Tribunale di Alessandria

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **OMISSIS**

contro: **OMISSIS**

N° Gen. Rep. **319/2024**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotti 003, 002, 001

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

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

SINTESI ELABORATO

1. Dati Catastali

Bene: Viale Benvenuto Cellini n° 51 - 51/A - 53 - Valenza (AL) - 15048

Lotto: 001

Corpo: A
Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]
OMISSIS C.F. OMISSIS nata a Valenza (AL) il 12-03-1940 proprietaria., foglio Val 34, particella 56, subalterno 16, indirizzo Viale Benvenuto Cellini 48, piano S1-1, comune Valenza, categoria A/3, classe 3, consistenza Vani 5,5, rendita € Euro 482,89

Lotto: 002

Corpo: A
Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]
OMISSIS C.F. OMISSIS nata a Valenza (AL) il 12-03-1940 proprietaria, foglio Val 34, particella 56, subalterno 17, indirizzo Viale Benvenuto Cellini 48, piano S1-1, comune Valenza, categoria A/3, classe 3, consistenza Vani 5,5, rendita € Euro 482,89

Lotto: 003

Corpo: A
Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]
OMISSIS C.F. OMISSIS, foglio Val 34, particella 56, subalterno 18, indirizzo Viale Benvenuto Cellini 48, piano S1-2, comune Valenza, categoria A/3, classe 3, consistenza Vani 5, rendita € Euro 438,99

2. Stato di possesso

Bene: Viale Benvenuto Cellini n° 51 - 51/A - 53 - Valenza (AL) - 15048

Lotto: 001

Corpo: A
Occupato da OMISSIS, con contratto di locazione stipulato in data 03/10/2022 per l'importo di euro 4.800,00
Registrato a Alessandria il 17/10/2022 ai nn.TSF22T005236000YG
Tipologia contratto: Locazione immobile abitativo , scadenza 30/09/2026
Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.

Lotto: 002

Corpo: A
Occupato da OMISSIS, con contratto di locazione stipulato in data 01/11/2010 per l'importo di euro 4.800,00
Registrato a Alessandria - Valenza il 02/11/2010 ai nn.TTX10L000883000BB
Tipologia contratto: Locazione immobile abitativo , scadenza 31/10/2026
Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di falli-

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

mento.

Lotto: 003

Corpo: A
Occupato da OMISSIS senza alcun titolo.

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Viale Benvenuto Cellini n° 51 - 51/A - 53 - Valenza (AL) - 15048

Lotto: 001

Corpo: A
Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Lotto: 002

Corpo: A
Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Lotto: 003

Corpo: A
Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Viale Benvenuto Cellini n° 51 - 51/A - 53 - Valenza (AL) - 15048

Lotto: 001

Corpo: A
Creditori Iscritti: OMISSIS

Lotto: 002

Corpo: A
Creditori Iscritti: OMISSIS

Lotto: 003

Corpo: A
Creditori Iscritti: OMISSIS

5. Comproprietari

Beni: Viale Benvenuto Cellini n° 51 - 51/A - 53 - Valenza (AL) - 15048

Lotto: 001

Corpo: A
Comproprietari: Nessuno

Lotto: 002

Corpo: A
Comproprietari: Nessuno

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

Lotto: 003

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Viale Benvenuto Cellini n° 51 - 51/A - 53 - Valenza (AL) - 15048

Lotto: 001

Corpo: A
Misure Penali: NO

Lotto: 002

Corpo: A
Misure Penali: NO

Lotto: 003

Corpo: A
Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Viale Benvenuto Cellini n° 51 - 51/A - 53 - Valenza (AL) - 15048

Lotto: 001

Corpo: A
Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 002

Corpo: A
Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 003

Corpo: A
Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Viale Benvenuto Cellini n° 51 - 51/A - 53 - Valenza (AL) - 15048

Lotto: 001
Valore complessivo intero: Euro 39.984,00

Lotto: 002
Valore complessivo intero: Euro 39.984,00

Lotto: 003
Valore complessivo intero: Euro 57.783,00

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

Beni in **Valenza (AL)**
Località/Frazione
Viale Benvenuto Cellini n° 51 - 51/A - 53

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 economico [A3] sito in Viale Benvenuto Cellini n° 51 - 51/A - 53

