Tribunale di Alessandria

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **********

contro: **********

N° Gen. Rep. **298/2023**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 07-05-2024

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotti 001, 002, 003, 004, 005, 006

Esperto alla stima: Franco Ciparelli
Codice fiscale: CPRFNC48H02G215P
Studio in: VIA GUALA 1 - TORTONA
Email: ciparelli.franco@gmail.com
Pec: ciparelli.franco@pec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CIPARELLI FRANCO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 8d62b

SINTESI ELABORATO

1. Dati Catastali

Bene: VIA FRATELLI ROSSELLI ** - Sale (AL) - 15045

Lotto: 001

Corpo: ALLOGGIO p. 2° - mq. 150
Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]
********** - Proprieta' per 1/1, foglio **, particella ***, subalterno **, scheda catastale presente, indirizzo Via Fratelli Rosselli **, piano 2, Comune SALE, categoria A/2, classe 1, consistenza 6 vani, superficie 153 mq., rendita € 371,85

Lotto: 002

Corpo: ALLOGGIO p. 2° - mq. 105
Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]
********** ********* - Proprieta' per 1/1, foglio **, particella ***, subalterno **, scheda catastale presente, indirizzo Via Fratelli Rosselli **, piano 2, Comune SALE, categoria A/2, classe 1, consistenza 5,5 vani, superficie 108 mq., rendita € 340,86

Lotto: 003

Corpo: ALLOGGIO p. 2° - mq. 65
Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]
********** - Proprieta' per 1/1, foglio **, particella ***, subalterno **, scheda catastale presente, indirizzo Via Fratelli Rosselli **, piano 2, Comune SALE, categoria A/2, classe 1, consistenza 5,5 vani, superficie 69 mq., rendita € 216,91

Lotto: 004

Corpo: ALLOGGIO p. 3° - mq. 150
Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]
********** - Proprieta' per 1/1, foglio **, particella ***, subalterno **, scheda catastale presente, indirizzo Via Fratelli Rosselli **, piano 3, Comune SALE, categoria A/2, classe 1, consistenza 6,5 vani, superficie 153 mq., rendita € 402,84

Lotto: 005

Corpo: ALLOGGIO p. 3° - mq. 105
Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]
********** - Proprieta' per 1/1, foglio **, particella ***, subalterno **, scheda catastale presente, indirizzo Via Fratelli Rosselli **, piano 3, Comune SALE, categoria A/2, classe 1, consistenza 5,5 vani, superficie 108 mq., rendita € 340,86

Lotto: 006

Corpo: ALLOGGIO p. 3° - mq. 65
Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CIPARELLI FRANCO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 8d62b

********** - Proprieta' per 1/1, foglio **, particella ***, subalterno **, scheda catastale presente, indirizzo Via Fratelli Rosselli **, piano 3, Comune SALE, categoria A/2, classe 1, consistenza 5,5 vani, superficie 67 mq., rendita € 216,91

2. Stato di possesso

Bene: VIA FRATELLI ROSSELLI ** - Sale (AL) - 15045

Lotto: 001

Corpo: ALLOGGIO p. 2° - mq. 150
Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Lotto: 002

Corpo: ALLOGGIO p. 2° - mq. 105
Occupato da Cittadina di origine *********, con contratto di locazione stipulato in data ****** registrato per l'importo di euro ******* con cadenza mensile.
Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.
Registrato a telematicamente il **********
Tipologia contratto: 3+2, scadenza ********
Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: **********
Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.

Lotto: 003

Corpo: ALLOGGIO p. 2° - mq. 65
Occupato da Cittadino di origine **********, con contratto di locazione stipulato in data ********** registrato per l'importo di euro ********** con cadenza mensile.
Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.
Registrato a telematicamente il **********
Tipologia contratto: 4+4, scadenza **********
Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: **********
Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.

Lotto: 004

Corpo: ALLOGGIO p. 3° - mq. 150
Libero

Lotto: 005

Corpo: ALLOGGIO p. 3° - mq. 105
Libero

Lotto: 006

Corpo: ALLOGGIO p. 3° - mq. 65
Occupato da Cittadina di origine **********, con contratto di locazione stipulato in data ********** registrato per l'importo di euro ********** con cadenza mensile.
Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.
Registrato a telematicamente il **********
Tipologia contratto: 4+4, scadenza **********
Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: **********

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CIPARELLI FRANCO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 8d62b

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 FRATELLI ROSSELLI ** - Sale (AL) - 15045

Lotto: 001

Corpo: ALLOGGIO p. 2° - mq. 150
Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Lotto: 002

Corpo: ALLOGGIO p. 2° - mq. 105
Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Lotto: 003

Corpo: ALLOGGIO p. 2° - mq. 65
Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Lotto: 004

Corpo: ALLOGGIO p. 3° - mq. 150
Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Lotto: 005

Corpo: ALLOGGIO p. 3° - mq. 105
Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Lotto: 006

Corpo: ALLOGGIO p. 3° - mq. 65
Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: VIA FRATELLI ROSSELLI ** - Sale (AL) - 15045

Lotto: 001

Corpo: ALLOGGIO p. 2° - mq. 150
Creditori Iscritti: **********

Lotto: 002

Corpo: ALLOGGIO p. 2° - mq. 105
Creditori Iscritti: **********

Lotto: 003

Corpo: ALLOGGIO p. 2° - mq. 65
Creditori Iscritti: **********

Lotto: 004

Corpo: ALLOGGIO p. 3° - mq. 150
Creditori Iscritti: **********

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CIPARELLI FRANCO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 8d62b

Lotto: 005

Corpo: ALLOGGIO p. 3° - mq. 105
Creditori Iscritti: **********

Lotto: 006

Corpo: ALLOGGIO p. 3° - mq. 65
Creditori Iscritti: **********

5. Comproprietari

Beni: VIA FRATELLI ROSSELLI ** - Sale (AL) - 15045

Lotto: 001

Corpo: ALLOGGIO p. 2° - mq. 150
Comproprietari: Nessuno

Lotto: 002

Corpo: ALLOGGIO p. 2° - mq. 105
Comproprietari: Nessuno

Lotto: 003

Corpo: ALLOGGIO p. 2° - mq. 65
Comproprietari: Nessuno

Lotto: 004

Corpo: ALLOGGIO p. 3° - mq. 150
Comproprietari: Nessuno

Lotto: 005

Corpo: ALLOGGIO p. 3° - mq. 105
Comproprietari: Nessuno

Lotto: 006

Corpo: ALLOGGIO p. 3° - mq. 65
Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: VIA FRATELLI ROSSELLI ** - Sale (AL) - 15045

Lotto: 001

Corpo: ALLOGGIO p. 2° - mq. 150
Misure Penali: NO

Lotto: 002

Corpo: ALLOGGIO p. 2° - mq. 105
Misure Penali: NO

Lotto: 003

Corpo: ALLOGGIO p. 2° - mq. 65

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CIPARELLI FRANCO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 8d62b

Misure Penali: NO

Lotto: 004

Corpo: ALLOGGIO p. 3° - mq. 150
Misure Penali: NO

Lotto: 005

Corpo: ALLOGGIO p. 3° - mq. 105
Misure Penali: NO

Lotto: 006

Corpo: ALLOGGIO p. 3° - mq. 65
Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: VIA FRATELLI ROSSELLI ** - Sale (AL) - 15045

Lotto: 001

Corpo: ALLOGGIO p. 2° - mq. 150
Continuità delle trascrizioni: Si

Lotto: 002

Corpo: ALLOGGIO p. 2° - mq. 105
Continuità delle trascrizioni: Si

Lotto: 003

Corpo: ALLOGGIO p. 2° - mq. 65
Continuità delle trascrizioni: Si

Lotto: 004

Corpo: ALLOGGIO p. 3° - mq. 150
Continuità delle trascrizioni: Si

Lotto: 005

Corpo: ALLOGGIO p. 3° - mq. 105
Continuità delle trascrizioni: Si

Lotto: 006

Corpo: ALLOGGIO p. 3° - mq. 65
Continuità delle trascrizioni: Si

8. Prezzo

Bene: VIA FRATELLI ROSSELLI ** - Sale (AL) - 15045

Lotto: 001
Valore complessivo intero: Euro 53.100,00

Lotto: 002
Valore complessivo intero: Euro 55.000,00

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CIPARELLI FRANCO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 8d62b

