civile [A2]	210,29	€ 210.300,00	€ 210.300,00

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%) € 31.545,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

arrotondamento € -55,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 178.700,00

Lotto: 005

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: SUB 27.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via Carlo Noè n. 34 angolo alla Collina

Note: Edificio separato dall'abitazione principale, con accesso direttamente dalla strada pubblica.

L'unità immobiliare confina con Via della Collina, corte comune giardino e altra unità immobiliare.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS C.F. OMISSIS nata a Valenza (AL) il 17/02/1960, foglio 34, particella 277, subalterno 35, indirizzo Via Carlo Noè n. 34 , comune Valenza, categoria C/2, classe 2, superficie 3, rendita € 6.20

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: L'immobile si dichiara conforme

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Trattasi di edificio con più unità immobiliari, box auto, cantine, centrale termica, corte giardino comune e vano scala comune. L' immobile, costruito negli anni 1960 e soggetto a ultima ristrutturazione negli anni 2000, confina su tre lati con corte comune, giardino e su un lato su Via Carlo Noè'.

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: Non specificato

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di contro ; Derivante da: Atto notarile pubblico; A rogito di OMISSIS in data 13/11/1997 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Alessandria in data 14/11/1997 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 600.000.000; Importo capitale: € 300.000.000.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di contro ; Derivante da: Atto notarile pubblico; A rogito di OMISSIS in data 10/01/2001 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Alessandria in data 11/01/2001 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 780.000.000; Importo capitale: € 1.560.000.000.

- Altra limitazione:

Descrizione onere: Atto notarile pubblico-Atto tra vivi permuta; A rogito di OMISSIS in data 05/12/2001 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Alessandria in data 02/01/2002 ai nn. OMISSIS.

- Altra limitazione:

Descrizione onere: Atto notarile pubblico-Atto tra vivi cessione di diritti reali a titolo oneroso; A rogito di OMISSIS in data 05/12/2001 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Alessandria in data 02/01/2002 ai nn. OMISSIS.

- Altra limitazione:

Descrizione onere: Scrittura privata con sottoscrizione autenticata-Atto tra vivi atto di identificazione catastale; A rogito di OMISSIS in data 19/07/2002 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Alessandria in data 07/08/2002 ai nn. OMISSIS.

- Altra limitazione:

Descrizione onere: Atto notarile pubblico-Atto tra vivi compravendita; A rogito di OMISSIS in data 25/07/2002 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Alessandria in data 08/08/2002 ai nn. OMISSIS.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di contro ; Derivante da: Atto notarile pubblico; A rogito di OMISSIS in data 12/11/2003 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Alessandria in data 25/11/2003 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 1.350.000,00.

- Altra limitazione:

Descrizione onere: Atto notarile pubblico-Atto tra vivi compravendita; A rogito di OMISSIS in data 26/05/2005 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Alessandria in data 03/06/2005 ai nn. OMISSIS.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di contro ; Derivante da: Atto notarile pubblico; A rogito di

OMISSIS in data 30/03/2006 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Alessandria in data 31/03/2006 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 525.000,00; Importo capitale: € 350.000,00.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca convenzionale annotata a favore di contro ; Derivante da: Atto notarile pubblico; A rogito di OMISSIS in data 12/02/2010 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Alessandria in data 17/02/2010 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 32.000,00; Importo capitale: € 16.000,00.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Atto giudiziario; A rogito di OMISSIS in data 01/07/2004 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Alessandria in data 26/07/2004 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: SUB 27

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 proprietario/i ante ventennio al **11/10/2002** . In forza di ante ventennio - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 24/08/2019 al . 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.

Continuità delle trascrizioni: Si

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Licenza Edilizia

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Sopraelevazione edificio

Oggetto: Manutenzione straordinaria

Rilascio in data 27/04/1959 al n. di prot. 3444

Abitabilità/agibilità in data 14/07/1960 al n. di prot. 14/60

NOTE: Abitabilità del 21-01-1965 protocollo 60/64

Numero pratica: Condono Edilizio ai sensi della Legge 47/85

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n°47)

Per lavori: Opere realizzate in difformità alla Licenza Edilizia

Oggetto: Manutenzione straordinaria

Presentazione in data 30/05/1986 al n. di prot.