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

Identificato al catasto Fabbricati:
Intestazione: OMISSIS C.F. OMISSIS nata a Valenza (AL) il 12-03-1940 proprietaria., foglio Val 34, particella 56, subalterno 16, indirizzo Viale Benvenuto Cellini 48, piano S1-1, comune Valenza, categoria A/3, classe 3, consistenza Vani 5,5, rendita € Euro 482,89
Derivante da: Variazione toponomastica del 23-04-2024 pratica n AL0058053 in atti dal 23-04-2024; Variazione del 23-04-1987 in atti dal 16-06-1998 ampliamento-fusione-frazionamento (n.203.2/1987); Variazione del 23-04-1987 in atti dal 30-11-1999 ricorso commissione Trib. Prov.le n. 2151/98 in data 10-11-1998 sentenza comm. tributaria n 649/03/99 del 25-10-1999: Denunzia (nei passaggi per causa di morte) del 28-10-1982 sede Alessandria registrazione n 76605 registrato in data 02-12-1982 riunione di usufrutto voltura n 651.1/1982 in atti dal 07-08-1993
Confini: Alloggio, ad est vuoto su cortile a sud vuoto su cortile ad ovest vuoto su cortile a nord alloggio sub 17, e vano scala. Cantina; ad est corridoio e scala comune, cortile.
Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: L'indirizzo reale (Viale Benvenuto Cellini n° 51 - 51/A -53) non corrisponde all'indirizzo indicato in visura catastale (Viale Benvenuto Cellini 48). Si precisa inoltre che agl'atti catastali non sono presenti le planimetrie. Il ctu ha reperito ed inserito in perizia le planimetrie che sono state fornite dalla parte esecutata.

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: Negozi e supermercati (discreta), Servizio ricreativo, palestre, campi di calcio, te (discreta), Servizio scolastico, asili, scuola elementare, med (discreta), Servizio di pubbli-

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

ca sicurezza stazione dei carabi, servizio sanitario ospedale, dentistico, medici pr (discreta), servizio di bar, teatro, pizzerie, ristoranti. (discreta)
Caratteristiche zone limitrofe: miste artigianali/industriali
Importanti centri limitrofi: Non specificato
Attrazioni paesaggistiche: Non specificato
Attrazioni storiche: Non specificato
Principali collegamenti pubblici: Corriere, autobus Circa 500 mt, Stazione Ferroviaria Circa 1000 mt.

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da OMISSIS, con contratto di locazione stipulato in data 03/10/2022 per l'importo di euro 4,80
Registrato a Alessandria il 17/10/2022 ai nn.TSF22T005236000YG
Tipologia contratto: Locazione immobile abitativo , scadenza 30/09/2026

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.
Opponibilità ai terzi: SI

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 22/07/2015 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Alessandria in data 27/07/2015 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 320000; Importo capitale: € 160000; Note: Ipoteca Volontaria in favore di Banco Desio e della Brianza S.P.A. con sede in Desio C.F. OMISSIS. Domicilio ipotecario eletto presso in sede Desio via Rovagnati 1.
- **Iscrizione di ipoteca:**
Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Atto Giudiziario; A rogito di OMISSIS in data 08/10/2024 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Alessandria in data 22/10/2024 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 55.000,00; Importo capitale: € 44.062,51; Note: Ipoteca Giudiziale in favore della Cassa di Risparmio di Asti C.F. 00060550050 .
- **Trascrizione pregiudizievole:**
Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Verbale di pignoramento immobili; A rogito di OMISSIS in data 12/11/2024 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Alessandria in data 20/12/2024 ai nn. OMISSIS; Pignoramento a favore di Caleen SPV S.r.l. con sede in Conegliano (TV) C.F. OMISSIS credito di Euro 118.702,60.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

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

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 condominio minime spese a conduzione famigliare.
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 donazione - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio ad oggi** . In forza di riunione di usufrutto; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.
Note: Riunione d'usufrutto del 28-10-1982 per morte di OMISSIS. Voltura n 651.1/1982

Continuità delle trascrizioni: Si

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 193 del 1954
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie
Per lavori: Ampliamento casa
Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data 14/12/1954 al n. di prot.
Rilascio in data 20/12/1954 al n. di prot. 11208