Lotto: 003
Valore complessivo intero: Euro 29.550,00

Lotto: 004
Valore complessivo intero: Euro 50.140,00

Lotto: 005
Valore complessivo intero: Euro 37.150,00

Lotto: 006
Valore complessivo intero: Euro 26.300,00

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CIPARELLI FRANCO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 8d62b

Beni in **Sale (AL)**
Località/Frazione
VIA FRATELLI ROSSELLI **

Lotto: 001

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si
Data di presentazione: 27-12-2023

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: ALLOGGIO p. 2° - mq. 150.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in VIA FRATELLI ROSSELLI **

Quota e tipologia del diritto
1000/1000 di ********** - **Piena proprietà**
Cod. Fiscale: **********
Eventuali comproprietari:
Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:
Intestazione: ********** - Proprieta' per 1/1, foglio **, particella ***, subalterno **, scheda catastale presente, indirizzo Via Fratelli Rosselli **, piano 2, Comune SALE, categoria A/2, classe 1, consistenza 6 vani, superficie 153 mq., rendita € 371,85
Derivante da:
****
Millesimi di proprietà di parti comuni: non risulta alcuna suddivisione in millesimi di proprieta' condominiale.
Confini:
NORD: vuoto su area cortilizia scoperta;
EST: vuoto su area coperta e alloggio sub. **;
SUD: alloggio su. **, alloggio sub ** e vano scala;
OVEST: vuoto su area cortilizia scoperta
Conformità catastale:
Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: L''immobile risulta essere correttamente accatastato
Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: periferica normale
Area urbanistica: artigianale 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: agricole
Importanti centri limitrofi: Non specificato
Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CIPARELLI FRANCO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 8d62b

Attrazioni storiche: Non specificato
Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. **STATO DI POSSESSO:**

Occupato dal debitore e dai suoi familiari. L'Esecutato ha la residenza anagrafica nell'alloggio

4. **VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**

****

Dati precedenti relativi ai corpi: ALLOGGIO p. 2° - mq. 150

5. **ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**
Spese di gestione condominiale:
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: commisurate al consumo delle singole utenze.
Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.
Spese condominiali scadute ed insolute negli ultimi due anni anteriori al pignoramento: Non esiste la classica figura dell'Amministratore, provvedendo direttamente il Proprietario esecutato alla ripartizione delle varie spese, peraltro non quantificate, anche dietro specifica richiesta.
Millesimi di proprietà: Non risulta alcuna suddivisione della proprieta' in tabelle millesimali
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: nessuno
Attestazione Prestazione Energetica: Non presente
Indice di prestazione energetica: Non specificato
Note Indice di prestazione energetica: Non specificato
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: nessuno
Avvertenze ulteriori: nessuna

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

Titolare/Proprietario: **********

7. **PRATICHE EDILIZIE:**

Numero pratica: n. ** (di archivio comunale)
Intestazione: **********
Tipo pratica: Licenza Edilizia
Per lavori: Costruzione **********
Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data ********** al n. di prot. --
Rilascio in data ********** al n. di prot. --
Abitabilità/agibilità in data ********** n. di prot. --
*NOTE: La lic. ed. rilasciata in data ********** riguardava un fabbricato su un solo piano. Il ********** veniva approvata una variante (anche questa priva di numero di protocollo) che pre-*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CIPARELLI FRANCO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 8d62b

*vedeva la costruzione dei piani superiori, cosi' come oggi si presenta. Una D.I.A. prot. ******* del **********, a nome ********** prevedeva, specificatamente per il blocco dei sei alloggi in esecuzione, il rifacimento del manto di copertura a tegole di cemento, la sostituzione dei serramenti esterni ed interni ed il rifacimento dell'intonaco esterno a civile. Se si e' dato corso all'esecuzione di tali interventi, lo si e' fatto sicuramente in modo parziale. Ad esempio, la facciata Est dell'edificio risulta essere finita ancora oggi con intonaco plastico originario in cattivo stato di conservazione. La maggior parte dei serramenti sembrerebbero ancora gli originali e del manto di copertura non e' stato possibile accertare la tipologia (che sembrerebbe una copertura in tegole marsigliesi di cotto.*

7.1 *Conformità edilizia:*

Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Non sono state riscontrate irregolarita' edilizie

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

7.2 *Conformità urbanistica:*

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	D2 - Aree produttive esistenti e/o da confermare (artt. 17-19 N. di A.)
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Presso l'Ufficio Comunale non sono state rilevate irregolarita'

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **ALLOGGIO p. 2° - mq. 150**

I sei alloggi in esecuzione, corrispondenti ad altrettanti lotti, sono localizzati al secondo e terzo piano di un complesso artigianale/espositivo, in capo ad un'unica proprieta', edificato alla meta' degli anni '60 alla peri-

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CIPARELLI FRANCO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 8d62b

feria Sud-Est di Sale, ai margini della strada statale 211 della Lomellina. La scala di accesso ai piani abitativi, con geometria a tre rampe e ben finita in marmo, con funzione anche di accesso di servizio al piano primo ad uso espositivo, disimpegna tre alloggi di metratura variabile al piano secondo ed altrettanti tre alloggi della stessa tipologia e dimensione al piano terzo (4° fuori terra). La localizzazione del vano scala nella testata Sud di un edificio lungo circa 27 metri e largo circa 13, determina una distribuzione degli alloggi che, almeno nel caso delle due unita' localizzate dal lato opposto rispetto a quello della scala, e' caratterizzata da lunghi e dispersivi disimpegni interni.

L'alloggio corrispondente al **LOTTO 1** e' uno con queste caratteristiche distributive che lo portano ad una metratura complessiva di mq. 150 circa con una superficie di disimpegni di oltre 25 mq. Composto da soggiorno, cucina abitabile, tre camere e un bagno, presenta affacci ad Ovest ed Est col solo bagno che prospetta il fronte Nord. Un terrazzo coperto di circa 14 mq. a cui si accede dal soggiorno e da una camera, e' orientato sul fronte Ovest.
In anni relativamente recenti, e' stato rifatto il bagno ed il rivestimento della cucina. Per il resto, troviamo pavimenti in graniglia originali in buone condizioni, originali serramenti in legno con vetro semplice e tapparelle in legno con qualche problema di funzionamento. Le pareti interne risultano generalmente rivestite da tappezzeria. Portoncino di ingresso dotato di blindatura.
L'impianto di riscaldamento, con corpi scaldanti in termosifoni in ghisa, non e' attivo: questo e' uno dei due alloggi ancora collegato alla caldaia centralizzata del complesso artigianale che non risulterebbe (a detta del Proprietario) piu' funzionante. L'impianto elettrico, pur attivo, richiede certamente aggiornamenti data l'assenza anche del dispositivo "salvavita". In soggiorno e' presente un condizionatore con unita' esterna sul terrazzo.

1. Quota e tipologia del diritto
1000/1000 di ****************************- Piena proprietà**
Cod. Fiscale: **************************************
Eventuali comproprietari:
Nessuno

Superficie complessiva di circa mq. **161,00**
E' posto al piano: SECONDO (3° F.T.)
L'edificio è stato costruito nel: 1966
ha un'altezza utile interna di circa m. 3
L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: sufficiente
Condizioni generali dell'immobile: Le condizioni dell'alloggio costituente il Lotto 1 si possono definire sufficienti.

Caratteristiche descrittive:
Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: **a falde** materiale: **legno** condizioni: **sufficienti**
Solai	tipologia: **solai in laterizio e cemento eseguiti in opera** condizioni: **buone**
Strutture verticali	materiale: **cemento armato e muratura di tamponamento** condizioni: **buone**

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: **a due ante** materiale: **legno** protezione: **tapparelle** materiale

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CIPARELLI FRANCO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 8d62b

protezione: **misto alluminio-legno** condizioni: **da ristrutturare**

Pavim. Interna — materiale: **piastrelle di graniglia** condizioni: **buone**

Portone di ingresso — tipologia: **anta singola a battente** materiale: **legno tamburato** accessori: **con blindatura** condizioni: **buone**

Impianti:

Condizionamento — tipologia: **autonomo** alimentazione: **elettrico** rete di distribuzione: **canali in lamiera zincata** diffusori: **ventilatori** condizioni: **sufficienti** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**
Note: L'impianto di condizionamento e' limitato alla zona soggiorno.

