



Tribunale di Alessandria
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE



promossa da: **Omissis**



contro: **Omissis**



N° Gen. Rep. **334/2024**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:



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



RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotto 001 - ABITAZIONE POSTA AL 4° PIANO , CON CANTINA POSTA AL 2° PIANO SEMINTERRATO, LOCALE SOTTOTETTO E BOX AUTO IN CORTE CONDOMINIALE, NEL CONDOMINIO DI V.LE VICENZA N° 8, NEL COMUNE DI VALENZA -AL-



Esperto alla stima: Arch Alessandra Locatelli

Codice fiscale: LCTLSN61R68A794K

Studio in: Via Borgonuovo 35 - 15069 Serravalle Scrivia

Telefono: 3496661014

Email: info@edil-project.it

Pec: alessandra.locatelli@archiworldpec.it



SINTESI ELABORATO**1. Dati Catastali****Bene:** VIALE VICENZA N° 8 - Valenza (AL) - 15048**Lotto:** 001 - ABITAZIONE POSTA AL 4° PIANO , CON CANTINA POSTA AL 2° PIANO SEMINTER-RATO, LOCALE SOTTOTETTO E BOX AUTO IN CORTE CONDOMINIALE, NEL CONDOMINIO DI V.LE VICENZA N° 8, NEL COMUNE DI VALENZA -AL-**Corpo:** A**Categoria:** Abitazione di tipo civile [A2]

GHO DALILA, foglio 26, particella 256, subalterno 30, indirizzo VIALE VICENZA N° 8, interno 1, piano 4, comune VALENZA, categoria A/2, classe 2, consistenza 6,5 VANI, superficie TOTALE : 101 MQ. TOTALE:ESCLUSO AREE SCOPERTE 99 MQ, rendita € 856,03

Corpo: B**Categoria:** Cantina [CN]**Omissis**, foglio 26, particella 256, subalterno 32, indirizzo VIALE VICENZA N° 8, interno 1, piano 2 S, comune VALENZA, categoria C/2, classe 1, consistenza 4 MQ., superficie 6 MQ. , rendita € 7,02**Corpo:** C**Categoria:** Magazzini e locali di deposito [C2]**Omissis**, foglio 26, particella 256, subalterno 31, indirizzo VIALE VICENZA N° 8, interno 1, piano 5° SOTTOTETTO (SEI FUORI TERRA), comune VALENZA, categoria C/2, classe 1, consistenza 10 MQ., superficie 12 MQ. , rendita € 17,56**Corpo:** D**Categoria:** Garage o autorimessa [G]**Omissis**, foglio 26, particella 264, subalterno 2, indirizzo VIALE VICENZA N° 8, piano S 1, comune VALENZA, categoria C/6, classe 4, consistenza 13 MQ., superficie 13 MQ. , rendita € 47,67**2. Stato di possesso****Bene:** VIALE VICENZA N° 8 - Valenza (AL) - 15048**Lotto:** 001 - ABITAZIONE POSTA AL 4° PIANO , CON CANTINA POSTA AL 2° PIANO SEMINTER-RATO, LOCALE SOTTOTETTO E BOX AUTO IN CORTE CONDOMINIALE, NEL CONDOMINIO DI V.LE VICENZA NEL COMUNE DI VALENZA -AL-**Corpo:** A**Occupato dal debitore e dai suoi familiari****Corpo:** B**Occupato dal debitore e dai suoi familiari****Corpo:** C**Occupato dal debitore e dai suoi familiari****Corpo:** D**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: VIALE VICENZA N° 8 - Valenza (AL) - 15048

Lotto: 001 - ABITAZIONE POSTA AL 4° PIANO , CON CANTINA POSTA AL 2° PIANO SEMINTER-RATO, LOCALE SOTTOTETTO E BOX AUTO IN CORTE CONDOMINIALE, NEL CONDOMINIO DI V.LE VICENZA N° 8, NEL COMUNE DI VALENZA -AL-

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: B

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: C

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: D

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4. Creditori Iscritti

Bene: VIALE VICENZA N° 8 - Valenza (AL) - 15048

Lotto: 001 - ABITAZIONE POSTA AL 4° PIANO , CON CANTINA POSTA AL 2° PIANO SEMINTERRATO, LOCALE SOTTOTETTO E BOX AUTO IN CORTE CONDOMINIALE, NEL CONDOMINIO DI V.LE VICENZA N° 8, NEL COMUNE DI VALENZA -AL-

Corpo: A

Creditori Iscritti: INTESA SAN PAOLO S.P.A.

