



**Tribunale di Alessandria**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**



promossa da: **OMISSIS**



contro: **OMISSIS**



N° Gen. Rep. **218/2024**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:



Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. ROBERTA BRERA**



**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**

**Lotti 001, 002, 003, 004**



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



# ASTE GIUDIZIARIE®

## SINTESI ELABORATO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Via Gaetano Donizzetti n° 25 - Valenza (AL) - 15048

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Categoria:** Abitazione di tipo popolare [A4]

OMISSIS C.F. omissis nato a Valenza il OMISSIS proprietà per 1/2 OMISSIS C.F. OMISSIS nata ad Alessandria il OMISSIS proprietà per 1/2, foglio Val 24, particella 410, subalterno 15, scheda catastale T11183, indirizzo Via Gaetano Donizzetti n° 25, interno 14, piano S1-3°, comune Valenza, categoria A/4, classe 7, consistenza vani 4,5, superficie mq. 62, rendita € Euro 313,75

**Bene:** Via Alessandro Manzoni 17 - Valenza (AL) - 15048

**Lotto:** 002

**Corpo:** A

**Categoria:** Abitazione di tipo civile [A2]

OMISSIS C.F. omissis nato a Valenza (AL) il OMISSIS proprietà per 1/2 OMISSIS C.F. OMISSIS nata ad Alessandria (AL) il OMISSIS proprietà per 1/2, foglio Val 25, particella 426, subalterno 4, scheda catastale T11184, indirizzo Viale Alessandro Manzoni n° 17, piano S1-1, comune Valenza, categoria A/2, classe 2, consistenza vani 6,5, superficie mq. 118, rendita € Euro 856,03

**Corpo:** B

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

OMISSIS C.F. omissis nato a Valenza (AL) il OMISSIS proprietà per 1/2 OMISSIS C.F. OMISSIS nata ad Alessandria (AL) il OMISSIS proprietà per 1/2, foglio Val 25, particella 427, subalterno 8, scheda catastale T11185, indirizzo Viale Alessandro Manzoni n° 17, piano T, comune Valenza, categoria C/6, classe 4, consistenza mq. 17, superficie mq. 17, rendita € Euro 62,34

**Bene:** Via Camurati n. 30 - Valenza (AL) - 15048

**Lotto:** 003

**Corpo:** A

**Categoria:** Abitazione di tipo civile [A2]

OMISSIS C.F. omissis nato a Valenza (AL) il OMISSIS nuda proprietà per 1/2 OMISSIS C.F. OMISSIS nata ad Alessandria il OMISSIS proprietà per 1/2 OMISSIS C.F. OMISSIS nata ad Alessandria il OMISSIS usufrutto per 1/2, foglio Val 25, particella 237, subalterno 35, scheda catastale T11186, indirizzo Via Carlo Camurati n° 30, piano S1-3°, comune Valenza, categoria A/2, classe 1, consistenza Vani 5,5, superficie mq. 76, rendita € Euro 610,71

**Corpo:** B

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

OMISSIS C.F. omissis nato a Valenza (AL) il OMISSIS nuda proprietà per 1/2 OMISSIS C.F. OMISSIS nata ad Alessandria il OMISSIS proprietà per 1/2 OMISSIS C.F. OMISSIS nata ad Alessandria il OMISSIS usufrutto per 1/2, foglio Val 25, particella 347, subalterno 16, scheda catastale T11187, indirizzo Via carlo Camurati n° 10, interno 16/c, piano T, comune Valenza, categoria C/6, classe 4, consistenza mq. 12, superficie mq. 14, rendita € Euro 44,00

**Bene:** Piazza Fogliabella n. 12 angolo via Van Beethoven - Valenza (AL) - 15048

**Lotto:** 004

**Corpo:** A

**Categoria:** Negozi, botteghe [C1]

OMISSIS C.F. omissis nato a Valenza (AL) il OMISSIS proprietà per 1/2 OMISSIS C.F. OMISSIS nata ad Alessandria il OMISSIS proprietà per 1/2, foglio Val 24, particella 1122, subalterno 7, scheda catastale T12118, indirizzo Piazza Fogliabella n° 11, interno 3, piano Terra, comune Valenza, categoria C/1, classe 3, consistenza mq. 74, superficie mq. 79, rendita € Euro 1.242,08

## 2. Stato di possesso

**Bene:** Via Gaetano Donizzetti n° 25 - Valenza (AL) - 15048

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Occupato** da OMISSIS senza alcun titolo.

**Bene:** Via Alessandro Manzoni 17 - Valenza (AL) - 15048

**Lotto:** 002

**Corpo:** A

**Occupato** da OMISSIS senza alcun titolo.

**Corpo:** B

**Occupato** da OMISSIS senza alcun titolo.

**Bene:** Via Camurati n. 30 - Valenza (AL) - 15048

**Lotto:** 003

**Corpo:** A

**Libero**

**Corpo:** B

**Libero**

**Bene:** Piazza Fogliabella n. 12 angolo via Van Beethoven - Valenza (AL) - 15048

**Lotto:** 004

**Corpo:** A

**Occupato** da OMISSIS, con contratto di locazione

Data di rilascio: 31/10/2029

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

## 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

**Bene:** Via Gaetano Donizzetti n° 25 - Valenza (AL) - 15048

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO**

**Bene:** Via Alessandro Manzoni 17 - Valenza (AL) - 15048

**Lotto:** 002

**Corpo:** A

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO**

**Corpo:** B

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO**

**Bene:** Via Camurati n. 30 - Valenza (AL) - 15048

**Lotto:** 003

**Corpo:** A

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO**

**Corpo:** B

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO**

**Bene:** Piazza Fogliabella n. 12 angolo via Van Beethoven - Valenza (AL) - 15048

**Lotto:** 004

**Corpo:** A

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO**

**4. Creditori Iscritti**

**Bene:** Via Gaetano Donizzetti n° 25 - Valenza (AL) - 15048

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Creditori Iscritti:** OMISSIS

**Bene:** Via Alessandro Manzoni 17 - Valenza (AL) - 15048

**Lotto:** 002

**Corpo:** A

**Creditori Iscritti:** OMISSIS

**Corpo:** B

**Creditori Iscritti:** OMISSIS

**Bene:** Via Camurati n. 30 - Valenza (AL) - 15048

**Lotto:** 003

**Corpo:** A

**Creditori Iscritti:** OMISSIS

**Corpo:** B

**Creditori Iscritti:** OMISSIS

**Bene:** Piazza Fogliabella n. 12 angolo via Van Beethoven - Valenza (AL) - 15048

**Lotto:** 004

**Corpo:** A

**Creditori Iscritti:** OMISSIS

## 5. Comproprietari

**Beni:** Via Gaetano Donizzetti n° 25 - Valenza (AL) - 15048

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

Comproprietari: OMISSIS

Comproprietari: OMISSIS

**Beni:** Via Alessandro Manzoni 17 - Valenza (AL) - 15048

**Lotto:** 002

**Corpo:** A

Comproprietari: OMISSIS

Comproprietari: OMISSIS

**Corpo:** B

Comproprietari: OMISSIS

Comproprietari: OMISSIS

**Beni:** Via Camurati n. 30 - Valenza (AL) - 15048

**Lotto:** 003

**Corpo:** A

Comproprietari: Nessuno

Comproprietari: OMISSIS

Comproprietari: Nessuno

**Corpo:** B

Comproprietari: Nessuno

Comproprietari: OMISSIS

Comproprietari: Nessuno

**Beni:** Piazza Fogliabella n. 12 angolo via Van Beethoven - Valenza (AL) - 15048

**Lotto:** 004

**Corpo:** A

Comproprietari: OMISSIS

Comproprietari: OMISSIS

## 6. Misure Penali

**Beni:** Via Gaetano Donizzetti n° 25 - Valenza (AL) - 15048

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Misure Penali:** NO

**Beni:** Via Alessandro Manzoni 17 - Valenza (AL) - 15048

**Lotto:** 002

**Corpo:** A

**Misure Penali:** NO

**Corpo:** B

**Misure Penali:** NO

**Beni:** Via Camurati n. 30 - Valenza (AL) - 15048

**Lotto:** 003

**Corpo:** A

**Misure Penali:** NO

**Corpo:** B

**Misure Penali:** NO

**Beni:** Piazza Fogliabella n. 12 angolo via Van Beethoven - Valenza (AL) - 15048

**Lotto:** 004

**Corpo:** A

**Misure Penali:** NO

## 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** Via Gaetano Donizzetti n° 25 - Valenza (AL) - 15048

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Continuità delle trascrizioni:** Si