Elettrico — tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **da normalizzare** conformità: **privo di conformita'**

Termico — tipologia: **centralizzato** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **tubi in ferro** diffusori: **termosifoni in ghisa** condizioni: **da ristrutturare** conformità: **privo di certificazione**
Note: L'alloggio del lotto 1 e' uno dei due ancora collegati all'impianto centralizzato originale che serviva, oltre agli alloggi, anche la sottostante parte artigianale. Impianto centralizzato che, a detta del Proprietario, non risulterebbe essere funzionante.

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	1966
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	centralizzato
Stato impianto	non funzionante
Potenza nominale	non quantificabile
Epoca di realizzazione/adeguamento	1966
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CIPARELLI FRANCO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 8d62b

Note	*l'impianto centralizzato, al servizio della parte residenziale e di quella artigianale/espositiva, non e' stato possibile visionarlo. Il fatto che non sia funzionante, come conferma il Proprietario, fa pensare ad un impianto quantomeno bisognoso di adeguamenti.*

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	limitato alla zona soggiorno

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
abitazione	sup lorda di pavimento	148,00	1,00	148,00
balcone	sup reale netta	13,00	1,00	13,00
		161,00		**161,00**

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Stima comparativa di immobili similari in zona.

8.2 Fonti di informazione:

8.3 Valutazione corpi:

ALLOGGIO p. 2° - mq. 150. Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 53.100,00.

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
abitazione	148,00	€ 350,00	€ 51.800,00
balcone	13,00	€ 100,00	€ 1.300,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 53.100,00
Valore corpo	€ 53.100,00
Valore Pertinenze	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 53.100,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 53.100,00

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CIPARELLI FRANCO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 8d62b

Riepilogo:

ID	*Immobile*	*Superficie Lorda*	*Valore intero medio ponderale*	*Valore diritto e quota*
ALLOGGIO p. 2° - mq. 150	Abitazione di tipo civile [A2]	161,00	€ 53.100,00	€ 53.100,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

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

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 53.100,00**

8.6 Regime fiscale della vendita ad imposta di Registro

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CIPARELLI FRANCO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 8d62b

Lotto: 002

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si
Data di presentazione: 27-12-2023

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

Identificativo corpo: ALLOGGIO p. 2° - mq. 105.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in VIA FRATELLI ROSSELLI **

Quota e tipologia del diritto
1000/1000 di ************************ - Piena proprietà**
Cod. Fiscale: **
Eventuali comproprietari:
Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:
Intestazione: ************************** - Proprieta' per 1/1, foglio **, particella ***, subalterno **, scheda catastale presente, indirizzo Via Fratelli Rosselli **, piano 2, comune SALE, categoria A/2, classe 1, consistenza 5,5 vani, superficie 108 mq., rendita € 340,86
Derivante da: **************************

Millesimi di proprietà di parti comuni: non risulta alcuna suddivisione in millesimi di proprieta' condominiale.
Confini:
NORD: alloggio sub. **;
EST: vuoto su area coperta;
SUD: vuoto su area agricola;
OVEST: vano scala e alloggio sub. **

Conformità catastale:
Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: L''immobile risulta essere correttamente accatastato
Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

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

Caratteristiche zona: periferica normale
Area urbanistica: artigianale 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: agricole
Importanti centri limitrofi: Non specificato
Attrazioni paesaggistiche: Non specificato
Attrazioni storiche: Non specificato
Principali collegamenti pubblici: Non specificato

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CIPARELLI FRANCO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 8d62b

3. **STATO DI POSSESSO:**

Occupato da Cittadina di origine ******, con contratto di locazione stipulato in data ********** registrato per l'importo di euro ********** con cadenza mensile.
Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.
Registrato a telematicamente il **********
Tipologia contratto: 3+2, scadenza **********
Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: **********

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

Opponibilità ai terzi: SI

4. **VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**

- **Trascrizione pregiudizievole:**
****

Dati precedenti relativi ai corpi: ALLOGGIO p. 2° - mq. 105

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

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: commisurate al consumo delle singole utenze.
Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.
Spese condominiali scadute ed insolute negli ultimi due anni anteriori al pignoramento: Non esiste la classica figura dell'Amministratore, provvedendo direttamente il Proprietario esecutato alla ripartizione delle varie spese, peraltro non quantificate, anche dietro specifica richiesta.
Millesimi di proprietà: Non risulta alcuna suddivisione della proprieta' in tabelle millesimali
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: nessuno
Attestazione Prestazione Energetica: l'APE, che dovrebbe essere presente trattandosi di un alloggio concesso in locazione, non e' stato possibile visionarlo, nonostante le richieste in tal senso al Proprietario.
Indice di prestazione energetica: Non specificato
Note Indice di prestazione energetica: Non specificato
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: nessuno
Avvertenze ulteriori: nessuna

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

Titolare/Proprietario: **********

7. **PRATICHE EDILIZIE:**

Numero pratica: n. ** (di archivio comunale)
Intestazione: **********

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CIPARELLI FRANCO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 8d62b

Tipo pratica: Licenza Edilizia
Per lavori: Costruzione **********
Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data ********** al n. di prot. --
Rilascio in data ********** al n. di prot. --
Abitabilità/agibilità in data ********** al n. di prot. --
*NOTE: La lic. ed. rilasciata in data ********** riguardava un fabbricato su un solo piano. Il ********** veniva approvata una variante (anche questa priva di numero di protocollo) che prevedeva la costruzione dei piani superiori, cosi' come oggi si presenta. Una D.I.A. prot. **** del **********, a nome ********** prevedeva, specificatamente per il blocco dei sei alloggi in esecuzione, il rifacimento del manto di copertura a tegole di cemento, la sostituzione dei serramenti esterni ed interni ed il rifacimento dell'intonaco esterno a civile. Se si e' dato corso all'esecuzione di tali interventi, lo si e' fatto sicuramente in modo parziale. Ad esempio, la facciata Est dell'edificio risulta essere finita ancora oggi con intonaco plastico originario in cattivo stato di conservazione. La maggior parte dei serramenti sembrerebbero ancora gli originali e del manto di copertura non e' stato possibile accertare la tipologia (che sembrerebbe una copertura in tegole marsigliesi di cotto).*

7.1 *Conformità edilizia:*

Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Non sono state riscontrate irregolarita' edilizie

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

7.2 *Conformità urbanistica:*

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	D2 - Aree produttive esistenti e/o da confermare (artt. 17-19 N. di A.)
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Presso l'Ufficio Comunale non sono state rilevate irregolarita'

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CIPARELLI FRANCO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 8d62b

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **ALLOGGIO p. 2° - mq. 105**

I sei alloggi in esecuzione, corrispondenti ad altrettanti lotti, sono localizzati al secondo e terzo piano di un complesso artigianale/espositivo, in capo ad un'unica proprieta', edificato alla meta' degli anni '60 alla periferia Sud-Est di Sale, ai margini della strada statale 211 della Lomellina. La scala di accesso ai piani abitativi, con geometria a tre rampe e ben finita in marmo, con funzione anche di accesso di servizio al piano primo ad uso espositivo, disimpegna tre alloggi di metratura variabile al piano secondo ed altrettanti tre alloggi della stessa tipologia e dimensione al piano terzo (4° fuori terra). La localizzazione del vano scala nella testata Sud di un edificio lungo circa 27 metri e largo circa 13, determina una distribuzione degli alloggi che, almeno nel caso delle due unita' localizzate dal lato opposto rispetto a quello della scala, e' caratterizzata da lunghi e dispersivi disimpegni interni.