5 Comproprietari

Beni: VIALE VICENZA N° 8 - Valenza (AL) - 15048

Lotto: 001 - ABITAZIONE POSTA AL 4° PIANO , CON CANTINA POSTA AL 2° PIANO SEMINTER-RATO, LOCALE SOTTOTETTO E BOX AUTO IN CORTE CONDOMINIALE, NEL CONDOMINIO DI V.LE VICENZA N° 8, NEL COMUNE DI VALENZA -AL-

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

Corpo: B

Comproprietari: Nessuno

Corpo: C

Comproprietari: Nessuno

Corpo: D

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: VIALE VICENZA N° 8 - Valenza (AL) - 15048

Lotto: 001 - ABITAZIONE POSTA AL 4° P., CON CANTINA POSTA AL 2° P. S, LOCALE SOTTO-TETTO E BOX AUTO IN CORTE COND., NEL COND. DI V.LE VICENZA N° 8, IN VALENZA -AL-

Corpo: A

Misure Penali:

Ordinanza Di Sequestro Conservativo

Tribunale di Alessandria – atto del 29/11/2023 N Rp.3153

Trascritto in Alessandria il 01/12/2023 R.G. 9015 – R.P. 6837

Sentenza di condanna esecutiva

Tribunale di Alessandria – atto del 27/11/2024 N Rp.374

Dom. Di annotazione in Alessandria il 16/12/2024 R.G. 9554 – R.P. 1087

Corpo: B

Misure Penali:

Ordinanza Di Sequestro Conservativo

Tribunale di Alessandria – atto del 29/11/2023 N Rp.3153

Trascritto in Alessandria il 01/12/2023 R.G. 9015 – R.P. 6837

Sentenza di condanna esecutiva

Tribunale di Alessandria – atto del 27/11/2024 N Rp.374

Dom. Di annotazione in Alessandria il 16/12/2024 R.G. 9554 – R.P. 1087

Corpo: C

Misure Penali:

Ordinanza Di Sequestro Conservativo

Tribunale di Alessandria – atto del 29/11/2023 N Rp.3153

Trascritto in Alessandria il 01/12/2023 R.G. 9015 – R.P. 6837

Sentenza di condanna esecutiva

Tribunale di Alessandria – atto del 27/11/2024 N Rp.374

Dom. Di annotazione in Alessandria il 16/12/2024 R.G. 9554 – R.P. 1087

Corpo: D

Misure Penali:

Ordinanza Di Sequestro Conservativo

Tribunale di Alessandria – atto del 29/11/2023 N Rp.3153

Trascritto in Alessandria il 01/12/2023 R.G. 9015 – R.P. 6837

Sentenza di condanna esecutiva

Tribunale di Alessandria – atto del 27/11/2024 N Rp.374

Dom. Di annotazione in Alessandria il 16/12/2024 R.G. 9554 – R.P. 1087



7. Continuità delle trascrizioni

Bene: VIALE VICENZA N° 8 - Valenza (AL) - 15048

Lotto: 001 - ABITAZIONE POSTA AL 4° PIANO , CON CANTINA POSTA AL 2° PIANO SEMINTER-RATO, LOCALE SOTTOTETTO E BOX AUTO IN CORTE CONDOMINIALE, NEL CONDOMINIO DI V.LE VICENZA N° 8, NEL COMUNE DI VALENZA -AL-

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: B

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: C

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: D

Continuità delle trascrizioni: SI



8. Prezzo

Bene: VIALE VICENZA N° 8 - Valenza (AL) - 15048

Lotto: 001 - ABITAZIONE POSTA AL 4° PIANO , CON CANTINA POSTA AL 2° PIANO SEMINTER-RATO, LOCALE SOTTOTETTO E BOX AUTO IN CORTE CONDOMINIALE, NEL CONDOMINIO DI V.LE VICENZA N° 8, NEL COMUNE DI VALENZA -AL-

Valore complessivo intero: 49.005,90



Beni in **Valenza (AL)**
VIALE VICENZA N° 8

**Lotto: 001 - ABITAZIONE POSTA AL 4° PIANO , CON CANTINA POSTA AL 2° PIANO SEMINTER-
RATO, LOCALE SOTTOTETTO E BOX AUTO IN CORTE CONDOMINIALE, NEL CONDOMINIO DI V.LE
VICENZA N° 8, NEL COMUNE DI VALENZA -AL-**

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

Data di presentazione: 23-12-2024

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in VIALE VICENZA N° 8

Quota e tipologia del diritto

1/1 di Omissis- Piena proprietà

Cod. Fiscale: GHODLL83D41A182T

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: **Omissis**, foglio 26, particella 256, subalterno 30, indirizzo VIALE VICENZA N° 8, interno 1, piano 4, comune VALENZA, categoria A/2, classe 2, consistenza 6,5 VANI, superficie TOTALE : 101 MQ. TOTALE:ESCLUSO AREE SCOPERTE 99 MQ, rendita € 856,03

Derivante da: VARIAZIONE DEL 06/05/2021 PRATICA N. AL0035077 IN ATTI DAL 07/05/2021

DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI -RISTRUTTURAZIONE (N. 12400.1/2021)

Millesimi di proprietà di parti comuni: 44,10 MILLESIMI - 42,70/883,30 MILLESIMI (RISCALDAMENTO)

Confini: LATO SUD ed EST STACCO SU CORTILE CONDOMINIALE LATO OVEST STACCO SU VIALE VICENZA LATO NORD VANO SCALA CONDOMINIALE E ALLOGGIO INTERNO 2