Numero pratica: 234 del 1962
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Licenza Edilizia
Per lavori: Costruzione palazzina
Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data 22/12/1961 al n. di prot. 264
Rilascio in data 23/03/1962 al n. di prot. 19333
Abitabilità/agibilità in data 16/09/1964 al n. di prot. 964/61
NOTE: Il fabbricato si dichiara abitabile dal 01-10-1962

Numero pratica: 6 del 1984
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Autorizzazione edilizia
Per lavori: Costruzione di un balcone
Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data 23/01/1984 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

Rilascio in data 25/01/1984 al n. di prot. 1234/185

Numero pratica: 34 del 1986
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: Nuova costruzione di porticato
Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data 28/03/1986 al n. di prot. 6122
Rilascio in data 22/07/1986 al n. di prot. 20
NOTE: Concessione edilizia n 20 del 22-07-1986

Numero pratica: Prot. 11772
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Comunicazione Opere Interne (Art.26 L 28/2/85 nÂ° 47)
Per lavori: Modifiche interne
Oggetto: Manutenzione straordinaria
Presentazione in data 17/06/1986 al n. di prot. 11772

Numero pratica: 68 del 1987
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Autorizzazione edilizia
Per lavori: Frazionamento di alloggio e costruzione di passo pedonale.
Oggetto: Manutenzione straordinaria
Presentazione in data 06/05/1987 al n. di prot.
Rilascio in data 24/07/1987 al n. di prot. 8644/1624

7.1 ***Conformità edilizia:***

Abitazione di tipo economico [A3]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

7.2 ***Conformità urbanistica:***

Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	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:

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

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al punto **A**

Alloggio di civile abitazione facente parte di un più ampio fabbricato. L'appartamento è situato al primo piano sul lato sud, composto da tre camere, cucinino, bagno, corridoio ed un balcone. Al piano seminterrato trova posto la cantina. L'unità abitativa è collegata al piano terra ed agli altri piani tramite scala interna.

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

Superficie complessiva di circa mq **98,00**
E' posto al piano: S1 e Primo
L'edificio è stato costruito nel: Epoca remota in particolare ante 01-09-1967
L'edificio è stato ristrutturato nel: 1961
ha un'altezza utile interna di circa m. 3,00
L'intero fabbricato è composto da n. quattro piani complessivi di cui fuori terra n. tre e di cui interrati n. uno

Stato di manutenzione generale: sufficiente
Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si presenta in sufficienti condizioni di manutenzione e conservazione.

Caratteristiche descrittive:
Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: **a falde** materiale: **legno** condizioni: **sufficienti**
Strutture verticali	materiale: **muratura** condizioni: **sufficienti**

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 e vetro** condizioni: **sufficienti**
Manto di copertura	materiale: **tegole in cotto** condizioni: **sufficienti**

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

Pareti esterne	materiale: **muratura di mattoni pieni** condizioni: **sufficienti**
Pavim. Esterna	materiale: **battuto di cls** condizioni: **sufficienti**
Pavim. Interna	materiale: **gres ceramicato** condizioni: **sufficienti** Note: Parte della pavimentazione è in gres e parte in marmette di graniglia colorata.
Portone di ingresso	tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno massello** condizioni: **sufficienti**
Rivestimento	ubicazione: **bagno** materiale: **piastrelle** condizioni: **sufficienti**
Rivestimento	ubicazione: **cucina** materiale: **piastrelle** condizioni: **sufficienti**
Scale	posizione: **a rampe parallele** rivestimento: **pietra** condizioni: **sufficienti**

Impianti:

Citofonico	tipologia: **audio** condizioni: **sufficienti**
Elettrico	tipologia: **sottotraccia** condizioni: **sufficienti**
Fognatura	tipologia: **mista** recapito: **collettore o rete comunale**
Gas	tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **metano** condizioni: **sufficienti**
Idrico	tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** condizioni: **sufficienti**
Termico	tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** diffusori: **termosifoni in alluminio** condizioni: **sufficienti**

Impianti (conformità e certificazioni)

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

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Autonomo gas metano termosifoni
Stato impianto	Sufficiente

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
Alloggio al piano primo e cantina al piano seminterrato	sup lorda di pavimento	98,00	1,00	98,00
		98,00		**98,00**