**Bene:** Via Alessandro Manzoni 17 - Valenza (AL) - 15048

**Lotto:** 002

**Corpo:** A

**Continuità delle trascrizioni:** Si

**Corpo:** B

**Continuità delle trascrizioni:** Non specificato

**Bene:** Via Camurati n. 30 - Valenza (AL) - 15048

**Lotto:** 003

**Corpo:** A

**Continuità delle trascrizioni:** Si

**Corpo:** B

**Continuità delle trascrizioni:** Non specificato

**Bene:** Piazza Fogliabella n. 12 angolo via Van Beethoven - Valenza (AL) - 15048

**Lotto:** 004

**Corpo:** A

**Continuità delle trascrizioni:** Si



**Bene:** Via Gaetano Donizzetti n° 25 - Valenza (AL) - 15048

**Lotto:** 001

**Valore complessivo intero: Euro 25.366,00**

**Bene:** Via Alessandro Manzoni 17 - Valenza (AL) - 15048

**Lotto:** 002

**Valore complessivo intero: Euro 66.451,00**

**Bene:** Via Camurati n. 30 - Valenza (AL) - 15048

**Lotto:** 003

**Valore complessivo intero: Euro 30.260,00**

**Bene:** Piazza Fogliabella n. 12 angolo via Van Beethoven - Valenza (AL) - 15048

**Lotto:** 004

**Valore complessivo intero: Euro 42.245,00**





Beni in **Valenza (AL)**  
Località/Frazione  
Via Gaetano Donizzetti n° 25



### 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 di tipo popolare [A4] sito in Via Gaetano Donizzetti n° 25



**Quota e tipologia del diritto**

1/2 di **OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

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

**Quota e tipologia del diritto**

1/2 di **OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

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



#### **Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: OMISSIS C.F. omissis nato a Valenza il OMISSIS proprietà per 1/2 OMISSIS C.F.

OMISSIS nata ad Alessandria il OMISSIS proprietà per 1/2, foglio Val 24, particella 410, subalterno 15, scheda catastale T11183, indirizzo Via Gaetano Donizzetti n° 25, interno 14, piano S1-3°, comune Valenza, categoria A/4, classe 7, consistenza vani 4,5, superficie mq. 62, rendita € Euro 313,75

Derivante da: Impianto meccanografico del 30-06-1987 ; Variazione toponomastica del 18-04-2024 pratica n AL0055355 in atti dal 18-04-2024; Variazione del quadro tariffario del 01-01-1992; Superficie d'impianto pubblicata il 09-11-20215 data di presentazione 05-03-1966 prot. n 1964; Atto del 12-02-2002 pubblico ufficiale Ivaldi Aldo di Valenza (AL) rep. n° 41296 compravendita voltura n 192620 1/2002 pratica n 278265 in atti dal 04-11-2002

Millesimi di proprietà di parti comuni: millesimi 53,19

Confini: Alloggio;vuoto su cortile comune due lati e appartamenti distinti con gli interni 15 e 13. Cantina; laboratorio distinto con interno 18 cantina distinta con il n 13, corridoio comune e cantina distinta con il n 1.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale



#### 2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Zona semicentrale di normale pregio.



**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:** Servizio bar ristoranti e pizzerie (discreta), Servizio di negozi e supermercati (discreta), Servizio ricreativo, palestre, campi di calcio, te (discreta), servizio scolastico, asili, scuole elementari e me (discreta), Servizio pubblica sicurezza stazione dei Carabinieri (discreta)

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Corriere ed autolinee Circa 1000 mt., Stazione Ferroviaria Circa 1000 mt.

### 3. STATO DI POSSESSO:

**Occupato** da OMISSIS senza alcun titolo.

**Oponibilità ai terzi: NO**

Note: All'immobile Fg val 24 mappale 410 sub 15 via G. Donizetti 25 il contratto di locazione è stato risolto in data 31-03-2022. Si è richiesto accesso atti agenzia entrate.

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

#### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo; A rogito di OMISSIS in data 07/12/2018 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Alessandria in data 20/12/2018 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 580000; Importo capitale: € 290000; Note: A favore creditore ipotecario Banca D'Alba Credito Cooperativo SC r Segio, OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS. Successiva annotazione ad iscrizione, atto integrativo di mutuo ipotecario Notaio Ivaldi Aldo di Valenza rep 56900/17944 del 25-05-2022 trascritto Reg Gen 5055 R.P. 666 del 14-06-2022.

#### - Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Verbale di pignoramento immobili; A rogito di OMISSIS in data 17/07/2024 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Alessandria in data 21/08/2024 ai nn. OMISSIS.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A

### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Euro 700 comprensive di riscaldamento ed acqua.

**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momen-**

**to della perizia:** Nessuna.

**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momen-**

**to della perizia:** Spese per lavoro di manutenzione del tetto condominiale : 295,00 €

**Spese condominiali scadute ed insolute negli ultimi due anni anteriori al pignoramento:** Spese a copertura fondo morosi per Euro 1.285,80 quale residuo da versare. Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni; 2022 Euro 161,98; 2023 Euro 266,87; 2024 Euro 828,16 comprensivi del saldo esercizio precedente.

**Millesimi di proprietà:** millesimi 53,19

**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 ad oggi . 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 OMISSIS , OMISSIS , OMISSIS vendono ognuno per i propri diritti ai Sig.ri OMISSIS e OMISSIS alloggio posto in un più ampio fabbricato ubicato in Valenza via Donizetti n° 25 piano terzo (quarto fuori terra) distinto con l'interno n 14 e composto da due camere, tinello, angolo cottura, bagno ed un balcone. Con annessa una cantina posta al piano interrato

Continuità delle trascrizioni: Si

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 52 del 10-08-1963

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: Nuova costruzione fabbricato di civile abitazione

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 04/03/1965 al n. di prot.

Rilascio in data 10/08/1963 al n. di prot. 52

Abitabilità/agibilità in data 20/10/1964 al n. di prot. 70

NOTE: Il sindaco dichiara abitabile il fabbricato dal 01-12-1964

Numero pratica: 164 del 11-12-1968

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: Costruzione di cancellata

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 03/12/1968 al n. di prot.

Rilascio in data 11/12/1968 al n. di prot. 164

Numero pratica: 97 del 12-10-1988

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Condono Edilizio tratto dalla legge 47/85

Per lavori: Opere non valutabili in termini di superficie, varianti alle aperture di facciata delle pareti co-

muni.

Oggetto: variante

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

Rilascio in data 12/10/1988 al n. di prot. 97

NOTE: Condono edilizio sanatoria n. 97 del 12-10-1988

Numero pratica: 155 del 29-07-1987

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Manutenzione straordinaria

Per lavori: Costruzione di intercapedine e scala di accesso, adeguamento Legge 818 e Legge 615 del 13-07-1966

Oggetto: Manutenzione straordinaria

Presentazione in data 28/07/1987 al n. di prot. 14276/2748

Rilascio in data 29/07/1987 al n. di prot. 14276/2748

Numero pratica: 20150002260 prot del 04-02-2015

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Comunicazione

Per lavori: Sostituzione di serramenti vano scala finalizzati al risparmio energetico

Oggetto: manutenzione ordinaria

Presentazione in data 04/02/2015 al n. di prot. 20150002260

Rilascio in data 04/02/2015 al n. di prot. 20150002260

### 7.1 Conformità edilizia:

#### Abitazione di tipo popolare [A4]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Il progetto reperito negli archivi comunali non corrisponde con la planimetria catastale ed allo stato di fatto.