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: LA DISTRIBUZIONE INTERNA DELL'APPARTAMENTO NON CORRISPONDE ALLA PLANIMETRIA CATASTALE SUSSISTE UN DIVERSO ALLINEAMENTO DELLA TRAMEZZA DIVISORIA TRA CAMERA E SOGGIORNO E QUELLA TRA BAGNO E SOGGIORNO INOLTRE IL DISIMPEGNO DELLA ZONA NOTTE RISULTA APERTO VERSO IL SOGGIORNO E NON DELIMITATO DA MURATURA E PORTA D'ACCESSO

ALLINEAMENTO CATASTALE: € 800,00

Oneri Totali: **€ 800,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: B.**Cantina [CN] sito in VIALE VICENZA N° 8**

Note: CANTINA POSTA AL 2° PIANO SEMINTERRATO

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

Cod. Fiscale: GHODLL83D41A182T

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: **Omissis**, foglio 26, particella 256, subalterno 32, indirizzo VIALE VICENZA N° 8, interno 1, piano 2 S, comune VALENZA, categoria C/2, classe 1, consistenza 4 MQ., superficie 6 MQ. , rendita € 7,02

Derivante da: VARIAZIONE DEL 06/05/2021 PRATICA N. AL0035077 IN ATTI DAL 07/05/2021 DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI -RISTRUTTURAZIONE (N. 12400.1/2021)

Millesimi di proprietà di parti comuni: 44,10 MILLESIMI - 42,70/883,30 MILLESIMI (RISCALDAMENTO)

Confini: LATO OVEST STACCO SU INTERCAPEDINE CONDOMINIALE LATO EST STACCO SU CORRIDOIO CONDOMINIALE LATO NORD/SUD CONFINE CON CANTINE INTERNO 20-16

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: C.**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in VIALE VICENZA N° 8**

Note: LOCALE SOTTOTETTO

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

Cod. Fiscale: GHODLL83D41A182T

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: **Omissis**, foglio 26, particella 256, subalterno 31, indirizzo VIALE VICENZA N° 8, interno 1, piano 5° SOTTOTETTO (SEI FUORI TERRA), comune VALENZA, categoria C/2, classe 1, consistenza 10 MQ., superficie 12 MQ. , rendita € 17,56

Derivante da: VARIAZIONE DEL 06/05/2021 PRATICA N. AL0035077 IN ATTI DAL 07/05/2021 DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI -RISTRUTTURAZIONE (N. 12400.1/2021)

Millesimi di proprietà di parti comuni: 44,10 MILLESIMI - 42,70/883,30 MILLESIMI (RISCALDAMENTO)

Confini: LATO EST-SUD- STACCO SU CORTILE CONDOMINIALE LATO OVEST STACCO SU VIALE VICENZA LATO NORD CONFINANTE CON ALTRE UNITA' IMMOBILIARI E CORRIDOIO COMUNE

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale



Identificativo corpo: D.

Garage o autorimessa [G] sito in VIALE VICENZA N° 8

Note: BOX AUTO



Quota e tipologia del diritto

1/1 di Omissis - Piena proprietà

Cod. Fiscale: **Omissis**

Eventuali comproprietari:

Nessuno



Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: **Omissis**, foglio 26, particella 264, subalterno 2, indirizzo VIALE VICENZA N° 8, piano S 1, comune VALENZA, categoria C/6, classe 4, consistenza 13 MQ., superficie 13 MQ., rendita € 47,67

Derivante da: VARIAZIONE DEL 09/11/2015 INSERIMENTO IN VISURA DEI DATI DI SUPERFICIE.

Confini: LATO NORD-SUD BOX N e BOX P ALTRA PROPRIETA' LATO EST CORTE CONDOMINIALE LATO OVEST STACCO SU VIALE VICENZA

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale



2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

AREA SEMINCENTRALE LIMITROFA AL CENTRO STORICO, BEN SERVITA DALLE INFRASTRUTTURE.

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: artigianali

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: STAZIONE FERROVIARIA 2,5 KM, AUTOSTAZIONE 1,2 KM



3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Valenza (AL), VIALE VICENZA N° 8

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Identificativo corpo: B

Cantina [CN] sito in Valenza (AL), VIALE VICENZA N° 8

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Identificativo corpo: C

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Valenza (AL), VIALE VICENZA N° 8

Occupato dal debitore e dai suoi familiari



Identificativo corpo: D

Garage o autorimessa [G] sito in Valenza (AL), VIALE VICENZA N° 8
Occupato dal debitore e dai suoi familiari

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

Ipoteca volontaria attiva a favore di INTESA SAN PAOLO S.P.A. contro , **Omissis**; A rogito di CARLO CONFORTI NOTAIO in data 23/07/2021 ai nn. 8588/3458; Iscritto/trascritto a ALESSANDRIA in data 11/08/2021 ai nn. 6914/791; Importo ipoteca: € 72000; Importo capitale: € 144000.