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Si stima il più probabile valore di mercato dell'immobile pignorato utilizzando la stima diretta o comparativa. Affinchè la stima comparativa vera e propria di un fabbricato civile si possa realizzare in pratica, è necessario che si verificano le seguenti condizioni o presupposti, e cioè che: 1) Esistano nello stesso quartiere del fabbricato da stimare - o in quartieri a questo assimilabili- altri fabbricati simili per condizioni estrinseche ed intrinseche al fabbricato oggetto di stima; 2) di questi fabbricati simili si conoscono i recenti normali valori di compravendita, 3) esista un parametro normale o elemento di confronto in comune tra il fabbricato in esame e gli altri 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.

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

8.2 Fonti di informazione:

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

8.3 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo economico [A3]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 47.040,00.

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
Alloggio al piano primo e cantina al piano seminterrato	98,00	€ 480,00	€ 47.040,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 47.040,00
Valore corpo	€ 47.040,00
Valore Pertinenze	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 47.040,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 47.040,00

Riepilogo:

ID	*Immobile*	*Superficie Lorda*	*Valore intero medio ponderale*	*Valore diritto e quota*
A	Abitazione di tipo economico [A3]	98,00	€ 47.040,00	€ 47.040,00

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%)	€ 7.056,00
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: **€ 39.984,00**

8.6 Regime fiscale della vendita Ordinario

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 economico [A3] sito in Viale Benvenuto Cellini n° 51 - 51/A - 53

Quota e tipologia del diritto

1/1 di **OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

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

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS C.F. OMISSIS nata a Valenza (AL) il 12-03-1940 proprietaria, foglio Val 34, particella 56, subalterno 17, indirizzo Viale Benvenuto Cellini 48, piano S1-1, comune Valenza, categoria A/3, classe 3, consistenza Vani 5,5, rendita € Euro 482,89

Derivante da: Variazione toponomastica del 23-04-2024 pratica n AL0058053 in atti dal 23-04-2024; Variazione del 23-04-1987 in atti dal 16-06-1998 ampliamento-fusione-frazionamento (n.203.2/1987); Variazione del 23-04-1987 in atti dal 30-11-1999 ricorso commissione Trib. Prov.le n. 2151/98 in data 10-11-1998 sentenza comm. tributaria n 649/03/99 del 25-10-1999: Denunzia (nei passaggi per causa di morte) del 28-10-1982 sede Alessandria registrazione n 76605 registrato in data 02-12-1982 riunione di usufrutto voltura n 651.1/1982 in atti dal 07-08-1993

Confini: Alloggio; ad est vano scala comune a sud alloggio sub 16 ad ovest vuoto su cortile comune, a nord vuoto su cortile comune. Cantina; ad est corridoio e vano scala comune ad sud cantina del sub 16 ad ovest altra u.i. a nord altra .u.i.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: L'indirizzo reale (viale Benvenuto Cellini 51 - 51/A - 53) non corrisponde all'indirizzo indicato in visura catastale (viale Benvenuto Cellini 48). Si precisa inoltre che agl'atti catastali non sono presenti le planimetrie. Il ctu ha reperito ed inserito in perizia le planimetria che sono state fornite dalla parte esecutata.

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: Negozi e supermercati (discreta), Servizio ricreativo, palestre, campi di calcio, te (discreta), Servizio scolastico, asili, scuola elementare, med (discreta), Servizio di pubblica sicurezza stazione dei carabi, servizio sanitario ospedale, dentistico, medici pr (discreta), servizio di bar, teatro, pizzerie, ristoranti. (discreta)
Caratteristiche zone limitrofe: miste artigianali/industriali
Importanti centri limitrofi: Non specificato
Attrazioni paesaggistiche: Non specificato
Attrazioni storiche: Non specificato
Principali collegamenti pubblici: Corriere, autobus Circa 500 mt, Stazione Ferroviaria Circa 1000 mt.