Rilascio in data 23/03/1993 al n. di prot. 1

NOTE: Rilasciata anche Concessione Edilizia n. 16 del del 23-03-1993

Numero pratica: Concessione Edilizia

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Ristrutturazione fabbricato

Oggetto: Ristrutturazione

Presentazione in data 19/06/1996 al n. di prot. 94/96

Rilascio in data 27/01/1997 al n. di prot. 4

Numero pratica: Variante a Concessione Edilizia n. 4 del 1997

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Variante a Concessione Edilizia n. 4 del 1997

Oggetto: variante

Presentazione in data 04/05/2000 al n. di prot.

Rilascio in data 18/07/2000 al n. di prot. 72

Numero pratica: Denuncia inizio attività

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Realizzazione antibagni

Oggetto: Manutenzione straordinaria

Presentazione in data 03/11/2008 al n. di prot. 29583

Numero pratica: Denuncia inizio attività

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Diversa distribuzione interna, realizzazione disimpegno

Oggetto: Manutenzione straordinaria

Presentazione in data 24/07/2001 al n. di prot. 4627/22000

Numero pratica: Denuncia inizio attività

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Sanatoria tramezze sottotetto

Oggetto: Manutenzione straordinaria

Presentazione in data 23/03/2006 al n. di prot. 8700

Numero pratica: Richiesta agibilità

Intestazione: OMISSIS

Per lavori: Ristrutturazione fabbricato
 Oggetto: Ristrutturazione
 Presentazione in data 23/03/2006 al n. di prot. 8698

Numero pratica: Denuncia inizio attività
 Intestazione: OMISSIS
 Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Realizzazione antibagni
 Oggetto: Manutenzione straordinaria
 Presentazione in data 03/11/2008 al n. di prot. 29583

Numero pratica: Comunicazione di inizio attività asseverata
 Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Comunicazione inizio attività asseverata
 Per lavori: Modifiche interne e realizzazione disimpegno

Oggetto: Manutenzione straordinaria
 Presentazione in data 24/06/2010 al n. di prot. 16972

Numero pratica: Segnalazione inizio attività in sanatoria
 Intestazione: OMISSIS
 Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA
 Per lavori: Modifiche interne e attestazione di stato legittimo

Oggetto: Manutenzione straordinaria
 Presentazione in data 05/11/2025 al n. di prot. 23247

7.1 Conformità edilizia:

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: L'edificio, nel suo complesso, può ritenersi conforme

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica:

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Deliberazione C.C. n. 27/2020 del 23.12.2020
Zona omogenea:	Aree parzialmente sature B11
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Note sulla conformità:

Nessuna.

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]** di cui al punto **SUB 27**

Edificio separato dall'abitazione principale, con accesso direttamente dalla strada pubblica. L'unità immobiliare confina con Via della Collina, corte comune giardino e altra unità immobiliare.

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

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **86,42**

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: 1960

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2000

ha un'altezza utile interna di circa m. 2.50 metri

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

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

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

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Box auto	sup reale netta	86,42	1,00	86,42
		86,42		86,42

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Autorimesse e box

Sottocategoria:

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2025- semestre 1

Zona: Valenza

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Autorimesse e box

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 440

Valore di mercato max (€/mq): 660

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

Comparativo con unità immobiliari simili in zona omogenea

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Alessandria;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Alessandria;

Uffici del registro di Alessandria;

Ufficio tecnico di Valenza;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzia immobiliari €/MQ.

400/600

Omi €/MQ 440/660 .

8.3 Valutazione corpi:**SUB 27. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 38.024,80.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Box auto	86,42	€ 440,00	€ 38.024,80
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 38.024,80
Valore Finale			€ 38.024,80
Valore corpo			€ 38.024,80
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 38.024,80

Valore complessivo diritto e quota

€ 38.024,80

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
SUB 27	Stalle, scuderie, rimesse, auto-rimesse [C6]	86,42	€ 38.024,80	€ 38.024,80

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%)

€ 5.703,72

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

arrotondamento

€ -21,08

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 32.300,00

Valenza, 19-01-2026

L'Esperto alla stima
Geom. Franco Barcaro