- Altra limitazione:

Descrizione onere: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO; A rogito di TRIBUNALE DI ALESSANDRIA in data 29/11/2023 ai nn. 3153; Iscritto/trascritto a ALESSANDRIA in data 01/12/2023 ai nn. 9015/6837.

- Altra limitazione:

Descrizione onere: ATTO GIUDIZIARIO SENTENZA CONDANNA ESECUTIVA; A rogito di TRIBUNALE DI ALESSANDRIA in data 27/11/2024 ai nn. 374; Idom. Di annotazione a ALESSANDRIA in data 16/12/2024 ai nn. 9554/1087.

Dati precedenti relativi ai corpi: A e B e C e D

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

€ €

Identificativo corpo: A

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Valenza (AL), VIALE VICENZA N° 8

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 1.600,00.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:

PULIZIA CANALI DI GRONDA: € 4.235,00

IMBIANCATURA INGRESSO E VANO SCALA: € 2.805,00

LAVORI EFFETUATI SU IMPIANTO TERMICO: € 11.041,00 €

Spese condominiali scadute ed insolute negli ultimi due anni anteriori al pignoramento:

SPESE ESERCIZIO 2022 e ESERCIZIO 2023 e RATE 2024 € 2.148,00

(SPESE DI ENERGIA ENERGY WAVE S.P.A. ANNI 2023-2024 € 2.550,36

(ANNO 2025 € 1.669,46)

Millesimi di proprietà:

MILLESIMI CONDOMINIALI 44,10/1000

MILLESIMI PER RISCALDAMENTO 42,70/883,30

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - Si precisa che il Condominio è dotato di ascensore, ma per poterlo raggiungere è necessario salire pochi gradini posti nell'atrio di accesso

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: NO

Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: B

Cantina [CN] sito in Valenza (AL), VIALE VICENZA N° 8

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: .

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: .

Spese condominiali scadute ed insolute negli ultimi due anni anteriori al pignoramento:

LE SPESE SONO GIA' STATE RIPORTATE E COMPRESSE NEL CORPO A (ABITAZIONE)

Millesimi di proprietà:

MILLESIMI CONDOMINIALI/MILLESIMI PER RISCALDAMENTO
COMPRESI NEL CORPO A (ABITAZIONE)

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: NO

Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: C

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Valenza (AL), VIALE VICENZA N° 8

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: .

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: .

Spese condominiali scadute ed insolute negli ultimi due anni anteriori al pignoramento:

LE SPESE SONO GIA' STATE RIPORTATE E COMPRESSE NEL CORPO A (ABITAZIONE)

Millesimi di proprietà:

MILLESIMI CONDOMINIALI/MILLESIMI PER RISCALDAMENTO
COMPRESI NEL CORPO A (ABITAZIONE)

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: NO

Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: D

Garage o autorimessa [G] sito in Valenza (AL), VIALE VICENZA N° 8

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: .

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: .

Spese condominiali scadute ed insolute negli ultimi due anni anteriori al pignoramento:

LE SPESE SONO GIA' STATE RIPORTATE E COMPRESSE NEL CORPO A (ABITAZIONE)

Millesimi di proprietà:

MILLESIMI CONDOMINIALI/MILLESIMI PER RISCALDAMENTO
COMPRESI NEL CORPO A (ABITAZIONE)

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

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: NO

Avvertenze ulteriori: Non specificato

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

Titolare/Proprietario: Omissis dal 23/07/2021 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di NOTAIO CONFORTI CARLO IN ALESSANDRIA, in data 23/07/2021, ai nn. 8587/3457; trascritto a ALESSANDRIA, in data 11/08/2021, ai nn. 6913/5286.

Titolare/Proprietario: Omissis dal 23/07/2020 al 23/07/2021 . In forza di decreto di trasferimento - a rogito di TRIBUNALE DI ALESSANDRIA, in data 23/07/2020, ai nn. 521; trascritto a ALESSANDRIA, in data 04/09/2020, ai nn. 5162/3814.

Titolare/Proprietario: Omissis proprietario/i ante ventennio al 23/07/2020 . In forza di atto di compravendita - a rogito di NOTAIO ALDO IVALDI , in data 27/09/1990, ai nn. 15727; trascritto a ALESSANDRIA, in data 09/10/1990, ai nn. 6508/4123.

Continuità delle trascrizioni: Si

Dati precedenti relativi ai corpi: A- B- C-

Titolare/Proprietario: Omissis dal 23/07/2021 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di NOTAIO CONFORTI CARLO IN ALESSANDRIA, in data 23/07/2021, ai nn. 8587/3457; trascritto a ALESSANDRIA, in data 11/08/2021, ai nn. 6913/5286

Titolare/Proprietario: Omissis dal 24/06/2021 al 23/07/2021 . In forza di atto di compravendita - a rogito di NOTAIO CONFORTI CARLO IN ALESSANDRIA, in data 24/06/2021, ai nn. 8331/3334; trascritto a ALESSANDRIA, in data 09/07/2021, ai nn. 5707/4366.