Regolarizzabili mediante: Titolo Edilizio in sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: variazione planimetrica interna

Titolo edilizio in sanatoria: € 3.000,00

Oneri Totali: € 3.000,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

### 7.2 Conformità urbanistica:

#### Abitazione di tipo popolare [A4]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Consiglio Comunale n° 23 del 16-05-2023
Norme tecniche di attuazione:	Art. 13.1.2.3.4.5.6
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO

Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Altro:	Tavola n 12/7 B/8 aree residenziali zone sature o di completamento.

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

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

Appartamento posto al terzo piano (quarto fuori terra) distinto con l'interno n. 14 e composto di ingresso, due camere, tinello, angolo cottura, bagno ed un balcone. Con annessa cantina posta al piano interrato. L'unità abitativa è collegata al piano terra tramite scala. Tale alloggio fa parte di un più ampio fabbricato denominato condominio Donizetti.

**1. Quota e tipologia del diritto**

**1/2 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

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

**2. Quota e tipologia del diritto**

**1/2 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

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

Superficie complessiva di circa mq **62,00**

E' posto al piano: S1 e 3°

L'edificio è stato costruito nel: anno 1964

L'unità immobiliare è identificata con il numero: Interno 14; ha un'altezza utile interna di circa m. 3,00

L'intero fabbricato è composto da n. cinque piani complessivi di cui fuori terra n. quattro e di cui interrati n. uno

Stato di manutenzione generale: sufficiente

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

**Caratteristiche descrittive:****Caratteristiche strutturali:**

Solai

tipologia: **solai misto con travetti prefabbricati e completamento in opera** condizioni: **sufficienti**

ASTE GIUDIZIARIE®  
Strutture verticali

materiale: **cemento armato e muratura di tamponamento** condizioni: **sufficienti**

ASTE GIUDIZIARIE®

**Componenti edilizie e costruttive:**

Cancello tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **ferro** apertura: **manuale** condizioni: **sufficienti**

Infissi esterni tipologia: **tapparelle** materiale: **Plastica e legno** condizioni: **scarse**

Infissi interni tipologia: **a battente** materiale: **legno tamburato** condizioni: **sufficienti**

Pareti esterne materiale: **a doppia fodera** condizioni: **sufficienti**  
Note: Parte di rivestimento intonaco e parte in mattoni paramano  
condizioni: **sufficienti**

ASTE GIUDIZIARIE®  
Pavim. Interna  
Portone di ingresso

ASTE GIUDIZIARIE®  
Note: Parte laminato in legno e parte gres ceramicato  
tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **alluminio e vetro** condizioni: **sufficienti**

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

Rivestimento ubicazione: **cucina** materiale: **piastrelle** condizioni: **sufficienti**

Scale posizione: **a rampe parallele** rivestimento: **marmo** condizioni: **sufficienti**

**Impianti:**

ASTE GIUDIZIARIE®  
Citofonico

tipologia: **audio** condizioni: **sufficienti**

ASTE GIUDIZIARIE®

Elettrico

tipologia: **sottotraccia** condizioni: **sufficienti**

Fognatura

ASTE GIUDIZIARIE®

tipologia: **mista** recapito: **collettore o rete comunale** condizioni: **sufficienti**

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®  
Gas

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

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®  
Pag. 13  
Ver. 3.0  
Edicom Finance srl

**Impianti (conformità e certificazioni)**

**Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Note	Conformità non reperita

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Centralizzato a gas metano
Stato impianto	Sufficiente

**Condizionamento e climatizzazione:**

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

**Impianto antincendio:**

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

**Ascensori montacarichi e carri ponte:**

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

**Scarichi:**

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

**Note generali impianti:** Esiste un boiler per la produzione di acqua calda sanitaria. Lo stato di manutenzione e conservazione risulta essere scarso.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Alloggio al piano terzo composto da; ingresso, due camere, tinello, angolo cottura, bagno ed un balcone. Piano interrato: cantina	superf. interna lorda	62,00	1,00	62,00

na			
		62,00	62,00

## 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 intrinseche ed estrinseche al fabbricato oggetto di stima; 2) di questi fabbricati si conoscano i recenti e 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 o 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.): Euro al mq..

### 8.3 Valutazione corpi:

#### A. Abitazione di tipo popolare [A4]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 34.100,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Alloggio al piano terzo composto da; ingresso, due camere, tinello, angolo cottura, bagno ed un balcone. Piano interrato: cantina	62,00	€ 550,00	€ 34.100,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 34.100,00
Valore corpo			€ 34.100,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 34.100,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 34.100,00

#### Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione di tipo popolare [A4]	62,00	€ 34.100,00	€ 34.100,00

### 8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita € 4.476,00

giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% )

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: € 1.257,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 3.000,00

Giudizio di comoda divisibilità: Il bene non risulta divisibile

#### 8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 25.366,00

#### 8.6 Regime fiscale della vendita

ordinario

Beni in **Valenza (AL)**

Località/Frazione

Via Alessandro Manzoni 17

**Lotto: 002**

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

#### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

**Identificativo corpo: A.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Alessandro Manzoni 17**

##### Quota e tipologia del diritto

**1/2 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

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

##### Quota e tipologia del diritto

**1/2 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

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

##### Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS C.F. omissis nato a Valenza (AL) il OMISSIS proprietà per 1/2 OMISSIS C.F. OMISSIS nata ad Alessandria (AL) il OMISSIS proprietà per 1/2, foglio Val 25, particella 426, subalterno 4, scheda catastale T11184, indirizzo Viale Alessandro Manzoni n° 17, piano S1-1, comune Valenza, categoria A/2, classe 2, consistenza vani 6,5, superficie mq. 118, rendita € Euro 856,03

Derivante da: Impianto meccanografico del 30-06-1987; Variazione toponomastica del 09-07-2024 pratica n. AL 0084902 in atti dal 09-07-2024; Superficie d'impianto pubblicata il 09-11-2015 presentazione del 18-02-1971 prot. n 183; Denuncia di successione del 12-09-2019 sede casale Monferrato (AL) registrazione volume n° 88888 n 294560 registrato in data 09-09-2020 di OMISSIS voltura n 4260.2/2020 pratica n AL0061736 in atti dal 12-10-2020

Confini: Alloggio: vuoto su cortile comune mappale 431 del foglio 25, vuoto so giardino co-

mune, altro appartamento e vano scala. Cantina: terrapieno altre cantine a due lati e corridoio comune.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

**Identificativo corpo: B.**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via Alessandro Manzoni 17**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/2 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

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

**Quota e tipologia del diritto**

**1/2 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

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

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: OMISSIS C.F. omissis nato a Valenza (AL) il OMISSIS proprietà per 1/2 OMISSIS C.F. OMISSIS nata ad Alessandria (AL) il OMISSIS proprietà per 1/2, foglio Val 25, particella 427, subalterno 8, scheda catastale T11185, indirizzo Viale Alessandro Manzoni n° 17, piano T, comune Valenza, categoria C/6, classe 4, consistenza mq. 17, superficie mq. 17, rendita € Euro 62,34

Derivante da: Impianto meccanografico del 30-06-1987; Variazione toponomastica del 09-07-2024 pratica n. AL 0084902 in atti dal 09-07-2024; Superficie d'impianto pubblicata il 09-11-2015 presentazione del 18-02-1971 prot. n 183; Denuncia di successione del 12-09-2019 sede casale Monferrato (AL) registrazione volume n° 88888 n 294560 registrato in data 09-09-2020 di OMISSIS voltura n 4260.2/2020 pratica n AL0061736 in atti dal 12-10-2020

Confini: Box auto: mappale 655 e 612 del foglio 25, cortile e altra autorimessa.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

**2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):**

Zona semicentrale di Valenza di normale pregio.

**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:** Servizio ricreativo di bar, ristoranti. (discreta), Servizio di negozi e supermercati, tabaccheria (discreta), Servizio ricreativo, palestre, campi di calcio, te (discreta), Servizio di pubblica sicurezza stazione dei carabinieri (discreta), Servizio scolastico, asili, scuola elementare, med (discreta), Servizio medico, ospedale e centri privati. (discreta)

**Caratteristiche zone limitrofe:** Non specificato

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Autolinee e corriere Circa 1000 mt., Stazione Ferroviaria Circa

1000 mt.