L'alloggio corrispondente al **LOTTO 2**, di mq. 105 circa formato da soggiorno, cucina abitabile, due camere da letto, due bagni disimpegnati da un corridoio di ingresso lungo ma non particolarmente dispersivo, con tutti gli ambienti rivolti ad Est, si presenta piuttosto ben ristrutturato ed in ottime condizioni di manutenzione. In sede di ristrutturazione si e' di fatto sacrificata una cameretta da letto per ricavare un secondo bagno e una cabina armadi entrambi comunicanti con la camera da letto matrimoniale.
L'alloggio e' dotato di impianto di riscaldamento autonomo con caldaietta a gas metano posizionata sul balcone. E' infatti una delle quattro unita' abitative che si e' provveduto nel tempo a staccare dall'impianto di riscaldamento centralizzato.
L'impianto elettrico, rivisto in sede di ristrutturazione, si presume a norma. In buono stato i serramenti esterni ed interni. Portoncino di ingresso dotato di blindatura.
Unico aspetto non propriamente positivo dell'alloggio in questione e' costituito dall'affaccio di tutte le finestre sul tetto della parte artigianale del complesso edilizio con manto di copertura in fibrocemento (di tipo ecologico, come afferma il Proprietario, di tipo "non ecologico" a parere dello scrivente sulla base peraltro del semplice esame visivo).

1. Quota e tipologia del diritto
1000/1000 di ****************************- Piena proprietà**
Cod. Fiscale: **********************************
Eventuali comproprietari:
Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **109,00**
E' posto al piano: SECONDO (3° F.T.)
L'edificio è stato costruito nel: 1966
ha un'altezza utile interna di circa m. 3
L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: buono
Condizioni generali dell'immobile: L'alloggio del lotto 2 si presenta in buone condizioni di manutenzione generale.

Caratteristiche descrittive:
Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: **a falde** materiale: **legno** condizioni: **sufficienti**
Solai	tipologia: **solai in laterizio e cemento eseguiti in opera** condizioni: **buone**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CIPARELLI FRANCO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 8d62b

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

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni tipologia: **a due ante** materiale: **legno** protezione: **tapparelle** materiale protezione: **plastica** condizioni: **buone**

Pavim. Interna materiale: **piastrelle di graniglia** condizioni: **buone**

Portone di ingresso tipologia: **anta singola a battente** materiale: **legno tamburato** accessori: **con blindatura** condizioni: **buone**

Impianti:

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

Termico tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **tubi in rame** diffusori: **termosifoni in ghisa** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	1966 adeguato nel 2010 circa
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	autonomo
Stato impianto	funzionante
Potenza nominale	inferiore a 30.000 Kcal/h
Epoca di realizzazione/adeguamento	1966 adeguamento nel 2010 circa
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

Condizionamento e climatizzazione:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CIPARELLI FRANCO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 8d62b

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Note	limitato alla zona soggiorno

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
abitazione	sup lorda di pavimento	105,00	1,00	105,00
balcone	sup reale netta	4,00	1,00	4,00
		109,00		**109,00**

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Stima comparativa di immobili similari in zona.

8.2 Fonti di informazione:

8.3 Valutazione corpi:

ALLOGGIO p. 2° - mq. 105. Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 55.000,00.

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
abitazione	105,00	€ 520,00	€ 54.600,00
balcone	4,00	€ 100,00	€ 400,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 55.000,00
Valore corpo	€ 55.000,00
Valore Pertinenze	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 55.000,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 55.000,00

Riepilogo:

ID	*Immobile*	*Superficie Lorda*	*Valore intero medio ponderale*	*Valore diritto e quota*
ALLOGGIO p. 2° - mq. 105	Abitazione di tipo civile [A2]	109,00	€ 55.000,00	€ 55.000,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CIPARELLI FRANCO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 8d62b

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 55.000,00**

8.6 Regime fiscale della vendita ad imposta di Registro

Firmato Da: CIPARELLI FRANCO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 8d62b

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Lotto: 003

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si
Data di presentazione: 27-12-2023

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

Identificativo corpo: ALLOGGIO p. 2° - mq. 65.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in VIA FRATELLI ROSSELLI **

Quota e tipologia del diritto
1000/1000 di ************************* - Piena proprietà**
Cod. Fiscale: **************************
Eventuali comproprietari:
Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:
Intestazione: *********************** - Proprieta' per 1/1, foglio **, particella ***, subalterno **, scheda catastale presente, indirizzo Via Fratelli Rosselli **, piano 2, Comune SALE, categoria A/2, classe 1, consistenza 5,5 vani, superficie 69 mq., rendita € 216,91
Derivante da:
****

Millesimi di proprietà di parti comuni: non risulta alcuna suddivisione in millesimi di proprieta' condominiale.
Confini:
NORD: alloggio sub. **;
EST: alloggio sub. ** e vano scala;
SUD: vuoto su area agricola;
OVEST: vuoto su area cortilizia scoperta.

Conformità catastale:
Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: L''immobile risulta essere correttamente accatastato
Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

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

Caratteristiche zona: periferica normale
Area urbanistica: artigianale 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: agricole
Importanti centri limitrofi: Non specificato
Attrazioni paesaggistiche: Non specificato
Attrazioni storiche: Non specificato
Principali collegamenti pubblici: Non specificato

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CIPARELLI FRANCO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 8d62b

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da Cittadino di origine *****, con contratto di locazione stipulato in data ********** registrato per l'importo di euro ********** con cadenza mensile.
Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.
Registrato a telematicamente il **********
Tipologia contratto: 4+4, scadenza **********
Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: **********

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

Opponibilità ai terzi: SI

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- **Trascrizione pregiudizievole:**
****

Dati precedenti relativi ai corpi: ALLOGGIO p. 2° - mq. 65

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:
Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: commisurate al consumo delle singole utenze.
Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.
Spese condominiali scadute ed insolute negli ultimi due anni anteriori al pignoramento: Non esiste la classica figura dell'Amministratore, provvedendo direttamente il Proprietario esecutato alla ripartizione delle varie spese, peraltro non quantificate, anche dietro specifica richiesta.
Millesimi di proprietà: Non risulta alcuna suddivisione della proprieta' in tabelle millesimali
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: nessuno
Attestazione Prestazione Energetica: Non verificata la presenza
Indice di prestazione energetica: ----
Note Indice di prestazione energetica: l'APE, che dovrebbe essere presente trattandosi di un alloggio concesso in locazione, non e' stato possibile visionarlo, nonostante le richieste in tal senso al Proprietario.
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: nessuno
Avvertenze ulteriori: nessuna

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

Titolare/Proprietario: **********

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: n. ** (di archivio comunale)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CIPARELLI FRANCO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 8d62b

Intestazione: **********
Tipo pratica: Licenza Edilizia
Per lavori: Costruzione **********
Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data ********** al n. di prot. --
Rilascio in data ********** al n. di prot. --
Abitabilità/agibilità in data ********** al n. di prot. --
*NOTE: La lic. ed. rilasciata in data ********** riguardava un fabbricato su un solo piano. Il ********** veniva approvata una variante (anche questa priva di numero di protocollo) che prevedeva la costruzione dei piani superiori, cosi' come oggi si presenta. Una D.I.A. prot. **** del **********, a nome ********** prevedeva, specificatamente per il blocco dei sei alloggi in esecuzione, il rifacimento del manto di copertura a tegole di cemento, la sostituzione dei serramenti esterni ed interni ed il rifacimento dell'intonaco esterno a civile. Se si e' dato corso all'esecuzione di tali interventi, lo si e' fatto sicuramente in modo parziale. Ad esempio, la facciata Est dell'edificio risulta essere finita ancora oggi con intonaco plastico originario in cattivo stato di conservazione. La maggior parte dei serramenti sembrerebbero ancora gli originali e del manto di copertura non e' stato possibile accertare la tipologia (che sembrerebbe una copertura in tegole marsigliesi di cotto).*

7.1 *Conformità edilizia:*

Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Non sono state riscontrate irregolarita' edilizie

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

7.2 *Conformità urbanistica:*

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	D2 - Aree produttive esistenti e/o da confermare (artt. 17-19 N. di A.)
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Presso l'Ufficio Comunale non sono state rilevate irregolarita'

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CIPARELLI FRANCO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 8d62b

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **ALLOGGIO p. 2° - mq. 65**

I sei alloggi in esecuzione, corrispondenti ad altrettanti lotti, sono localizzati al secondo e terzo piano di un complesso artigianale/espositivo, in capo ad un'unica proprieta', edificato alla meta' degli anni '60 alla periferia Sud-Est di Sale, ai margini della strada statale 211 della Lomellina. La scala di accesso ai piani abitativi, con geometria a tre rampe e ben finita in marmo, con funzione anche di accesso di servizio al piano primo ad uso espositivo, disimpegna tre alloggi di metratura variabile al piano secondo ed altrettanti tre alloggi della stessa tipologia e dimensione al piano terzo (4° fuori terra). La localizzazione del vano scala nella testata Sud di un edificio lungo circa 27 metri e largo circa 13, determina una distribuzione degli alloggi che, almeno nel caso delle due unita' localizzate dal lato opposto rispetto a quello della scala, e' caratterizzata da lunghi e dispersivi disimpegni interni.