Titolare/Proprietario: Omissis dal 03/05/2020 al 24/06/2021 . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI - a rogito di ALESSANDRIA, in data 10/08/2020, ai nn. 257280/88888/20; trascritto a ALESSANDRIA, in data 11/08/2020, ai nn. 4908/3630.

Note: PROPRIETARIE CIASCUNA PER UNA QUOTA DI 1/2

ASTE GIUDIZIARIE
Titolare/Proprietario: Omissis dal 12/03/2019 al 03/05/2020 . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; registrato a ALESSANDRIA, in data 07/08/2019, ai nn. 232487/88888/19; trascritto a ALESSANDRIA, in data 09/08/2019, ai nn. 6165/4467.

Note: **Omissis**EREDITA DALLA SORELLA **Omissis**LA QUOTA DI 1/2

ASTE GIUDIZIARIE
Titolare/Proprietario: Omissis proprietario/i ante ventennio al 12/03/2019 . In forza di atto di compravendita - a rogito di NOTAIO GRANO LEONARDO - VALENZA, in data 28/02/1969, ai nn. ; registrato a VALENZA, in data 06/03/1969, ai nn. 136; trascritto a ALESSANDRIA, in data 12/03/1969, ai nn. 1376/1024.

Note: ACQUISTATO CONGIUNTAMENTE ALLA SORELLA **Omissis** PER LA QUOTA DI 1/2 CIASCUNA

ASTE GIUDIZIARIE
Titolare/Proprietario: Omissis proprietario/i ante ventennio al 03/05/2020 . In forza di atto di compravendita - a rogito di NOTAIO GRANO LEONARDO - VALENZA, in data 28/02/1969, ai nn. ; registrato a VALENZA, in data 06/03/1969, ai nn. 136; trascritto a ALESSANDRIA, in data 12/03/1969, ai nn. 1376/1024.

Note: PROPRIETARIA PER 1/2 FINO AL 12-03-2019 PROPRIETARIA PER 1/1 FINO AL 03-05-2020

Continuità delle trascrizioni: Si

ASTE GIUDIZIARIE
Dati precedenti relativi ai corpi: D

7. PRATICHE EDILIZIE:

ASTE GIUDIZIARIE
Abitazione di tipo civile [A2] sito in **VIALE VICENZA N° 8 – CORPO A**
Cantina [CN] sito in **VIALE VICENZA N° 8 – CORPO B**
Magazzini e locali di deposito [C2] (Sottotetto) sito in **VIALE VICENZA N° 8- CORPO C**

Numero pratica: 86/66

Intestazione: **Omissis**

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: nuova costruzione intero immobile sito in Via Vicenza angolo Via Banda Lenti a Valenza

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 30/04/1966 al n. di prot. 8519-1124

Rilascio in data 27/05/1966 al n. di prot. 10272-1415

Abitabilità/agibilità in data 20/09/1968 al n. di prot. 30-15866

Dati precedenti relativi ai corpi: A B C

Numero pratica: 169/67

Intestazione: **Omissis**

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: piccolo ampliamento

Oggetto: variante

Rilascio in data 24/11/1967 al n. di prot. n 142

Dati precedenti relativi ai corpi: A B C

Numero pratica: 487

Intestazione: **Omissis**

Tipo pratica: Condono Edilizio tratto dalla legge 47/85

Per lavori: Ampliamento balcone cucina P.4° con modifiche di facciata, la realizzazione della cantina al piano 2° seminterrato e di un solaio al piano sottotetto

Oggetto: variante

Presentazione in data 28/03/1986 al n. di prot. 6116-1343

Rilascio in data 30/03/1988 al n. di prot. n 118

Dati precedenti relativi ai corpi: A B C

Numero pratica: 483

Intestazione **Omissis**)

Tipo pratica: Condono Edilizio tratto dalla legge 47/85

Per lavori: Ampliamento delle parti comprendenti la scala, il vano ascensore, la caldaia ed i corridoi del condominio

Oggetto: variante

Presentazione in data 30/03/1988 al n. di prot. 6112-1347

Rilascio in data 30/03/1988 al n. di prot. n 120

Dati precedenti relativi ai corpi: A B C

Numero pratica: 153-91

Intestazione: **Omissis**)

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: Costruzione nuovo locale caldaia

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 15/11/1991 al n. di prot. 13640-2677

Dati precedenti relativi ai corpi: A B C

Numero pratica: 11430-2211

Intestazione: **Omissis**

Tipo pratica: D.I.A.