### 3. STATO DI POSSESSO:

**Identificativo corpo: A**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Valenza (AL), Via Alessandro Manzoni 17**

**Occupato** da OMISSIS senza alcun titolo.

**Opponibilità ai terzi: NO**

Note: Si è richiesto accesso atti agenzia entrate.

**Identificativo corpo: B**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Valenza (AL), Via Alessandro Manzoni 17**

**Occupato** da OMISSIS senza alcun titolo.

**Opponibilità ai terzi: NO**

Note: Si è richiesto accesso atti agenzia entrate

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo; A rogito di OMISSIS in data 07/12/2018 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Alessandria in data 20/12/2018 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 580000; Importo capitale: € 290000; Note: A favore creditore ipotecario Banca D'Alba credito Cooperativo SC contro OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS. Successiva annotazione ad iscrizione, atto integrativo mutuo ipotecario Notaio Aldo Ivaldi di Valenza rep 56900/17944 del 25-05-2022 trascritto RG. 5055 RP 666 del 14-06-2022.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Verbale di pignoramento di immobili; A rogito di OMISSIS in data 17/07/2024 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Alessandria in data 21/08/2024 ai nn. OMISSIS.

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo; A rogito di OMISSIS in data 07/12/2018 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Alessandria in data 20/12/2018 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 580000; Importo capitale: € 290000; Note: A favore creditore ipotecario Banca D'Alba credito Cooperativo SC contro OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS. Successiva annotazione ad iscrizione, atto integrativo mutuo ipotecario Notaio Aldo Ivaldi di Valenza rep 56900/17944 del 25-05-2022 trascritto RG. 5055 RP 666 del 14-06-2022.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Verbale di pignoramento di immobili; A rogito di OMISSIS in data 17/07/2024 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Alessandria in data 21/08/2024 ai nn. OMISSIS.

**Dati precedenti relativi ai corpi: B**

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

**Spese di gestione condominiale:**

**Identificativo corpo: A**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Valenza (AL), Via Alessandro Manzoni 17**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Euro 1.082,62.**

**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:** Alla data odierna l'unità ha Euro 811,87 di debito (solo parte proprietà) Si precisa che l'inquilino spende circa 3.555,25 Euro/anno spese di conduzione. (con tutti i consumi compresi)

**Millesimi di proprietà: 84,90 millesimi**

**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**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Valenza (AL), Via Alessandro Manzoni 17**

**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 . 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 OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS e Torri OMISSIS vendono ai Sig.ri OMISSIS e Giuliano OMISSIS che acquistano appartamento posto al primo piano (secondo fuori terra) formato da quattro camere, cucina, ripostiglio, bagno e disimpegno interno 8. Cantinetta al piano dei fondi n 8 ; box al piano seminterrato distinto con la lettera H.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS **proprietario/i ante ventennio** al . In forza di denuncia di successione - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Denuncia di successione in morte di Giuliano OMISSIS. Il Sig. OMISSIS diventa proprietario per l'intera quota.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 12/09/2019 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: NO, Manca accettazione eredità - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Successione in morte di OMISSIS. I Sig.ri OMISSIS e OMISSIS diventano proprietari per 1/2 ciascuno.

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS **proprietario/i ante ventennio** al . 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 OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS e Torri OMISSIS vendono ai Sig.ri OMISSIS e Giuliano OMISSIS che acquistano appartamento posto al primo piano (secondo fuori terra) formato da quattro camere, cucina, ripostiglio, bagno e disimpegno interno 8. Cantinetta al piano dei fondi n 8 ; box al piano seminterrato distinto con la lettera H.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS **proprietario/i ante ventennio** al . In forza di denuncia di successione - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Denuncia di successione in morte di Giuliano OMISSIS. Il Sig. OMISSIS diventa proprietario per l'intera quota.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 12/09/2019 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: NO, Manca accettazione eredità - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Successione in morte di OMISSIS. I Sig.ri OMISSIS e OMISSIS diventano proprietari per 1/2 ciascuno.

**Dati precedenti relativi ai corpi: B**

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Alessandro Manzoni 17**

Numero pratica: 133 del 1968

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Costruzione di un nuovo fabbricato

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 07/07/1968 al n. di prot. 10807/1406

Rilascio in data 26/08/1968 al n. di prot. 119

Abitabilità/agibilità in data 28/06/1971 al n. di prot. 22

NOTE: Il fabbricato è stato dichiarato abitabile dal 28-06-1971 (domanda presentata il 04-05-1970)

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Alessandro Manzoni 17**

Numero pratica: 167 del 1969

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Sistemazione cortile, box e varianti interne

Oggetto: variante

Presentazione in data 03/10/1969 al n. di prot. 17739/1874

Rilascio in data 12/12/1969 al n. di prot. 131

Abitabilità/agibilità in data 28/06/1971 al n. di prot. 22

NOTE: Il fabbricato si dichiara abitabile dal 28-06-1971

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Alessandro Manzoni 17**

Numero pratica: 14 del 08-05-1990

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Condonò Edilizio tratto dalla legge 47/85

Per lavori: Opere non valutabili in termini di superficie.

Oggetto: Manutenzione straordinaria

Rilascio in data 08/05/1990 al n. di prot. 14

NOTE: Condonò Edilizio n. 14 del 08-05-1990

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Alessandro Manzoni 17**

Numero pratica: 15719 del 27-05-2004

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Opere non valutabili in termini di superficie.

Oggetto: Manutenzione straordinaria

Presentazione in data 27/05/2004 al n. di prot. 15719

Rilascio in data 27/05/2024 al n. di prot. 15719

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via Alessandro Manzoni 17**

Numero pratica: 133 del 1968

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Costruzione di un nuovo fabbricato

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 07/07/1968 al n. di prot. 10807/1406

Rilascio in data 26/08/1968 al n. di prot. 119

Abitabilità/agibilità in data 28/06/1971 al n. di prot. 22

NOTE: Il fabbricato è stato dichiarato abitabile dal 28-06-1971 (domanda presentata il 04-05-1970)

**Dati precedenti relativi ai corpi: B**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via Alessandro Manzoni 17**

Numero pratica: 167 del 1969

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Sistemazione cortile, box e varianti interne

Oggetto: variante

Presentazione in data 03/10/1969 al n. di prot. 17739/1874

Rilascio in data 12/12/1969 al n. di prot. 131

Abitabilità/agibilità in data 28/06/1971 al n. di prot. 22

NOTE: Il fabbricato si dichiara abitabile dal 28-06-1971

**Dati precedenti relativi ai corpi: B**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via Alessandro Manzoni 17**

Numero pratica: 14 del 08-05-1990

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Condonò Edilizio tratto dalla legge 47/85

Per lavori: Opere non valutabili in termini di superficie.

Oggetto: Manutenzione straordinaria

Rilascio in data 08/05/1990 al n. di prot. 14

NOTE: Condonò Edilizio n. 14 del 08-05-1990

**Dati precedenti relativi ai corpi: B**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via Alessandro Manzoni 17**

Numero pratica: 15719 del 27-05-2004

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Opere non valutabili in termini di superficie.

Oggetto: Manutenzione straordinaria

Presentazione in data 27/05/2004 al n. di prot. 15719

Rilascio in data 27/05/2024 al n. di prot. 15719

**Dati precedenti relativi ai corpi: B**

### 7.1 Conformità edilizia:

#### **Abitazione di tipo civile [A2]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nel progetto comunale reperito in Comune di Valenza non corrisponde con la planimetria catastale ed allo stato di fatto.

Regularizzabili mediante: Titolo Edilizio in sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: Varianti interne.