L'alloggio corrispondente al **LOTTO 3**, di mq. 65 circa lordi, e' uno dei due alloggi piu' razionalmente distribuiti, senza dispersivi spazi per disimpegni: ingresso direttamente in soggiorno, un piccolo ambiente cucina con balconcino annesso, una sola camera da letto di tipo matrimoniale ed un bagno dove, oltre ai normali attrezzi, trova posto la lavatrice. Tutti gli ambienti si affacciano sul fronte Ovest dell'edificio.
L'alloggio e' dotato di impianto di riscaldamento autonomo con caldaietta a gas metano posizionata in una nicchia della cucina. E' infatti una delle quattro unita' abitative che si e' provveduto nel tempo a staccare dall'impianto di riscaldamento centralizzato.
L'impianto elettrico da' l'idea di avere subìto pochi adeguamenti dall'epoca della costrizione. In discreto stato i serramenti esterni ed interni. Portoncino di ingresso dotato di blindatura.
Un condizionatore, con unita' esterna sul balcone, interessa la sola zona soggiorno.

1. Quota e tipologia del diritto
1000/1000 di ****************************- Piena proprietà**
Cod. Fiscale: **********************************
Eventuali comproprietari:
Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **68,00**
E' posto al piano: SECONDO (3° F.T.)
L'edificio è stato costruito nel: 1966
ha un'altezza utile interna di circa m. 3
L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: sufficiente
Condizioni generali dell'immobile: L'alloggio del lotto 3 si presenta in sufficienti condizioni di manutenzione generale.

Caratteristiche descrittive:
Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: **a falde** materiale: **legno** condizioni: **sufficienti**
Solai	tipologia: **solai in laterizio e cemento eseguiti in opera** condizioni: **buone**
Strutture verticali	materiale: **cemento armato e muratura di tamponamento** condizioni: **buone**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CIPARELLI FRANCO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 8d62b

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni — tipologia: **a due ante** materiale: **legno** protezione: **tapparelle** materiale protezione: **plastica** condizioni: **sufficienti**

Pavim. Interna — materiale: **piastrelle di graniglia** condizioni: **sufficienti**

Portone di ingresso — tipologia: **anta singola a battente** materiale: **legno tamburato** accessori: **con blindatura** condizioni: **buone**

Impianti:

Elettrico — tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **sufficienti**

Termico — tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **tubi in rame** diffusori: **termosifoni in ghisa** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	1966
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	autonomo
Stato impianto	funzionante
Potenza nominale	inferiore a 30.000 Kcal/h
Epoca di realizzazione/adeguamento	1966
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CIPARELLI FRANCO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 8d62b

Note	limitato alla zona soggiorno

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
abitazione	sup lorda di pavimento	65,00	1,00	65,00
balcone	sup reale netta	3,00	1,00	3,00
		68,00		**68,00**

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Stima comparativa di immobili similari in zona.

8.2 Fonti di informazione:

8.3 Valutazione corpi:

ALLOGGIO p. 2° - mq. 65. Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 29.550,00.

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
abitazione	65,00	€ 450,00	€ 29.250,00
balcone	3,00	€ 100,00	€ 300,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 29.550,00
Valore corpo	€ 29.550,00
Valore Pertinenze	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 29.550,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 29.550,00

Riepilogo:

ID	*Immobile*	*Superficie Lorda*	*Valore intero medio ponderale*	*Valore diritto e quota*
ALLOGGIO p. 2° - mq. 65	Abitazione di tipo civile [A2]	68,00	€ 29.550,00	€ 29.550,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

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

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 29.550,00**

8.6 Regime fiscale della vendita

ad imposta di Registro

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CIPARELLI FRANCO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 8d62b

Lotto: 004

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si
Data di presentazione: 27-12-2023

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

Identificativo corpo: ALLOGGIO p. 3° - mq. 150.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in VIA FRATELLI ROSSELLI **

Quota e tipologia del diritto
1000/1000 di ********************** - Piena proprietà**
Cod. Fiscale: **********************
Eventuali comproprietari:
Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:
Intestazione: ************************ - Proprieta' per 1/1, foglio **, particella ***, subalterno **, scheda catastale presente, indirizzo Via Fratelli Rosselli **, piano 3, Comune SALE, categoria A/2, classe 1, consistenza 6,5 vani, superficie 153 mq., rendita € 402,84
Derivante da:
****
Millesimi di proprietà di parti comuni: non risulta alcuna suddivisione in millesimi di proprieta' condominiale.
Confini:
NORD: vuoto su area cortilizia scoperta;
EST: vuoto su area coperta e alloggio sub. **;
SUD: alloggio sub. **, alloggio sub. ** e vano scala;
OVEST: vuoto su area cortilizia scoperta

Conformità catastale:
Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: L''immobile risulta essere correttamente accatastato
Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

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

Caratteristiche zona: periferica normale
Area urbanistica: artigianale 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: agricole
Importanti centri limitrofi: Non specificato
Attrazioni paesaggistiche: Non specificato
Attrazioni storiche: Non specificato
Principali collegamenti pubblici: Non specificato

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CIPARELLI FRANCO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 8d62b

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- **Trascrizione pregiudizievole:**
****

Dati precedenti relativi ai corpi: ALLOGGIO p. 3° - mq. 150

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:
Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: commisurate al consumo delle singole utenze.
Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.
Spese condominiali scadute ed insolute negli ultimi due anni anteriori al pignoramento: Non esiste la classica figura dell'Amministratore, provvedendo direttamente il Proprietario esecutato alla ripartizione delle varie spese, peraltro non quantificate, anche dietro specifica richiesta.
Millesimi di proprietà: Non risulta alcuna suddivisione della proprieta' in tabelle millesimali
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: nessuno
Attestazione Prestazione Energetica: Non presente
Indice di prestazione energetica: ----
Note Indice di prestazione energetica: ----
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: nessuno
Avvertenze ulteriori: nessuna

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

Titolare/Proprietario: **********

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: n. ** (di archivio comunale)
Intestazione: **********
Tipo pratica: Licenza Edilizia
Per lavori: Costruzione **********
Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data ********** al n. di prot. --
Rilascio in data ********** al n. di prot. --
Abitabilità/agibilità in data ********** al n. di prot. --
*NOTE: La lic. ed. rilasciata in data ********** riguardava un fabbricato su un solo piano. Il 13/03/1965 veniva approvata una variante (anche questa priva di numero di protocollo) che prevedeva la costruzione dei piani superiori, cosi' come oggi si presenta. Una D.I.A. prot. ***** del*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CIPARELLI FRANCO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 8d62b

****************, a nome ********************* prevedeva, specificatamente per il blocco dei sei alloggi in esecuzione, il rifacimento del manto di copertura a tegole di cemento, la sostituzione dei serramenti esterni ed interni ed il rifacimento dell'intonaco esterno a civile. Se si e' dato corso all'esecuzione di tali interventi, lo si e' fatto sicuramente in modo parziale. Ad esempio, la facciata Est dell'edificio risulta essere finita ancora oggi con intonaco plastico originario in cattivo stato di conservazione. La maggior parte dei serramenti sembrerebbero ancora gli originali e del manto di copertura non e' stato possibile accertare la tipologia (che sembrerebbe una copertura in tegole marsigliesi di cotto).*