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da OMISSIS, con contratto di locazione stipulato in data 01/11/2010 per l'importo di euro 4.800,00
Registrato a Alessandria - Valenza il 02/11/2010 ai nn.TTX10L000883000BB
Tipologia contratto: Locazione immobile abitativo , scadenza 31/10/2026

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

Opponibilità ai terzi: SI

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

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 22/07/2015 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Alessandria in data 27/07/2015 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 320000; Importo capitale: € 160000; Note: Ipoteca Volontaria in favore di Banco Desio e della Brianza S.P.A. con sede in Desio C.F. OMISSIS. Domicilio ipotecario eletto presso in sede Desio via Rovagnati 1.

- **Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Atto Giudiziario; A rogito di OMISSIS in data 08/10/2024 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Alessandria in data 22/10/2024 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 55.000,00; Importo capitale: € 44.062,51; Note: Ipoteca Giudiziale in favore della Cassa di Risparmio di Asti C.F. 00060550050 .

- **Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Verbale di pignoramento immobili; A rogito di OMISSIS in data 12/11/2024 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Alessandria in data 20/12/2024 ai nn. OMISSIS; Pignoramento a favore di Caleen SPV S.r.l. con sede in Conegliano (TV) C.F. OMISSIS credito di Euro 118.702,60.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.
Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.
Spese condominiali scadute ed insolute negli ultimi due anni anteriori al pignoramento: Non esiste condominio
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 donazione - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

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

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

usufrutto; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.
Note: Riunione d'usufrutto del 28-10-1982 per morte di OMISSIS. Voltura n 651.1/1982

Continuità delle trascrizioni: Si

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 193 del 1954
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie
Per lavori: Ampliamento casa
Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data 14/12/1954 al n. di prot.
Rilascio in data 20/12/1954 al n. di prot. 11208

Numero pratica: 234 del 1962
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Licenza Edilizia
Per lavori: Costruzione palazzina
Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data 22/12/1961 al n. di prot. 264
Rilascio in data 23/03/1962 al n. di prot. 19333
Abitabilità/agibilità in data 16/09/1964 al n. di prot. 964/61
NOTE: Il fabbricato si dichiara abitabile dal 01-10-1962

Numero pratica: 6 del 1984
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Autorizzazione edilizia
Per lavori: Costruzione di un balcone
Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data 23/01/1984 al n. di prot.
Rilascio in data 25/01/1984 al n. di prot. 1234/185

Numero pratica: 34 del 1986
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: Nuova costruzione di porticato
Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data 28/03/1986 al n. di prot. 6122
Rilascio in data 22/07/1986 al n. di prot. 20
NOTE: Concessione edilizia n 20 del 22-07-1986

Numero pratica: Prot. 11772
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Comunicazione Opere Interne (Art.26 L 28/2/85 nÂ° 47)
Per lavori: Modifiche interne
Oggetto: Manutenzione straordinaria
Presentazione in data 17/06/1986 al n. di prot. 11772

Numero pratica: 68 del 1987
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

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

Per lavori: Frazionamento di alloggio e costruzione di passo pedonale.
Oggetto: Manutenzione straordinaria
Presentazione in data 06/05/1987 al n. di prot.
Rilascio in data 24/07/1987 al n. di prot. 8644/1624

7.1 ***Conformità edilizia:***

Abitazione di tipo economico [A3]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

7.2 ***Conformità urbanistica:***

Abitazione di tipo economico [A3]

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

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al punto **A**

Appartamento di civile abitazione inserito in un più ampio fabbricato. Situato al primo piano sul lato nord, composto di tre camere, cucinino, bagno, disimpegno, balcone. Cantina posta al piano seminterrato. L'alloggio è collegato al piano terra ed agl'altri piani tramite una scala interna.

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

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

Eventuali comproprietari:
Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **98,00**
E' posto al piano: S1 e Primo
L'edificio è stato costruito nel: Epoca remota ante 01 settembre 1967
L'edificio è stato ristrutturato nel: anno 1961
ha un'altezza utile interna di circa m. 3,00
L'intero fabbricato è composto da n. Quattro piani complessivi di cui fuori terra n. Tre e di cui interrati n. Uno

Stato di manutenzione generale: sufficiente
Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si presenta in sufficienti condizioni di manutenzione e conservazione.