Per lavori: sistemazione balconi

Oggetto: variante

Presentazione in data 14/04/2000 al n. di prot. 1143-2211

Dati precedenti relativi ai corpi: A B C

Numero pratica: 250/2020

Intestazione: **Omissis**

Tipo pratica: Opere di manutenzione straordinaria (opere interne) – CILA

Per lavori: SANATORIA MANUTENZIONE STRAORD. CON DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI

Oggetto: variante

Presentazione in data 22/10/2020 al n. di prot. 17842

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Garage o autorimessa [G] sito in VIALE VICENZA N° 8

Numero pratica: 162/67

Intestazione: **Omissis**

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: realizzazione box auto

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 24/11/1967 al n. di prot. n 141

Dati precedenti relativi ai corpi: D

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

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Piccole modifiche interne: Il disimpegno delle camere da letto e dei bagni non è confinato da una tramezza con porta verso il soggiorno/cucina come invece risulta nelle planimetrie catastali e nelle planimetrie della CILA 250 del 22/10/2020 (Sanatoria -manutenzione straordinaria con diversa distribuzione degli spazi interni). Diverso leggero disassamento della tramezza che separa la camera singola dal soggiorno/cucina ed il bagno dal soggiorno/cucina

Regolarizzabili mediante: CILA IN SANATORIA

Descrizione delle opere da sanare: Il disimpegno delle camere da letto e dei bagni non è confinato da una tramezza con porta verso il soggiorno/cucina come invece risulta nelle planimetrie catastali e nelle planimetrie della CILA 250 del 22/10/2020 (Sanatoria -manutenzione straordinaria con diversa distribuzione degli spazi interni). Diverso leggero disassamento della tramezza che separa la camera singola dal soggiorno/cucina ed il bagno dal soggiorno/cucina

SANATORIA EURO 1000,00 DIRITTIDI SEGRETERIA EURO 50,00:	€ 1.050,00
SPESE TECNICHE PER SANATORIA:	€ 1.500,00
Oneri Totali:	€ 2.550,00

Note: PER SANARE GLI ABUSI NON E' NECESSARIO ESEGUIRE OPERE EDILI IN QUANTO LE PICCOLE DIFFERENZE DALLO STATO AUTORIZZATO SONO CONCESSE DALLE DISPOSIZIONI COMUNALI

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Cantina [CN]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: B

Magazzini e locali di deposito [C2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Nessuna

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

ati precedenti relativi ai corpi: C

Garage o autorimessa [G]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Nessuna

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: D

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

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Del Giunta Reg. 174/6280 del 19/02/1996
Zona omogenea:	B12
Norme tecniche di attuazione:	Approvate da p.r.g. Punto 13.1.6
Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Delibera Comunale 147 del 16/12/1992
Zona omogenea:	B12
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	SI
Se si, quali?	Non specificato
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	Indice fondiaria 3,5
Rapporto di copertura:	50%
Altezza massima ammessa:	22 ml (piani 7)
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Nessuna.

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**Dati precedenti relativi ai corpi: A -B-C-D-**

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

APPARTAMENTO POSTO AL PIANO 4° - 5° FUORI TERRA, IDENTIFICATO CON INTERNO 1 , COMPOSTO DA :
INGRESSO , SOGGIORNO/CUCINA, N° 2 CAMERE DA LETTO , N° 2 SERVIZI IGIENICI, UN DISIMPEGNO E DUE
BALCONI.

1. Quota e tipologia del diritto1/1 di **Omissis- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: GHODLL83D41A182T

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **97,00**

E' posto al piano: 4° (5° FUORI TERRA)

L'edificio è stato costruito nel: 1966

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2020

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 1; ha un'altezza utile interna di circa m. ML. 2,95

L'intero fabbricato è composto da n. 7 PIANI piani complessivi di cui fuori terra n. 5 FUORI TERRA e di cui interrati n. 2

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: IL CONDOMINIO NEL QUALE SI TROVA L'APPARTAMENTO OGGETTO DI PERIZIA RISULTA IN DISCRETE CONDIZIONI DI MANUTENZIONE GENERALE.

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

Balconi

materiale: **c.a.** condizioni: **buone****Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni

tipologia: **Finestre a doppia anta battente** materiale: **PVC** protezione: **tapparelle** materiale protezione: **PVC** condizioni: **buone**

Infissi interni

tipologia: **a battente** materiale: **legno tamburato** condizioni: **buone**

Pavim. Interna

materiale: **Gres Ceramico** condizioni: **buone**

Rivestimento

ubicazione: **bagno** materiale: **Ceramica** condizioni: **buone**

Note: ALTEZZA RIVESTIMENTO BAGNO ML 120

Rivestimento

ubicazione: **cucina** materiale: **Ceramica** condizioni: **buone**
Note: RISULTA PIASTRELLATO SOLO LA ZONA RETROSTANTE IL BLOCCO CUCINA

Rivestimento

ubicazione: **Camere** materiale: **Intonacate e Tinteggiate** condizioni: **buone****Impianti:**

Ascensore

tipologia: **null** condizioni: **buone**

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

Elettrico



Gas

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **metano** con-
 dizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti nor-
 mative**

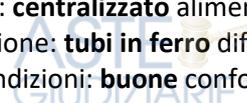


Idrico

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete**
comunale condizioni: **buone** conformità: **rispettoso**
delle vigenti normative

Termico

tipologia: **centralizzato** alimentazione: **metano** rete di
 distribuzione: **tubi in ferro** diffusori: **termosifoni in**
ghisa condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vi-
 genti normative**



Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2020
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e suc- cessive	NO
Note	Non è stato possibile ottenere documentazione iner- ente l'impianto elettrico.