Varianti interne diversa distribuzione degli spazi: € 3.000,00

Oneri Totali: **€ 3.000,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

#### **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]**

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

**Dati precedenti relativi ai corpi: B**

### 7.2 Conformità urbanistica:

**Abitazione di tipo civile [A2]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Consiglio Comunale n 23 del 16-05-2023
Norme tecniche di attuazione:	Art. 13.1.3.4.5.6
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Altro:	Zona B/6 aree residenziali zone sature o di completamento

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

**Dati precedenti relativi ai corpi: A****Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Consiglio Comunale n 23 del 16-05-2023
Norme tecniche di attuazione:	Art. 13.1.3.4.5.6
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:****Dati precedenti relativi ai corpi: B**Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **A**

Appartamento posto al primo piano (secondo fuori terra) formato da quattro camere, cucina, ripostiglio,

bagno, disimpegno e due balconi. Al piano dei fondi trova posto una cantinetta interno n. 8. L'unità abitativa fa parte di un più ampio fabbricato denominato condominio Conca Verde il collegamento tra i vari piani è assicurato da scala interna ed ascensore.

### 1. Quota e tipologia del diritto

**1/2 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

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

### 2. Quota e tipologia del diritto

**1/2 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

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

Superficie complessiva di circa mq **118,00**

E' posto al piano: S1-Primo

L'edificio è stato costruito nel: anno 1968

L'unità immobiliare è identificata con il numero: interno n 8; ha un'altezza utile interna di circa m. 3,00

L'intero fabbricato è composto da n. sei piani complessivi di cui fuori terra n. cinque e di cui interrati n. uno

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si presenta in discreto stato di manutenzione e conservazione

### Caratteristiche descrittive:

#### Caratteristiche strutturali:

Balconi	materiale: <b>latero cemento</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Scale	tipologia: <b>a rampe parallele</b> materiale: <b>marmo</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Solai	tipologia: <b>solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Strutture verticali	materiale: <b>cemento armato e muratura di tamponamento</b> condizioni: <b>discrete</b>
<b>Componenti edilizie e costruttive:</b>	
Cancello	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>ferro</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Infissi esterni	tipologia: <b>tapparelle</b> materiale: <b>Plastica e legno</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno e vetro</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Pareti esterne	materiale: <b>a doppia fodera</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Pavim. Interna	condizioni: <b>discrete</b> Note: Parte palquet in legno e parte marmette
Portone di ingresso	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>ferro e vetro</b> condizioni:

**sufficienti**



Rivestimento

ubicazione: **bagno** materiale: **piastrelle** condizioni: **discrete**



Rivestimento

ubicazione: **cucina** materiale: **piastrelle** condizioni: **discrete**

Scale

posizione: **a rampe parallele** rivestimento: **marmo** condizioni: **discrete**

**Impianti:**

Ascensore



condizioni: **sufficienti**



Citofonico

tipologia: **audio**



Elettrico

tipologia: **sottotraccia** condizioni: **sufficienti**



Fognatura

tipologia: **mista** condizioni: **sufficienti** conformità: **discrete**



Termico

tipologia: **centralizzato** alimentazione: **metano** diffusori: **termosifoni in alluminio** condizioni: **sufficienti**



**Impianti (conformità e certificazioni)**

**Impianto elettrico:**



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

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Caldaia centralizzata a metano
Stato impianto	Discreto

**Impianto antincendio:**

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



**Ascensori montacarichi e carri ponte:**

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

**Scarichi:**

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

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Alloggio piano primo: quattro camere, cucina, ripostiglio, bagno, disimpegno e due balconi. Cantina piano interrato	sup lorda di pavimento	118,00	1,00	118,00
		<b>118,00</b>		<b>118,00</b>

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

Box auto posto nel piano terreno distinto con la lettera H. facente parte di un più ampio fabbricato denominato condominio Conca Verde.

**1. Quota e tipologia del diritto**

**1/2 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

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

**2. Quota e tipologia del diritto**

**1/2 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

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

Superficie complessiva di circa mq **17,00**

E' posto al piano: Terreno

L'edificio è stato costruito nel: 1968

L'unità immobiliare è identificata con il numero: H;

Stato di manutenzione generale: sufficiente

**Caratteristiche descrittive:**

**Componenti edilizie e costruttive:**

Cancello tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **ferro** apertura: **elettrica**

Infissi esterni

Note: Box auto portone basculante in alluminio.

Pareti esterne

materiale: **muratura di mattoni pieni** condizioni: **sufficienti**

Pavim. Interna

materiale: **gres ceramicato** condizioni: **sufficienti**

**Impianti:**

**Impianti (conformità e certificazioni)**

**Impianto elettrico:**

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

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
box piano seminterrato	sup lorda di pavimento	17,00	1,00	17,00
		<b>17,00</b>		<b>17,00</b>

**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.): Euro al mq.

## 8.3 Valutazione corpi:

### A. Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 74.340,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Alloggio piano primo: quattro camere, cucina, ripostiglio, bagno, disimpegno e due balconi. Cantina piano interrato	118,00	€ 630,00	€ 74.340,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 74.340,00
Valore corpo	€ 74.340,00
Valore Pertinenze	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 74.340,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 74.340,00

### B. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 7.650,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
box piano seminterrato	17,00	€ 450,00	€ 7.650,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 7.650,00
Valore corpo	€ 7.650,00
Valore Pertinenze	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 7.650,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 7.650,00

### Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione di tipo civile [A2]	118,00	€ 74.340,00	€ 74.340,00
B	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	17,00	€ 7.650,00	€ 7.650,00

## 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. ( € 1.147,50

min.15% )

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 3.000,00

debiti condominiali € 812,00

**8.5 Prezzo base d'asta del lotto:**Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € **66.451,00****8.6 Regime fiscale della vendita**

Ordinario

Beni in **Valenza (AL)**

Località/Frazione

Via Camurati n. 30

**Lotto: 003**

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

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****Identificativo corpo: A.****Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Camurati n. 30****Quota e tipologia del diritto****1/2 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

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

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

OMISSIS - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: usufrutto

**Quota e tipologia del diritto****1/2 di OMISSIS - Usufrutto**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: OMISSIS C.F. omissis nato a Valenza (AL) il OMISSIS nuda proprietà per 1/2 OMISSIS C.F. OMISSIS nata ad Alessandria il OMISSIS proprietà per 1/2 OMISSIS C.F. OMISSIS nata ad Alessandria il OMISSIS usufrutto per 1/2, foglio Val 25, particella 237, subalterno 35, scheda catastale T11186, indirizzo Via Carlo Camurati n° 30, piano S1-3°, comune Valenza, categoria A/2, classe 1, consistenza Vani 5,5, superficie mq. 76, rendita € Euro 610,71

Derivante da: Variazione toponomastica del 09-07-2024 pratica n. AL0084734 in atti dal 09-07-2024, Impianto meccanografico del 30-06-1987; Variazione del quadro tariffario del 01-01-1992; Superficie d'impianto pubblicata il 09-11-2015 prot. n 1724; Atto del 22-11-2007 pubblico ufficiale lvaldi Aldo di Valenza repertorio n 47688 compravendita nota presentata con

modello unico n 6718.1/2007 reparto PI in atti dal 12-12-2007

Millesimi di proprietà di parti comuni: Millesimi 24

Confini: Alloggio;Altri appartamenti a tre lati e vuoto su via Carlo Camurati. Cantina; terrapieno a due lati, altra cantina e corridoio comune. Solaio; falda del tetto, disimpegno comune a due lati e altro solaio.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

*Note generali: Si è richiesto accesso atti agenzia entrate*

**Identificativo corpo: B.**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via Camurati n. 30**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/2 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Quota e tipologia del diritto**

**1/2 di OMISSIS - Nuda proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

OMISSIS - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: usufrutto

**Quota e tipologia del diritto**

**1/2 di OMISSIS - Usufrutto**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: OMISSIS C.F. omissis nato a Valenza (AL) il OMISSIS nuda proprietà per 1/2 OMISSIS C.F. OMISSIS nata ad Alessandria il OMISSIS proprietà per 1/2 OMISSIS C.F. OMISSIS nata ad Alessandria il OMISSIS usufrutto per 1/2, foglio Val 25, particella 347, subalterno 16, scheda catastale T11187, indirizzo Via carlo Camurati n° 10, interno 16/c, piano T, comune Valenza, categoria C/6, classe 4, consistenza mq. 12, superficie mq. 14, rendita € Euro 44,00

Derivante da: Variazione toponomastica del 09-07-2024 pratica n. AL0084538 in atti dal 09-07-2024, Impianto meccanografico del 30-06-1987; Variazione del quadro tariffario del 01-01-1992; Superficie d'impianto pubblicata il 09-11-2015 prot. n 2080; Atto del 22-11-2007 pubblico ufficiale lvaldi Aldo di Valenza repertorio n 47688 compravendita nota presentata con modello unico n 6717.1/2007 reparto PI in atti dal 12-12-2007

Confini: Autorimessa: mappale 346 e 343 del foglio 25, altra autorimessa e cortile comune.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

*Note generali: Si è richiesto accesso atti agenzia entrate*

## **2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):**

Zona semicentrale di Valenza di normale pregio.