Caratteristiche descrittive:
Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: **a falde** materiale: **legno** condizioni: **sufficienti**
Scale	tipologia: **a rampe parallele** materiale: **pietra** condizioni: **sufficienti**
Strutture verticali	materiale: **muratura** condizioni: **sufficienti**

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**
Manto di copertura	materiale: **tegole in cotto** condizioni: **sufficienti**
Pareti esterne	materiale: **muratura di mattoni pieni** condizioni: **sufficienti**
Pavim. Esterna	materiale: **battuto di cls** condizioni: **sufficienti**
Pavim. Interna	materiale: **gres ceramicato** condizioni: **sufficienti**
Portone di ingresso	tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno massello** condizioni: **sufficienti**
Rivestimento	ubicazione: **bagno** materiale: **piastrelle** condizioni: **sufficienti**
Rivestimento	ubicazione: **cucina** materiale: **piastrelle** condizioni: **sufficienti**

Impianti:

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

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: **autonomo** alimentazione: **metano** condizioni: **sufficienti**

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Autonomo gas metano e termosifoni
Stato impianto	Sufficiente

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO

Ascensori montacarichi e carri ponte:

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

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

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Alloggio al primo piano e cantina al piano seminterrato	sup lorda di pavimento	98,00	1,00	98,00
		98,00		**98,00**

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Si stima il più probabile valore di mercato dell'immobile pignorato utilizzando la stima diretta o comparativa. Affinchè la stima comparativa vera e propria di un fabbricato civile si possa realizzare in pratica, è necessario che si verificano le seguenti condizioni o presupposti, e cioè che: 1) Esistano nello stesso quartiere del fabbricato da stimare - o in quartieri a questo assimilabili- altri fabbricati simili per condizioni estrinseche ed intrinseche al fabbricato oggetto di stima; 2) di questi fabbricati simili si conoscono i recenti normali valori di compravendita, 3) esista un parametro normale o elemento di confronto in comune tra il fabbricato in esame e gli altri 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/mq..

8.3 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo economico [A3]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 47.040,00.

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
Alloggio al primo piano e cantina al piano seminterrato	98,00	€ 480,00	€ 47.040,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 47.040,00
Valore corpo	€ 47.040,00
Valore Pertinenze	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 47.040,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 47.040,00

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

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione di tipo economico [A3]	98,00	€ 47.040,00	€ 47.040,00

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%) € 7.056,00

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: **€ 39.984,00**

8.6 Regime fiscale della vendita Ordinario

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 economico [A3] sito in Viale Benvenuto Cellini n° 51 - 51/A - 53

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

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS C.F. OMISSIS, foglio Val 34, particella 56, subalterno 18, indirizzo Viale Benvenuto Cellini 48, piano S1-2, comune Valenza, categoria A/3, classe 3, consistenza Vani 5, rendita € Euro 438,99

Derivante da: Variazione toponomastica del 23-04-2024 pratica n AL0058053 in atti dal 23-04-2024; Variazione del 23-04-1987 in atti dal 16-06-1998 ampliamento-fusione-frazionamento (n.203.2/1987); Variazione del 23-04-1987 in atti dal 30-11-1999 ricorso commissione Trib. Prov.le n. 2151/98 in data 10-11-1998 sentenza comm. tributaria n 649/03/99 del 25-10-1999: Denunzia (nei passaggi per causa di morte) del 28-10-1982 sede Alessandria registrazione n 76605 registrato in data 02-12-1982 riunione di usufrutto voltura n 651.1/1982 in atti dal 07-08-1993

Confini: Alloggio; ad est vuoto su cortile a sud vuoto su cortile ad ovest vano scala comune a nord vuoto su cortile. Cantina; ad est terrapieno verso cortile a sud terrapieno verso cortile, ad ovest altra ui a nord cantina del sub 17 e corridoio comune.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: L'indirizzo reale (Viale Benvenuto Cellini 51 - 51/A - 53) non corrisponde con l'indirizzo indicato in visura (Viale Benvenuto Cellini 42). Si precisa inoltre che agl'atti catastali non sono presenti le planimetrie. Il ctu ha reperito ed inserito in perizia le planimetrie che sono state fornite dalla parte esecutata.