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Riscaldamento centralizzato
Stato impianto	Buono
Impianto a norma	SI
Note	Non è stato possibile ottenere documentazione iner- ente l'impianto elettrico.

Ascensori montacarichi e carri ponte:

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

Informazioni relative al calcolo della consistenza:



LA SUPERFICIE COMMERCIALE DELL'APPARTAMENTO E' STATA CALCOLATA AL LORDO DELLE MURATURE INTERNE E SULLA MEZZERIA DELLE MURATURE CONDOMINIALI. LE SUPERFICI RELATIVE ALLA PARTE ABITATIVA SONO STATE CONTEGGIATE PER INTERO, MENTRE LE SUPERFICI DEI BALCONI SONO STTI VALUTATI UN TERZO.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
ABITATIVO	sup lorda di pavimento	90,00	1,00	90,00
BALCONI	sup lorda di pavimento	7,00	0,33	2,31
		97,00		92,31

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2-2024

Zona: valenza b1 centrale -Centro Urbano

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 440

Valore di mercato max (€/mq): 660

Descrizione: **Cantina [CN]** di cui al punto **B**

CANTINA POSTA AL 2° PIANO INTERRATO IDENTIFICATO CON INTERNO 1 COSTITUITA DA SEMPLICE VANO

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 Omissis- Piena proprietà

Cod. Fiscale: GHODLL83D41A182T

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **4,00**

E' posto al piano: 2° INTERRATO

L'edificio è stato costruito nel: 1966

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 1; ha un'altezza utile interna di circa m. ML. 2,18

L'intero fabbricato è composto da n. 7 PIANI piani complessivi di cui fuori terra n. 5 FUORI TERRA e di cui interrati n. 2

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: IL CONDOMINIO NEL QUALE SI TROVA LA CANTINA OGGETTO DI PERIZIA

RISULTA IN DISCRETE CONDIZIONI DI MANUTENZIONE GENERALE.

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

Infissi interni tipologia: **a battente** materiale: **ferro** condizioni: **sufficienti**

Pavim. Interna materiale: **battuto di cemento** condizioni: **sufficienti**

Rivestimento ubicazione: **Pareti** materiale: **intonaco di cemento** condizioni: **sufficienti**

Impianti:

Elettrico tipologia: **INESISTENTE**

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

Esiste impianto elettrico	NO
---------------------------	----

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
Note	Non è stato possibile ottenere documentazione inerente l'impianto elettrico.

Ascensori montacarichi e carri ponte:

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

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

LA SUPERFICIE COMMERCIALE DELLA CANTINA E' STATA CALCOLATA AL SULLA MEZZERIA DELLE MURATURE CONDOMINIALI.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
CANTINA	sup lorda di pavimento	4,00	0,33	1,32
		4,00		1,32

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2-2024

Zona: valenza b1 centrale -Centro Urbano

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 440

Valore di mercato max (€/mq): 660

Descrizione: **Magazzini e locali di deposito [C2]** di cui al punto C

LOCALE SOTTOTETTO POSTO AL 5° PIANO (SESTO FUORI TERRA) SOVRASTANTE PARTE DELL'APPARTAMENTO
CORPO A

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di **Omissis- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: GHODLL83D41A182T

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **10,00**

E' posto al piano: 5° PIANO (SESTO FUORI TERRA)

L'edificio è stato costruito nel: 1966

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 1; ha un'altezza utile interna di circa m. VARIBILE DA ML. 1,50 A ML. 1,90

L'intero fabbricato è composto da n. 7 PIANI piani complessivi di cui fuori terra n. 5 FUORI TERRA e di cui interrati n. 2

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: IL CONDOMINIO NEL QUALE SI TROVA LA CANTINA OGGETTO DI PERIZIA RISULTA IN DISCRETE CONDIZIONI DI MANUTENZIONE GENERALE.

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi interni

tipologia: **a battente** materiale: **legno massello** condizioni: **scarse**

Note: CANCELLO IN TAVOLETTE DI LEGNO

Pavim. Interna

materiale: **battuto di cemento** condizioni: **sufficienti**

Rivestimento

ubicazione: **Pareti** materiale: **al rustico** condizioni: **scarse**

Impianti:

Elettrico

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

Esiste impianto elettrico	NO
---------------------------	----

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
Note	Non è stato possibile ottenere documentazione inerente l'impianto elettrico.