**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:** Servizio ricreativo di bar, ristoranti, cinema e t (discreto), servizio di ne-

gozi e supermercati, tabaccheria (discreta), Servizio ricreativo, palestre, campi di calcio, te (discreta), Servizio pubblica sicurezza stazione dei Carabinieri (discreta), servizio di negozi e supermercati, tabaccheria (discreta), Servizio scolastico, asili, scuola elementare, med (discreta)

**Caratteristiche zone limitrofe:** Non specificato

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Autolinee e corriere Circa 500 mt, Stazione Ferroviaria Circa 1000 mt.

### 3. STATO DI POSSESSO:

**Identificativo corpo: A**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Valenza (AL), Via Camurati n. 30**

**Libero**

**Identificativo corpo: B**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Valenza (AL), Via Camurati n. 30**

**Libero**

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo; A rogito di OMISSIS in data 07/12/2018 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Alessandria in data 20/12/2018 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 580000; Importo capitale: € 290000; Note: A favore creditore ipotecario Banca D'Alba Credito Cooperativo SC contro OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS. Successiva annotazione ad iscrizione, atto integrativo di mutuo ipotecario Notaio Ivaldi Aldo di Valenza rep 56900/17944 del 25-05-2022 Trascritto al RG 5055 RP 666 del 14-06-2022 .

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Verbale di pignoramento immobili; A rogito di OMISSIS in data 17/07/2024 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Alessandria in data 21/08/2024 ai nn. OMISSIS.

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo; A rogito di OMISSIS in data 07/12/2018 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Alessandria in data 20/12/2018 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 580000; Importo capitale: € 290000; Note: A favore creditore ipotecario Banca D'Alba Credito Cooperativo SC contro OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS. Successiva annotazione ad iscrizione, atto integrativo di mutuo ipotecario Notaio Ivaldi Aldo di Valenza rep 56900/17944 del 25-05-2022 Trascritto al RG 5055 RP

666 del 14-06-2022 .

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Verbale di pignoramento immobiliare; A rogito di OMISSIS in data 17/07/2024 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Alessandria in data 21/08/2024 ai nn. OMISSIS.

**Dati precedenti relativi ai corpi: B****5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:****Spese di gestione condominiale:****Identificativo corpo: A****Abitazione di tipo civile [A2] sito in Valenza (AL), Via Camurati n. 30****Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Euro 768,00 circa.**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:** Nessuna.**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:** ammodernamento ascensore: 1.518,00 €**Spese condominiali scadute ed insolute negli ultimi due anni anteriori al pignoramento:** Alla data della perizia Euro 1.300,00**Millesimi di proprietà:** millesimi 24**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****Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Valenza (AL), Via Camurati n. 30****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 . In forza di atto di compravendita - 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.

Note: Il Sig. OMISSIS vendeva alloggio e cantina ai Sig. omissis.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 22/11/2007 al . In forza di atto di compravendita.

Note: I omissis e omissis vendono ai Sig.ri OMISSIS e OMISSIS appartamento posta al terzo piano (quarto fuori terra) distinto con l'interno n 12. scala A con annessa una cantina posta al piano dei fondi distinta con l'interno n 12. Si precisa che il diritto d'usufrutto acquistato dalla Sig.ra OMISSIS ha durata decennale.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS proprietario/i ante ventennio al . 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: Il Sig. omissis acquista dal Sig. OMISSIS intera proprietà del ripostiglio posto nel cortile comune del Condominio Visconteo interno 16c censito al foglio 25 mappale 347 sub 16

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 22/11/2007 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . 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: Il Sig. omissis ai Sig.ri OMISSIS posta nel cortile comune del condominio Visconteo interno 16/c. Si precisa che il diritto di usufrutto acquistato dalla Sig.ra OMISSIS ha durata decennale.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** B

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Camurati n. 30**

Numero pratica: 224 del 28-11-1963

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Costruzione di fabbricato

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 28/11/1963 al n. di prot. 17313

Abitabilità/agibilità in data 01/11/1965 al n. di prot. 65

NOTE: Il fabbricato si dichiara abitabile dal 01-11-1965. Licenza edilizia n 224 del 28-11-1963

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Camurati n. 30**

Numero pratica: 21 del 29-01-1965

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Costruzione di nuovi ripostigli, box e cancellata

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 29/01/1965 al n. di prot. 1701

Rilascio in data 04/03/1965 al n. di prot. 21

NOTE: Licenza edilizia rilasciata il 04-03-1965 n 21

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Camurati n. 30**

Numero pratica: 20315/4024 del 27-11-1987  
Intestazione: OMISSIS  
Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)  
Per lavori: Costruzione di recinzione  
Oggetto: nuova costruzione  
Presentazione in data 05/11/1987 al n. di prot. 20315  
Rilascio in data 27/11/1987 al n. di prot. 20315/4024  
**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Camurati n. 30**

Numero pratica: 29 del 1994  
Intestazione: OMISSIS  
Tipo pratica: Autorizzazione edilizia  
Per lavori: Rimozione tegole  
Oggetto: manutenzione ordinaria  
Presentazione in data 31/03/1994 al n. di prot. 1545/7496  
Rilascio in data 06/04/1994 al n. di prot. 7496/1545/22  
**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Camurati n. 30**

Numero pratica: DIA del 22-09-2000  
Intestazione: OMISSIS  
Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)  
Per lavori: Demolizione di pavimentazione esistente e successivo rifacimento  
Oggetto: Manutenzione straordinaria  
Presentazione in data 22/09/2000 al n. di prot.  
Rilascio in data 22/09/2000 al n. di prot.  
**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Camurati n. 30**

Numero pratica: 136 cil 2013  
Intestazione: OMISSIS  
Tipo pratica: Comunicazione  
Per lavori: Rifacimento mato di copertura  
Oggetto: manutenzione ordinaria  
Presentazione in data 26/07/2013 al n. di prot. 20130016029  
Rilascio in data 26/07/2013 al n. di prot. 20130016029  
**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via Camurati n. 30**

Numero pratica: 224 del 28-11-1963  
Intestazione: OMISSIS  
Tipo pratica: Licenza Edilizia  
Per lavori: Costruzione di fabbricato  
Oggetto: nuova costruzione  
Rilascio in data 28/11/1963 al n. di prot. 17313  
Abitabilità/agibilità in data 01/11/1965 al n. di prot. 65  
NOTE: Il fabbricato si dichiara abitabile dal 01-11-1965. Licenza edilizia n 224 del 28-11-1963  
**Dati precedenti relativi ai corpi: B**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via Camurati n. 30**

Numero pratica: 21 del 29-01-1965  
Intestazione: OMISSIS  
Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Costruzione di nuovi ripostigli, box e cancellata

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 29/01/1965 al n. di prot. 1701

Rilascio in data 04/03/1965 al n. di prot. 21

NOTE: Licenza edilizia rilasciata il 04-03-1965 n 21

**Dati precedenti relativi ai corpi: B**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via Camurati n. 30**

Numero pratica: 20315/4024 del 27-11-1987

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Costruzione di recinzione

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 05/11/1987 al n. di prot. 20315

Rilascio in data 27/11/1987 al n. di prot. 20315/4024

**Dati precedenti relativi ai corpi: B**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via Camurati n. 30**

Numero pratica: 29 del 1994

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: Rimozione tegole

Oggetto: manutenzione ordinaria

Presentazione in data 31/03/1994 al n. di prot. 1545/7496

Rilascio in data 06/04/1994 al n. di prot. 7496/1545/22

**Dati precedenti relativi ai corpi: B**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via Camurati n. 30**

Numero pratica: DIA del 22-09-2000

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Demolizione di pavimentazione esistente e successivo rifacimento

Oggetto: Manutenzione straordinaria

Presentazione in data 22/09/2000 al n. di prot.