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

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: Negozi e supermercati (discreta), Servizio ricreativo, palestre, campi di calcio, te (discreta), Servizio scolastico, asili, scuola elementare, med (discreta), Servizio di pubblica sicurezza stazione dei carabi, servizio sanitario ospedale, dentistico, medici pr (discreta), servizio di bar, teatro, pizzerie, ristoranti. (discreta)
Caratteristiche zone limitrofe: miste artigianali/industriali
Importanti centri limitrofi: Non specificato
Attrazioni paesaggistiche: Non specificato
Attrazioni storiche: Non specificato
Principali collegamenti pubblici: Corriere, autobus Circa 500 mt, Stazione Ferroviaria Circa 1000 mt.

3. **STATO DI POSSESSO:**

Occupato da OMISSIS senza alcun titolo.

Opponibilità ai terzi: NO

Note: La Sig.ra OMISSIS è figlia della proprietaria esecutata Sig.ra OMISSIS.

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 22/07/2015 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Alessandria in data 27/07/2015 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 320000; Importo capitale: € 160000; Note: Ipoteca Volontaria in favore di Banco Desio e della Brianza S.P.A. con sede in Desio C.F. OMISSIS. Domicilio ipotecario eletto presso in sede Desio via Rovagnati 1.
- **Iscrizione di ipoteca:**
Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Atto Giudiziario; A rogito di OMISSIS in data 08/10/2024 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Alessandria in data 22/10/2024 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 55.000,00; Importo capitale: € 44.062,51; Note: Ipoteca Giudiziale in favore della Cassa di Risparmio di Asti C.F. 00060550050 .
- **Trascrizione pregiudizievole:**
Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Verbale di pignoramento immobili; A rogito di OMISSIS in data 12/11/2024 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Alessandria in data 20/12/2024 ai nn. OMISSIS; Pignoramento a favore di Caleen SPV S.r.l. con sede in Conegliano (TV) C.F. OMISSIS credito di Euro 118.702,60.

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

Dati precedenti relativi ai corpi: A

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

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.
Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.
Spese condominiali scadute ed insolute negli ultimi due anni anteriori al pignoramento: Non esiste condominio
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 donazione - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio ad oggi** . In forza di riunione di usufrutto; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.
Note: Riunione d'usufrutto del 28-10-1982 per morte di OMISSIS. Voltura n 651.1/1982

Continuità delle trascrizioni: Si

7. **PRATICHE EDILIZIE:**

Numero pratica: 193 del 1954
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie
Per lavori: Ampliamento casa
Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data 14/12/1954 al n. di prot.
Rilascio in data 20/12/1954 al n. di prot. 11208

Numero pratica: 234 del 1962
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Licenza Edilizia
Per lavori: Costruzione palazzina
Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data 22/12/1961 al n. di prot. 264
Rilascio in data 23/03/1962 al n. di prot. 19333

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

Abitabilità/agibilità in data 16/09/1964 al n. di prot. 964/61
NOTE: Il fabbricato si dichiara abitabile dal 01-10-1962

Numero pratica: 6 del 1984
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Autorizzazione edilizia
Per lavori: Costruzione di un balcone
Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data 23/01/1984 al n. di prot.
Rilascio in data 25/01/1984 al n. di prot. 1234/185

Numero pratica: 34 del 1986
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: Nuova costruzione di porticato
Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data 28/03/1986 al n. di prot. 6122
Rilascio in data 22/07/1986 al n. di prot. 20
NOTE: Concessione edilizia n 20 del 22-07-1986

Numero pratica: Prot. 11772
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Comunicazione Opere Interne (Art.26 L 28/2/85 nÂ° 47)
Per lavori: Modifiche interne
Oggetto: Manutenzione straordinaria
Presentazione in data 17/06/1986 al n. di prot. 11772

Numero pratica: 144
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie
Per lavori: Sopraelevazione di fabbricato
Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data 30/09/1953 al n. di prot. 144
Rilascio in data 21/10/1953 al n. di prot. 8532

7.1 ***Conformità edilizia:***

Abitazione di tipo economico [A3]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nel progetto reperito nel Comune di Valenza del 1953, rispetto allo stato attuale e catastale manca una camera.
Regolarizzabili mediante: permesso di costruire in sanatoria
Descrizione delle opere da sanare: Ampliamento di fabbricato
Spese tecniche e sanzioni ipotizzate: € 8.000,00
Oneri Totali: **€ 8.000,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

7.2 ***Conformità urbanistica:***

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

Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Delibera del 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

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al punto **A**

Alloggio di civile abitazione inserito in un più ampio fabbricato. Alloggio al secondo piano posto a nord composto da, tre camere, un bagno, una cucina, un corridoio ed un balcone. Cantina posta al piano seminterrato. L'appartamento è collegato al piano terra ed agl'altri piani tramite scala interna.