7.1 *Conformità edilizia:*

Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Non sono state riscontrate irregolarita' edilizie

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

7.2 *Conformità urbanistica:*

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	D2 - Aree produttive esistenti e/o da confermare (artt. 17-19 N. di A.)
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Presso l'Ufficio Comunale non sono state rilevate irregolarita'

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **ALLOGGIO p. 3° - mq. 150**

I sei alloggi in esecuzione, corrispondenti ad altrettanti lotti, sono localizzati al secondo e terzo piano di un complesso artigianale/espositivo, in capo ad un'unica proprieta', edificato alla meta' degli anni '60 alla periferia Sud-Est di Sale, ai margini della strada statale 211 della Lomellina. La scala di accesso ai piani abitativi,

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CIPARELLI FRANCO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 8d62b

con geometria a tre rampe e ben finita in marmo, con funzione anche di accesso di servizio al piano primo ad uso espositivo, disimpegna tre alloggi di metratura variabile al piano secondo ed altrettanti tre alloggi della stessa tipologia e dimensione al piano terzo (4° fuori terra). La localizzazione del vano scala nella testata Sud di un edificio lungo circa 27 metri e largo circa 13, determina una distribuzione degli alloggi che, almeno nel caso delle due unita' localizzate dal lato opposto rispetto a quello della scala, e' caratterizzata da lunghi e dispersivi disimpegni interni.

L'alloggio corrispondente al **LOTTO 4** e' uno con queste caratteristiche distributive che lo portano ad una metratura complessiva di mq. 150 circa con una superficie di disimpegni di oltre 25 mq. Composto da soggiorno, cucina abitabile, tre camere e un bagno, presenta affacci ad Ovest ed Est col solo bagno che prospetta il fronte Nord. Un terrazzo coperto di circa 14 mq. a cui si accede dal soggiorno e da una camera da letto, e' orientato sul fronte Ovest.
L'alloggio non pare avere subìto interventi di manutenzione dall'epoca della costruzione, neppure nel rifacimento del rivestimento in ceramica di bagno e cucina. Troviamo pavimenti in graniglia originali peraltro in discrete condizioni, originali serramenti in legno con vetro semplice e tapparelle in legno con piu' di qualche problema di funzionamento. Il portoncino di ingresso e' in normale legno tamburato, senza blindatura. Il pavimento in gres del balcone si presenta in piu' punti staccato dal sottofondo.
L'alloggio e' dotato di impianto di riscaldamento autonomo con caldaietta a gas metano posizionata sul balcone. E' infatti una delle quattro unita' abitative che si e' provveduto nel tempo a staccare dall'impianto di riscaldamento centralizzato.
L'impianto elettrico, pur attivo, richiede certamente aggiornamenti data l'assenza anche del dispositivo "salvavita".

1. Quota e tipologia del diritto
1000/1000 di ************************- Piena proprietà**
Cod. Fiscale: **************************
Eventuali comproprietari:
Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **161,00**
E' posto al piano: SECONDO (3° F.T.)
L'edificio è stato costruito nel: 1966
ha un'altezza utile interna di circa m. 3
L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: mediocre
Condizioni generali dell'immobile: Le condizioni dell'alloggio costituente il Lotto 4 sono definibili mediocri.

Caratteristiche descrittive:
Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: **a falde** materiale: **legno** condizioni: **sufficienti**
Solai	tipologia: **solai in laterizio e cemento eseguiti in opera** condizioni: **buone**
Strutture verticali	materiale: **cemento armato e muratura di tamponamento** condizioni: **buone**

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: **a due ante** materiale: **legno** protezione: **tapparelle** materiale protezione: **legno** condizioni: **da ristrutturare**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CIPARELLI FRANCO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 8d62b

Pavim. Interna	materiale: **piastrelle di graniglia** condizioni: **discrete**
Portone di ingresso	tipologia: **anta singola a battente** materiale: **legno tamburato** condizioni: **sufficienti**

Impianti:

Elettrico	tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **da normalizzare** conformità: **privo di conformita**
Termico	tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **tubi in rame** diffusori: **termosifoni in ghisa** condizioni: **sufficienti** conformità: **privo di certificazione**

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	1966
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	autonomo
Stato impianto	presumibilmente funzionante
Potenza nominale	inferiore a 30.000 Kcal/h
Epoca di realizzazione/adeguamento	1966
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Note	limitato alla zona soggiorno

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CIPARELLI FRANCO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 8d62b

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
abitazione	sup lorda di pavimento	148,00	1,00	148,00
balcone	sup reale netta	13,00	1,00	13,00
		161,00		**161,00**

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Stima comparativa di immobili similari in zona.

8.2 Fonti di informazione:

8.3 Valutazione corpi:

ALLOGGIO p. 3° - mq. 150. Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 50.140,00.

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
abitazione	148,00	€ 330,00	€ 48.840,00
balcone	13,00	€ 100,00	€ 1.300,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 50.140,00
Valore corpo	€ 50.140,00
Valore Pertinenze	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 50.140,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 50.140,00

Riepilogo:

ID	*Immobile*	*Superficie Lorda*	*Valore intero medio ponderale*	*Valore diritto e quota*
ALLOGGIO p. 3° - mq. 150	Abitazione di tipo civile [A2]	161,00	€ 50.140,00	€ 50.140,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

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

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 50.140,00**

8.6 Regime fiscale della vendita

ad imposta di Registro

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CIPARELLI FRANCO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 8d62b

Lotto: 005

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si
Data di presentazione: 27-12-2023

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: ALLOGGIO p. 3° - mq. 105.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in VIA FRATELLI ROSSELLI **

Quota e tipologia del diritto
1000/1000 di ******************* **- Piena proprietà**
Cod. Fiscale: ****************************
Eventuali comproprietari:
Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:
Intestazione: ************************* - Proprieta' per 1/1, foglio **, particella ***, subalterno **, scheda catastale presente, indirizzo Via Fratelli Rosselli **, piano 3, comune SALE, categoria A/2, classe 1, consistenza 5,5 vani, superficie 108 mq., rendita € 340,86
Derivante da:
****
Millesimi di proprietà di parti comuni: non risulta alcuna suddivisione in millesimi di proprieta' condominiale.
Confini:
NORD: alloggio sub. **;
EST; vuoto su area coperta;
SUD: vuoto su area agricola;
OVEST: vano scala e alloggio sub. **

Conformità catastale:
Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: L''immobile risulta essere correttamente accatastato
Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: periferica normale
Area urbanistica: artigianale 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: agricole
Importanti centri limitrofi: Non specificato
Attrazioni paesaggistiche: Non specificato
Attrazioni storiche: Non specificato
Principali collegamenti pubblici: Non specificato

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CIPARELLI FRANCO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 8d62b

3. **STATO DI POSSESSO:**

Libero

4. **VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**

- **Trascrizione pregiudizievole:**
****

Dati precedenti relativi ai corpi: ALLOGGIO p. 3° - mq. 105

5. **ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**
Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: commisurate al consumo delle singole utenze.
Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.
Spese condominiali scadute ed insolute negli ultimi due anni anteriori al pignoramento: Non esiste nella fattispecie la classica figura dell'Amministratore, provvedendo direttamente il Proprietario esecutato alla ripartizione delle varie spese, peraltro non quantificate, anche dietro specifica richiesta.
Millesimi di proprietà: Non risulta alcuna suddivisione della proprieta' in tabelle millesimali
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: nessuno
Attestazione Prestazione Energetica: Non presente
Indice di prestazione energetica: ---------
Note Indice di prestazione energetica: ----------
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: nessuno
Avvertenze ulteriori: nessuna

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

Titolare/Proprietario: **********

7. **PRATICHE EDILIZIE:**

Numero pratica: n. ** (di archivio comunale)
Intestazione: **********
Tipo pratica: Licenza Edilizia
Per lavori: Costruzione **********
Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data ********** al n. di prot. --
Rilascio in data ********** al n. di prot. --
Abitabilità/agibilità in data ********** al n. di prot. --

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CIPARELLI FRANCO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 8d62b