Rilascio in data 22/09/2000 al n. di prot.

**Dati precedenti relativi ai corpi: B**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via Camurati n. 30**

Numero pratica: 136 cil 2013

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Comunicazione

Per lavori: Rifacimento mato di copertura

Oggetto: manutenzione ordinaria

Presentazione in data 26/07/2013 al n. di prot. 20130016029

Rilascio in data 26/07/2013 al n. di prot. 20130016029

**Dati precedenti relativi ai corpi: B**

### 7.1 Conformità edilizia:

#### Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nel progetto comunale è indicato un ripostiglio mentre

nello stato attuale e catastale esiste un cucinino  
 Regularizzabili mediante: Cila in sanatoria  
 Descrizione delle opere da sanare: variazioni interne  
 Variazioni interne: € 1.500,00  
 Oneri Totali: € 1.500,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

#### Dati precedenti relativi ai corpi: A

#### Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

#### Dati precedenti relativi ai corpi: B

### 7.2 Conformità urbanistica:

#### Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Consiglio Comunale n 23 del 16-05-2023
Norme tecniche di attuazione:	Art. 13.1.3.4.5.6
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.

#### Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

#### Dati precedenti relativi ai corpi: A

#### Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Consiglio Comunale n 23 del 16-05-2023
Norme tecniche di attuazione:	Art. 13.1.3.4.5.6
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:****Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica****Dati precedenti relativi ai corpi: B**Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **A**

Appartamento posto al terzo piano(quarto fuori terra) distinto con l'interno n 12 scala A e composto di due camere, cucinino, tinello, bagno, corridoio e due balconi. Con annessa cantina posta al piano dei fondi distinta con l'interno n 12. Tale immobile fa parte di un più ampio fabbricato denominato condominio Visconteo. Fa parte dell'unità abitativa anche un piccolo solaio posto nel sottotetto.

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

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

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

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

OMISSIS - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: usufrutto

**3. Quota e tipologia del diritto****1/2 di OMISSIS- Usufrutto**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **76,00**

E' posto al piano: S1 . Terzo -Sottotetto

L'edificio è stato costruito nel: anno 1963

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 12; ha un'altezza utile interna di circa m. 3,00

L'intero fabbricato è composto da n. sette piani complessivi di cui fuori terra n. sei e di cui interrati n. uno

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: L'appartamento si presenta in scarso stato di manutenzione e conservazione.

**Caratteristiche descrittive:****Caratteristiche strutturali:**

Balconi

materiale: **latero cemento** condizioni: **sufficienti**

Scale

tipologia: **a rampe parallele** materiale: **marmo** condizioni: **sufficienti**

Solai

tipologia: **soffitto misto con travetti prefabbricati e completamento in opera** condizioni: **sufficienti**

Strutture verticali

materiale: **cemento armato e muratura di tamponamento** condizioni: **sufficienti**

#### Componenti edilizie e costruttive:

Cancello

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

Infissi esterni

tipologia: **tapparelle** materiale: **Plastica e legno** condizioni: **scarse**

Infissi interni

tipologia: **a battente** materiale: **materiale plastico pvc** condizioni: **sufficienti**

Note: Doppi vetri minimi

Pareti esterne

materiale: **a doppia fodera** rivestimento: **klinker** condizioni: **sufficienti**

Pavim. Interna

materiale: **marmette di graniglia** condizioni: **sufficienti**

Note: Parte marmette di graniglia e parte gres ceramicato

Portone di ingresso

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

Rivestimento

ubicazione: **bagno** materiale: **piastrelle** condizioni: **scarse**

Rivestimento

ubicazione: **cucina** materiale: **piastrelle** condizioni: **scarse**

Scale

posizione: **a rampe parallele** rivestimento: **marmo** condizioni: **sufficienti**

#### Impianti:

Ascensore

condizioni: **sufficienti**

Citofonico

tipologia: **audio** condizioni: **sufficienti**

Elettrico

tipologia: **sottotraccia** condizioni: **sufficienti**



Fognatura

tipologia: **mista** recapito: **collettore o rete comunale**  
condizioni: **sufficienti**

Gas

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

Idrico

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

Termico

tipologia: **centralizzato** alimentazione: **metano** condizioni: **sufficienti**

Note: Contabilizzazione del calore

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

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

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Centralizzato caldaia a gas metano

**Impianto antincendio:**

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

**Ascensori montacarichi e carri ponte:**

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

**Scarichi:**

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



Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
--------------	-----------	-----------------------------	--------	------------------------



Alloggio piano terzo: due camere, cucinino, tinello, bagno, cor- ridoio e balconi. Piano interrato: cantina	sup lorda di pavi- mento	76,00	1,00	76,00
		<b>76,00</b>		<b>76,00</b>

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

Autorimessa posta al piano terra, nel cortile comune distinta con l'interno n 16/c facente parte di un più ampio fabbricato denominato condominio Visconteo.

### 1. Quota e tipologia del diritto

**1/2 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

### 2. Quota e tipologia del diritto

**1/2 di OMISSIS- Nuda proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

OMISSIS - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: usufrutto

### 3. Quota e tipologia del diritto

**1/2 di OMISSIS- Usufrutto**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **14,00**

E' posto al piano: Terra

L'edificio è stato costruito nel: anno 1963

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 16/C; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,15

L'intero fabbricato è composto da n. uno piani complessivi di cui fuori terra n. uno

Stato di manutenzione generale: scarso

### Caratteristiche descrittive:

#### Componenti edilizie e costruttive:

Cancello tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **ferro** condizioni: **sufficienti**

Infissi esterni tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **ferro e vetro** condizioni: **scarse**

Manto di copertura

materiale: **lastre** condizioni: **sufficienti**

Pareti esterne

materiale: **muratura di mattoni pieni** condizioni: **scarse**

Pavim. Interna

materiale: **battuto di cemento** condizioni: **scarse****Impianti:**

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Box autorimessa posta al piano terra	sup lorda di pavimento	14,00	1,00	14,00
		<b>14,00</b>		<b>14,00</b>

**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.): Euro al mq..

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

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 34.200,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Alloggio piano terzo: due camere, cucinino, tinello, bagno, cor- ridoio e balconi. Piano interrato: cantina	76,00	€ 450,00	€ 34.200,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 34.200,00
Valore corpo			€ 34.200,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 34.200,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 34.200,00

**B. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 4.200,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Box autorimessa posta al piano terra	14,00	€ 300,00	€ 4.200,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 4.200,00
Valore corpo			€ 4.200,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 4.200,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 4.200,00

**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero me- dio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione di tipo civile [A2]	76,00	€ 34.200,00	€ 34.200,00
B	Stalle, scuderie, rimesse, auto- rimesse [C6]	14,00	€ 4.200,00	€ 4.200,00

**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% )	€ 5.340,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 1.500,00
debiti condominiali	€ 1.300,00

**8.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 30.260,00</b>
---	--------------------

**8.6 Regime fiscale della vendita**

ordinario

Beni in **Valenza (AL)**

Località/Frazione

Piazza Fogliabella n. 12 angolo via Van Beethoven

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

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

Identificativo corpo: A.