Ascensori montacarichi e carri ponte:

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

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

PER CALCOLARE LA SUPERFICIE COMMERCIALE DEL LOCALE SOTTOTETTO E' STATA CONSIDERATA SOLAMENTE LA PARTE AVENTE UN'ALTEZZA DI CM. 190 . LA RESTANTE PARTE DEL LOCALE AVENTE UN'ALTEZZA INFERIORE A ML 1,50 NON VIENE CONTEGGIATA.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
SOTTOTETTO	sup lorda di pavimento	10,00	0,33	3,30
		10,00		3,30

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2-2024

Zona: valenza b1 centrale -Centro Urbano

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 440

Valore di mercato max (€/mq): 660





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

BOX AUTO DISTINTO CON LA LETTERA O, POSTO NEL CORTILE COMUNE

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di **Omissis- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: GHODLL83D41A182T

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **11,00**

E' posto al piano: 1° S

L'edificio è stato costruito nel: 1966

L'unità immobiliare è identificata con il numero: LETTERA O; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,48 ML.

L'intero fabbricato è composto da n. 1 PIANO piani complessivi di cui fuori terra n. 1 FUORI TERRA

Stato di manutenzione generale: discreto

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni

tipologia: **Basculante** materiale: **ferro** condizioni: **sufficienti**

Pavim. Interna

materiale: **battuto di cemento** condizioni: **sufficienti**

Rivestimento

ubicazione: **Pareti** materiale: **Intonacate e Tinteggiate** condizioni: **sufficienti**

Impianti:

Elettrico

tipologia: **sottotraccia**

Note: PRESENZA DI PUNTO LUCE

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

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

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
Note	Non è stato possibile ottenere documentazione inerente l'impianto elettrico.

Ascensori montacarichi e carri ponte:

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

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

LA SUPERFICIE COMMERCIALE DEL BOX AUTO E' STATA CALCOLATA AL SULLA MEZZERIA DELLE MURATURE CONDOMINIALI.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
BOX AUTO	sup lorda di pavimento	11,00	1,00	11,00
		11,00		11,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Autorimesse e box

Sottocategoria:

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2-2024

Zona: valenza b1 centrale -Centro Urbano

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: AUTORIMESSE E BOX

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 460

Valore di mercato max (€/mq): 690

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

LA STIMA E' STATA ESEGUITA CONFRONTANDO I VALORI COMMERCIALI DI MERCATO, CON-
SULTANDO AGENZIE DI COMPRAVENDITA CON I VALORI OMI (OSSERVATORIO VALORI IMMO-
BILIARI DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE) ED IN BASE ALL'ESPERIENZA PERSONALE., TENENDO
CONTO DELLO STATO DI CONSERVAZIONE DELL' IMMOBILE E DELLA ZONA IN CUI SI TROVA.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di ALESSANDRIA;

Ufficio tecnico di VALENZA;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: AGENZIE IMMOBILIARI E OSSERV-
ATORIO MERCATO IMMOBILIARE OMI;

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

ABITATIVO €/MQ. DA 440 A 660
BOX E AUTORIMESSE DA 460 A 690.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

8.3 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 50.770,50.

LA STIMA E' STATA ESEGUITA CONFRONTANDO I VALORI COMMERCIALI DI MERCATO,CONSULTANDO AGENZIE DI COMPRAVENDITA CON I VALORI OMI (OSSERVATORIO VALORI IMMOBILIARI DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE) ED IN BASE ALL'ESPERIENZA PERSONALE., TENENDO CONTO DELLO STATO DI CONSERVAZIONE DELLIMMOBILE E DELLA ZONA IN CUI SI TROVA.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
ABITATIVO	90,00	€ 550,00	€ 49.500,00
BALCONI	2,31	€ 550,00	€ 1.270,50

Stima sintetica a vista dell'intero corpo

€ 50.770,50

Valore corpo	€ 50.770,50
Valore Pertinenze	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 50.770,50
Valore complessivo diritto e quota	€ 50.770,50

B. Cantina [CN]

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 726,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
CANTINA	1,32	€ 550,00	€ 726,00

Stima sintetica a vista dell'intero corpo

€ 726,00

Valore corpo	€ 726,00
Valore Pertinenze	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 726,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 726,00

C. Magazzini e locali di deposito [C2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 907,50.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
SOTTOTETTO	3,30	€ 550,00	€ 1.815,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo
aumento del 0.00%

€ 1.815,00
€ 0,00

SOTTOTETTO SCARSO VALORE detrazione del 50.00%

€ -907,50

Valore Finale

€ 907,50

Valore corpo	€ 907,50
Valore Pertinenze	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 907,50
Valore complessivo diritto e quota	€ 907,50

D. Garage o autorimessa [G]

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 8.250,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
BOX AUTO	11,00	€ 750,00	€ 8.250,00

Stima sintetica a vista dell'intero corpo

€ 8.250,00

Valore corpo	€ 8.250,00
--------------	------------

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Valore Pertinenze	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 8.250,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 8.250,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione di tipo civile [A2]	92,31	€ 50.770,50	€ 50.770,50
B	Cantina [CN]	1,32	€ 726,00	€ 726,00
C	Magazzini e locali di deposito [C2]	3,30	€ 907,50	€ 907,50
D	Garage o auto-rimessa [G]	11,00	€ 8.250,00	€ 8.250,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 9.098,10
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 2.550,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 49.005,90
---	--------------------

Data generazione:
14-04-2025

L'Esperto alla stima
Arch. Alessandra Locatelli