*NOTE: La lic. ed. rilasciata in data ********** riguardava un fabbricato su un solo piano. Il ********** veniva approvata una variante (anche questa priva di numero di protocollo) che prevedeva la costruzione dei piani superiori, cosi' come oggi si presenta. Una D.I.A. prot. *** del **********, a nome ********** prevedeva, specificatamente per il blocco dei sei alloggi in esecuzione, il rifacimento del manto di copertura a tegole di cemento, la sostituzione dei serramenti esterni ed interni ed il rifacimento dell'intonaco esterno a civile. Se si e' dato corso all'esecuzione di tali interventi, lo si e' fatto sicuramente in modo parziale. Ad esempio, la facciata Est dell'edificio risulta essere finita ancora oggi con intonaco plastico originario in cattivo stato di conservazione. La maggior parte dei serramenti sembrerebbero ancora gli originali e del manto di copertura non e' stato possibile accertare la tipologia (che sembrerebbe una copertura in tegole marsigliesi di cotto).*

7.1 *Conformità edilizia:*

Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Non sono state riscontrate irregolarita' edilizie

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

7.2 *Conformità urbanistica:*

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	D2 - Aree produttive esistenti e/o da confermare (artt. 17-19 N. di A.)
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Presso l''Ufficio Comunale non sono state rilevate irregolarita''

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CIPARELLI FRANCO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 8d62b

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **ALLOGGIO p. 3° - mq. 105**

I sei alloggi in esecuzione, corrispondenti ad altrettanti lotti, sono localizzati al secondo e terzo piano di un complesso artigianale/espositivo, in capo ad un'unica proprieta', edificato alla meta' degli anni '60 alla periferia Sud-Est di Sale, ai margini della strada statale 211 della Lomellina. La scala di accesso ai piani abitativi, con geometria a tre rampe e ben finita in marmo, con funzione anche di accesso di servizio al piano primo ad uso espositivo, disimpegna tre alloggi di metratura variabile al piano secondo ed altrettanti tre alloggi della stessa tipologia e dimensione al piano terzo (4° fuori terra). La localizzazione del vano scala nella testata Sud di un edificio lungo circa 27 metri e largo circa 13, determina una distribuzione degli alloggi che, almeno nel caso delle due unita' localizzate dal lato opposto rispetto a quello della scala, e' caratterizzata da lunghi e dispersivi disimpegni interni.

L'alloggio corrispondente al **LOTTO 5**, di mq. 105 circa formato da soggiorno, cucina abitabile, tre camere da letto disimpegnati da un corridoio di ingresso lungo non particolarmente dispersivo, con tutti gli ambienti rivolti ad Est, si presenta con qualche criticita' in fatto di conservazione, non presentando di fatto segni di interventi di manutenzione nel corso degli anni dalla sua costruzione. Cosi', il bagno e la cucina presentano gli originali rivestimenti in ceramica e se gli originali serramenti esterni possono svolgere ancora la loro funzione, le tapparelle in legno si presentano in pessime condizioni, visibili anche dalla documentazione fotografica del prospetto Est dell'immobile. Portoncino di ingresso in legno tamburato senza blindatura.
L'impianto di riscaldamento, con corpi scaldanti in termosifoni in ghisa, non e' attivo: questo e' uno dei due alloggi ancora collegato alla caldaia centralizzata del complesso artigianale che risulterebbe (a detta del Proprietario) non piu' funzionante. L'impianto elettrico richiede adeguamenti normativi data l'assenza anche del dispositivo "salvavita".
L'alloggio in questione presenta affaccio di tutte le finestre sul tetto della parte artigianale del complesso edilizio, con manto di copertura in fibrocemento (di tipo ecologico, come afferma il Proprietario, di tipo "non ecologico" a parere dello scrivente, sulla base peraltro del semplice esame visivo).

1. Quota e tipologia del diritto
1000/1000 di **************************- Piena proprietà**
Cod. Fiscale: **********************************
Eventuali comproprietari:
Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **109,00**
E' posto al piano: SECONDO (3° F.T.)
L'edificio è stato costruito nel: 1966
ha un'altezza utile interna di circa m. 3
L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: mediocre
Condizioni generali dell'immobile: L'alloggio del lotto 5 si presenta in mediocri condizioni di manutenzione generale.

Caratteristiche descrittive:
Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: **a falde** materiale: **legno** condizioni: **sufficienti**
Solai	tipologia: **solai in laterizio e cemento eseguiti in opera** condizioni: **buone**
Strutture verticali	materiale: **cemento armato e muratura di tamponamento** condi-

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CIPARELLI FRANCO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 8d62b

zioni: **buone**

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni — tipologia: **a due ante** materiale: **legno** protezione: **tapparelle** materiale protezione: **legno** condizioni: **da rifare**

Pavim. Interna — materiale: **piastrelle di graniglia** condizioni: **buone**

Portone di ingresso — tipologia: **anta singola a battente** materiale: **legno tamburato** accessori: **senza blindatura** condizioni: **sufficienti**

Impianti:

Elettrico — tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **scarse** conformità: non **rispettoso delle vigenti normative**

Termico — tipologia: **centralizzato** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **tubi in ferro** diffusori: **termosifoni in ghisa** condizioni: **non funzionante** conformità: **no**
Note: L'alloggio del lotto 5 e' uno dei due ancora collegati all'impianto centralizzato originale che serviva, oltre agli alloggi, anche la sottostante parte artigianale. Impianto centralizzato che, a detta del Proprietario, non risulterebbe essere funzionante.

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	1966
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	centralizzato
Stato impianto	non funzionante
Potenza nominale	non quantificabile
Epoca di realizzazione/adeguamento	1966
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Note	*l'impianto centralizzato, al servizio della parte residenziale e di quella artigianale/espositiva, non e' stato possibile visionarlo. Il fatto che non sia funzionante, come conferma il Proprietario, fa pensare ad un*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CIPARELLI FRANCO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 8d62b

	impianto quantomeno bisognoso di adeguamenti.

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Note	

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
abitazione	sup lorda di pavimento	105,00	1,00	105,00
balcone	sup reale netta	4,00	1,00	4,00
		109,00		**109,00**

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Stima comparativa di immobili similari in zona.

8.2 Fonti di informazione:

8.3 Valutazione corpi:

ALLOGGIO p. 3° - mq. 105. Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 37.150,00.

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
abitazione	105,00	€ 350,00	€ 36.750,00
balcone	4,00	€ 100,00	€ 400,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 37.150,00
Valore corpo	€ 37.150,00
Valore Pertinenze	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 37.150,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 37.150,00

Riepilogo:

ID	*Immobile*	*Superficie Lorda*	*Valore intero medio ponderale*	*Valore diritto e quota*
ALLOGGIO p. 3° - mq. 105	Abitazione di tipo civile [A2]	109,00	€ 37.150,00	€ 37.150,00

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CIPARELLI FRANCO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 8d62b

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

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

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 37.150,00**

8.6 Regime fiscale della vendita ad imposta di Registro

Firmato Da: CIPARELLI FRANCO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 8d62b

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Lotto: 006

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si
Data di presentazione: 27-12-2023

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

Identificativo corpo: ALLOGGIO p. 3° - mq. 65.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in VIA FRATELLI ROSSELLI **

Quota e tipologia del diritto
1000/1000 di ******************* - Piena proprietà**
Cod. Fiscale: ************************
Eventuali comproprietari:
Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:
Intestazione: ************************** - Proprieta' per 1/1, foglio **, particella ***, subalterno **, scheda catastale presente, indirizzo Via Fratelli Rosselli **, piano 3, comune SALE, categoria A/2, classe 1, consistenza 5,5 vani, superficie 67 mq., rendita € 216,91
Derivante da:
****
Millesimi di proprietà di parti comuni: non risulta alcuna suddivisione in millesimi di proprieta' condominiale.
Confini:
NORD: alloggio sub. **;
EST: alloggio sub. ** e vano scala;
SUD: vuoto su area agricola;
OVEST: vuoto su area cortilizia scoperta:

Conformità catastale:
Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: L''immobile risulta essere correttamente accatastato
Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