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

Superficie complessiva di circa mq **131,00**
E' posto al piano: S1 e Secondo
L'edificio è stato costruito nel: Epoca remota ante 01 settembre 1967 anno 1953
ha un'altezza utile interna di circa m. 3,00
L'intero fabbricato è composto da n. Quattro piani complessivi di cui fuori terra n. Tre e di cui interrati n. Uno

Stato di manutenzione generale: sufficiente
Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si presenta in sufficienti condizioni di manutenzione e conservazione.

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

Caratteristiche descrittive:
Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: **a falde** condizioni: **sufficienti**
Scale	tipologia: **a rampe parallele** materiale: **pietra** condizioni: **sufficienti**
Strutture verticali	materiale: **muratura** condizioni: **sufficienti**

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **ferro** apertura: **manuale** condizioni: **sufficienti**
Infissi esterni	tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **Plastica e legno** condizioni: **sufficienti** Note: Persiane a doppio battente
Infissi interni	tipologia: **a battente** materiale: **legno tamburato** condizioni: **sufficienti**
Infissi interni	tipologia: **a battente** materiale: **alluminio e vetro** condizioni: **sufficienti** Note: Doppi vetri minimi
Manto di copertura	materiale: **tegole in cotto** condizioni: **sufficienti**
Pareti esterne	materiale: **muratura di mattoni pieni** condizioni: **sufficienti**
Pavim. Esterna	materiale: **battuto di cls** condizioni: **sufficienti**
Pavim. Interna	materiale: **gres ceramicato** condizioni: **sufficienti**
Portone di ingresso	tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno massello** condizioni: **sufficienti**
Rivestimento	ubicazione: **bagno** materiale: **piastrelle** condizioni: **sufficienti**
Rivestimento	ubicazione: **cucina** condizioni: **sufficienti**
Scale	posizione: **a rampe parallele** rivestimento: **pietra** condizioni: **sufficienti**

Impianti:

Citofonico	tipologia: **audio** condizioni: **sufficienti**
Elettrico	tipologia: **sottotraccia** condizioni: **sufficienti**

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

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: **autonomo** alimentazione: **metano** condizioni: **sufficienti**

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Autonomo caldaia a gas metano e termosifoni
Stato impianto	sufficiente

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO

Ascensori montacarichi e carri ponte:

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

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO

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

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Alloggio posto al secondo piano e cantina posta al piano seminterrato	sup lorda di pavimento	131,00	1,00	131,00
		131,00		**131,00**

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Si stima il più probabile valore di mercato dell'immobile pignorato utilizzando la stima diretta o comparativa. Affinchè la stima comparativa vera e propria di un fabbricato civile si possa realizzare in pratica, è necessario che si verificano le seguenti condizioni o presupposti, e cioè che: 1) Esistano nello stesso quartiere del fabbricato da stimare - o in quartieri a questo assimilabili- altri fabbricati simili per condizioni estrinseche ed intrinseche al fabbricato oggetto di stima; 2) di questi fabbricati simili si conoscono i recenti normali valori di compravendita, 3) esista un parametro normale o elemento di confronto in comune tra il fabbricato in esame e gli altri 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/mq..

8.3 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo economico [A3]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 75.980,00.

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
Alloggio posto al secondo piano e cantina posta al piano seminterrato	131,00	€ 580,00	€ 75.980,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 75.980,00
Valore corpo	€ 75.980,00
Valore Pertinenze	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 75.980,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 75.980,00

Riepilogo:

ID	*Immobile*	*Superficie Lorda*	*Valore intero medio ponderale*	*Valore diritto e quota*
A	Abitazione di tipo economico [A3]	131,00	€ 75.980,00	€ 75.980,00

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

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%) € 10.197,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 8.000,00

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: **€ 57.783,00**

8.6 Regime fiscale della vendita Ordinario

Data generazione:
24-03-2025

L'Esperto alla stima
Geom. Corrado Panizza

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