Negozi, botteghe [C1] sito in Piazza Fogliabella n. 12 angolo via Van Beethoven

**Quota e tipologia del diritto**

1/2 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

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

**Quota e tipologia del diritto**

1/2 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

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

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: OMISSIS C.F. omissis nato a Valenza (AL) il OMISSIS proprietà per 1/2 OMISSIS C.F. OMISSIS nata ad Alessandria il OMISSIS proprietà per 1/2, foglio Val 24, particella 1122, subalterno 7, scheda catastale T12118, indirizzo Piazza Fogliabella n° 11, interno 3, piano Terra, comune Valenza, categoria C/1, classe 3, consistenza mq. 74, superficie mq. 79, rendita € Euro 1.242,08

Derivante da: Variazione toponomastica del 27-09-2022 pratica n AL0068190 in atti dal 27-09-2022; Variazione del 12-02-2013 pratica n AL0024634 in atti dal 12-02-2013 bonifica identificativo catastale; Variazione del 31-10-2018 pratica n. AL0112979 in atti dal 31-10-2018 aggiornamento planimetrico, dati relativi alla planimetria data di presentazione 11-09-1969 prot. n 563

Millesimi di proprietà di parti comuni: millesimi 32,00

Confini: Negozio; cortile comune, via Beethoven, piazza Fogliabella, ingresso condominiale, vano ascensore e vano scala B. Cantina; terrapieno a due lati, corridoio comune e altra cantina. Solaio; vuoto su cortile comune, altri solai a due lati e corridoio comune.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: La planimetria catastale agli atti non corrisponde allo stato di fatto.

Regolarizzabili mediante: Variazione catastale

Descrizione delle opere da sanare: Diversa distribuzione degli spazi interni.

variazione catastale: € 600,00

Oneri Totali: € 600,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

*Note generali: Si è richiesto accesso atti agenzia entrate.*

**2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):**

Zona semicentrale di Valenza avente caratteristiche di normale pregio.

**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:** Servizi ricreativo bar, trattorie, ristoranti, piz (discreta), Servizio di negozi e supermercati, tabaccheria (discreta), Servizio ricreativo, palestre, campi di calcio, te (discreta), Servizio scolastico, asili, scuola elementare, med (discreta), Servizio sanitario, ospedale, studi medici. (discreta), Servizio di pubblica sicurezza stazione dei carabinieri (discreta)

**Caratteristiche zone limitrofe:** Non specificato

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Servizio di corriere ed autobus Circa 1000 mt., Stazione Ferroviaria Circa 1000 mt.

### 3. STATO DI POSSESSO:

**Occupato** da OMISSIS, con contratto di locazione

Data di rilascio: 31/10/2029

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

**Opponibilità ai terzi: SI**

Note: Contratto di locazione stipulato nell'anno 2005 serie 3 n 955 e successivi adempimenti proroghe. Ultima proroga al 31-10-2029 registrata il 16-01-2024 al protocollo 24011611215662941

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo; A rogito di OMISSIS in data 07/12/2018 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Alessandria in data 20/12/2018 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 580000; Importo capitale: € 290000; Note: A favore creditore ipotecario Banca D'Alba Credito Cooperativo SC contro OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS. Successiva annotazione ad iscrizione, atto integrativo di mutuo ipotecario Notaio Aldo Ivaldi di Valenza rep 56900/17944 del 25-05-2022 rep. 56900/1794 trascritto RG 5055 RP 666 del 14-06-2022.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Verbale pignoramento immobili; A rogito di OMISSIS in data 17/07/2024 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Alessandria in data 21/08/2024 ai nn. OMISSIS.

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Circa 450 Euro escluso riscaldamento.  
**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:** 32,00  
**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 . 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: Il Sig. OMISSIS vende ai Sig.ri OMISSIS e OMISSIS (nuda proprietà) e ai Sig.ri OMISSIS e OMISSIS (usufrutto in accrescimento) del negozio distinto con il n 3 , cantina distinta con il n 3 e solaio distinto con il n 3.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS **proprietario/i ante ventennio ad oggi** . In forza di riunione di usufrutto.

Note: Riunione diritti per morte usufruttuario del 01-12-2022 voltura catastale n 2737.3/2023 pratica n AL 0016074

Continuità delle trascrizioni: Si

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 49 del 1967  
Intestazione: OMISSIS  
Tipo pratica: Autorizzazione edilizia  
Per lavori: Nuova costruzione fabbricato di civile abitazione  
Oggetto: nuova costruzione  
Presentazione in data 10/03/1967 al n. di prot. 49  
Rilascio in data 12/04/1967 al n. di prot. 41  
Abitabilità/agibilità in data 25/09/1969 al n. di prot. 28  
NOTE: Il fabbricato è stato dichiarato abitabile dal 01 luglio 1968.

### 7.1 Conformità edilizia:

#### Negozi, botteghe [C1]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Lo stato attuale risulta essere negozio cat. C/1 mentre la planimetria reperita all'archivio comunale risulta essere laboratorio  
Regolarizzabili mediante: Titolo Edilizio in sanatoria  
Descrizione delle opere da sanare: Cambio di uso con opere da laboratorio a negozio

Titolo Edilizio in sanatoria cambio d'uso da laboratorio a negozio: € 5.000,00

Oneri Totali: € 5.000,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

**7.2 Conformità urbanistica:****Negozi, botteghe [C1]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Consiglio Comunale n 23 del 16-05-2023
Norme tecniche di attuazione:	Art. 13.1.2.3.4.5.6
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.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

**Descrizione: Negozi, botteghe [C1] di cui al punto A**

Negoziato posto al piano terreno distinto con l'interno n 3 , composto di locale negozio, entrata, bagno, cucinetta e retro. Cantina posta al piano interrato e piccolo solaio posto al piano sottotetto. Tale unità fa parte di un più ampio fabbricato denominato Condominio Liberty.

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

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

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

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

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

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

Superficie complessiva di circa mq **79,00**

E' posto al piano: Terra

L'edificio è stato costruito nel: anno 1969

L'unità immobiliare è identificata con il numero: Interno n 3; ha un'altezza utile interna di circa m. 3,00

L'intero fabbricato è composto da n. otto piani complessivi di cui fuori terra n. sette e di cui interrati n. uno

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: Lo stato di manutenzione e conservazione risultano sufficienti.

**Caratteristiche descrittive:**

**Caratteristiche strutturali:**

Solai tipologia: **soffitto misto con travetti prefabbricati e completamento in opera** condizioni: **sufficienti**

Strutture verticali materiale: **cemento armato e muratura di tamponamento** condizioni: **sufficienti**

**Componenti edilizie e costruttive:**

Cancello tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **ferro** apertura: **elettrica** condizioni: **sufficienti**

Infissi esterni tipologia: **tapparelle** materiale: **alluminio** condizioni: **sufficienti**

Infissi interni tipologia: **a battente** materiale: **legno tamburato** condizioni: **sufficienti**

Pareti esterne materiale: **a doppia fodera** rivestimento: **klinker** condizioni: **sufficienti**

Pavim. Interna materiale: **gres ceramicato** condizioni: **sufficienti**

Portone di ingresso tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **alluminio e vetro** condizioni: **sufficienti**

Note: Il portone d'ingresso è dotato di vetro antisfondamento

Rivestimento ubicazione: **bagno** materiale: **piastrelle**

**Impianti:**

Citofonico tipologia: **audio** condizioni: **sufficienti**

Elettrico tipologia: **sottotraccia** condizioni: **sufficienti**

Fognatura

tipologia: **mista** recapito: **collettore o rete comunale**condizioni: **sufficienti**

Gas

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

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

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Centralizzato caldaia a gas metano

**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
Negoziato posto al piano terra, cantina posta al piano interrato e piccolo solaio posto ultimo piano.	sup lorda di pavimento	79,00	1,00	79,00
		<b>79,00</b>		<b>79,00</b>





## 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 si-mili 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.): Euro al mq..

### 8.3 Valutazione corpi:

#### A. Negozi, botteghe [C1]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 55.300,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Negozi posto al piano terra, cantina posta al piano interrato e piccolo solaio posto ultimo piano.	79,00	€ 700,00	€ 55.300,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 55.300,00
Valore corpo			€ 55.300,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 55.300,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 55.300,00

#### Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Negozi, botteghe [C1]	79,00	€ 55.300,00	€ 55.300,00

### 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% ) € 7.455,00



Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 5.600,00

**8.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

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

€ 42.245,00

**8.6 Regime fiscale della vendita**

ordinario

Data generazione:  
26-03-2025

L'Esperto alla stima  
**Geom. Corrado Panizza**