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

Caratteristiche zona: periferica normale
Area urbanistica: artigianale 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: agricole
Importanti centri limitrofi: Non specificato
Attrazioni paesaggistiche: Non specificato
Attrazioni storiche: Non specificato
Principali collegamenti pubblici: Non specificato

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CIPARELLI FRANCO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 8d62b

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da Cittadina di origine **********, con contratto di locazione stipulato in data ********** registrato per l'importo di euro ********** con cadenza mensile.
Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.
Registrato a telematicamente **********
Tipologia contratto: 4+4, scadenza **********
Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: **********

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

Opponibilità ai terzi: SI

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- **Trascrizione pregiudizievole:**
****

Dati precedenti relativi ai corpi: ALLOGGIO p. 3° - mq. 65

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:
Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: commisurate al consumo delle singole utenze.
Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.
Spese condominiali scadute ed insolute negli ultimi due anni anteriori al pignoramento: Non esiste la classica figura dell'Amministratore, provvedendo direttamente il Proprietario esecutato alla ripartizione delle varie spese, peraltro non quantificate, anche dietro specifica richiesta.
Millesimi di proprietà: Non risulta alcuna suddivisione della proprieta' in tabelle millesimali
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: nessuno
Attestazione Prestazione Energetica: non verificata la presenza
Indice di prestazione energetica: ----
Note Indice di prestazione energetica: L'A.P.E., la cui presenza e' peraltro obbligatoria in caso di alloggi concessi in locazione, non e' stato possibile visionarla, nonostante le promesse in questo senso da parte del Proprietario.
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: nessuno
Avvertenze ulteriori: nessuna

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

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: n. ** (di archivio comunale)
Intestazione: **********

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CIPARELLI FRANCO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 8d62b

Tipo pratica: Licenza Edilizia
Per lavori: Costruzione **********
Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data ********** al n. di prot. --
Rilascio in data ********** al n. di prot. --
Abitabilità/agibilità in data ********** al n. di prot. --
*NOTE: La lic. ed. rilasciata in data ********** riguardava un fabbricato su un solo piano. Il ********** veniva approvata una variante (anche questa priva di numero di protocollo) che prevedeva la costruzione dei piani superiori, cosi' come oggi si presenta. Una D.I.A. prot. ****** del **********, a nome ********** prevedeva, specificatamente per il blocco dei sei alloggi in esecuzione, il rifacimento del manto di copertura a tegole di cemento, la sostituzione dei serramenti esterni ed interni ed il rifacimento dell'intonaco esterno a civile. Se si e' dato corso all'esecuzione di tali interventi, lo si e' fatto sicuramente in modo parziale. Ad esempio, la facciata Est dell'edificio risulta essere finita ancora oggi con intonaco plastico originario in cattivo stato di conservazione. La maggior parte dei serramenti sembrerebbero ancora gli originali e del manto di copertura non e' stato possibile accertare la tipologia (che sembrerebbe una copertura in tegole marsigliesi di cotto).*

7.1 *Conformità edilizia:*

Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Non sono state riscontrate irregolarita' edilizie

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

7.2 *Conformità urbanistica:*

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	D2 - Aree produttive esistenti e/o da confermare (artt. 17-19 N. di A.)
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Presso l''Ufficio Comunale non sono state rilevate irregolarita''

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CIPARELLI FRANCO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 8d62b

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **ALLOGGIO p. 3° - mq. 65**

I sei alloggi in esecuzione, corrispondenti ad altrettanti lotti, sono localizzati al secondo e terzo piano di un complesso artigianale/espositivo, in capo ad un'unica proprieta', edificato alla meta' degli anni '60 alla periferia Sud-Est di Sale, ai margini della strada statale 211 della Lomellina. La scala di accesso ai piani abitativi, con geometria a tre rampe e ben finita in marmo, con funzione anche di accesso di servizio al piano primo ad uso espositivo, disimpegna tre alloggi di metratura variabile al piano secondo ed altrettanti tre alloggi della stessa tipologia e dimensione al piano terzo (4° fuori terra). La localizzazione del vano scala nella testata Sud di un edificio lungo circa 27 metri e largo circa 13, determina una distribuzione degli alloggi che, almeno nel caso delle due unita' localizzate dal lato opposto rispetto a quello della scala, e' caratterizzata da lunghi e dispersivi disimpegni interni.

L'alloggio corrispondente al **LOTTO 6**, di mq. 65 circa lordi, e' uno dei due alloggi piu' razionalmente distribuiti, senza dispersivi spazi per disimpegni: ingresso direttamente in soggiorno, un piccolo ambiente cucina con balconcino annesso, una sola camera da letto di tipo matrimoniale ed un bagno dove, oltre ai normali attrezzi, trova posto la lavatrice. Tutti gli ambienti si affacciano sul fronte Ovest dell'edificio.
L'alloggio e' dotato di impianto di riscaldamento autonomo con caldaietta a gas metano posizionata in una nicchia della cucina. E' infatti una delle quattro unita' abitative che si e' provveduto nel tempo a staccare dall'impianto di riscaldamento centralizzato.
L'impianto elettrico pare ancora essere l'originale dell'epoca della costruzione. In sufficiente stato di conservazione i serramenti esterni a vetro semplice e quelli interni in legno tamburato. Portoncino di ingresso privo di blindatura.
Un condizionatore, con unita' esterna sul balcone, interessa la sola zona soggiorno.

1. Quota e tipologia del diritto
1000/1000 di **********************- Piena proprietà**
Cod. Fiscale: ***********************
Eventuali comproprietari:
Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **68,00**
E' posto al piano: SECONDO (3° F.T.)
L'edificio è stato costruito nel: 1966
ha un'altezza utile interna di circa m. 3
L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: sufficiente
Condizioni generali dell'immobile: L'alloggio del lotto 6 si presenta in sufficienti condizioni di manutenzione generale.

Caratteristiche descrittive:
Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: **a falde** materiale: **legno** condizioni: **sufficienti**
Solai	tipologia: **solai in laterizio e cemento eseguiti in opera** condizioni: **buone**
Strutture verticali	materiale: **cemento armato e muratura di tamponamento** condizioni: **buone**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CIPARELLI FRANCO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 8d62b

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni: tipologia: **a due ante** materiale: **legno** protezione: **tapparelle** materiale protezione: **plastica** condizioni: **sufficienti**

Pavim. Interna: materiale: **piastrelle di graniglia** condizioni: **sufficienti**

Portone di ingresso: tipologia: **anta singola a battente** materiale: **legno tamburato** accessori: **senza blindatura** condizioni: **sufficienti**

Impianti:

Elettrico: tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **funzionante**

Termico: tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **tubi in rame** diffusori: **termosifoni in ghisa** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	1966
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	autonomo
Stato impianto	funzionante
Potenza nominale	inferiore a 30.000 Kcal/h
Epoca di realizzazione/adeguamento	1966
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CIPARELLI FRANCO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 8d62b

Note	limitato alla zona soggiorno

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
abitazione	sup lorda di pavimento	65,00	1,00	65,00
balcone	sup reale netta	3,00	1,00	3,00
		68,00		**68,00**

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Stima comparativa di immobili similari in zona.

8.2 Fonti di informazione:

8.3 Valutazione corpi:

ALLOGGIO p. 3° - mq. 65. Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 26.300,00.

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
abitazione	65,00	€ 400,00	€ 26.000,00
balcone	3,00	€ 100,00	€ 300,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 26.300,00
Valore corpo	€ 26.300,00
Valore Pertinenze	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 26.300,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 26.300,00

Riepilogo:

ID	*Immobile*	*Superficie Lorda*	*Valore intero medio ponderale*	*Valore diritto e quota*
ALLOGGIO p. 3° - mq. 65	Abitazione di tipo civile [A2]	68,00	€ 26.300,00	€ 26.300,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

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

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si **€ 26.300,00**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CIPARELLI FRANCO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 8d62b

trova:

8.6 Regime fiscale della vendita ad imposta di Registro

Data generazione:
11-03-2024

L'Esperto alla stima
Franco Ciparelli

Firmato Da: CIPARELLI FRANCO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 8d62b

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009