



Tribunale di Alessandria
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE



promossa da: **OMISSIS**



contro: **OMISSIS**



N° Gen. Rep. **91/2024**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:



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



RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001



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



ASTE GIUDIZIARIE®

SINTESI ELABORATO

1. Dati Catastali

Bene: Via Circonvallazione Ovest n. 55 - Via Noce n. 9 - Valenza (AL) - 15048

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

OMISSIS nata a OMISSIS1 C.F. OMISSIS, proprietà 1/1 OMISSIS nato a Alessandria (AL) il 07/12/1970 C.F. OMISSIS, abitazione 1/1 in regime di separazione dei beni, foglio 32, particella 1299, subalterno 52, indirizzo Via Noce 5/B, comune Valenza, categoria A/2, classe 2, consistenza 5,5 vani, superficie 96 mq, rendita € 724,33

Corpo: B

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

OMISSIS nata a OMISSIS1 C.F. OMISSIS, proprietà 1/1 OMISSIS nato a Alessandria (AL) il 07/12/1970 C.F. OMISSIS, abitazione 1/1 in regime di separazione dei beni, foglio 32, particella 1299, subalterno 89, indirizzo Via Noce 5/B, comune Valenza, categoria C/6, classe 3, consistenza 25 mq, superficie 26 mq, rendita € 78,76

Corpo: C

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

OMISSIS nata a OMISSIS1 C.F. OMISSIS, proprietà 1/1 OMISSIS nato a Alessandria (AL) il 07/12/1970 C.F. OMISSIS, abitazione 1/1 in regime di separazione dei beni, foglio 32, particella 1299, subalterno 101, indirizzo Via Noce 5/B, comune Valenza, categoria C/6, classe 1, consistenza 15 mq, superficie 10 mq, rendita € 34.09

foglio 32, particella 1299, subalterno 102, indirizzo Via Noce 5/B, comune Valenza, categoria C/6, classe 1, consistenza 15 mq, superficie 10 mq, rendita € 34.09

2. Stato di possesso

Bene: Via Circonvallazione Ovest n. 55 - Via Noce n. 9 - Valenza (AL) - 15048

Lotto: 001

Corpo: A

Occupato da OMISSIS occupato in data 08/04/2014

Trascritto a Alessandria il 16/04/2014 ai nn.2142/1642, non opponibile al precedente.

Tipologia contratto: Vitalizio

Stato della causa eventualmente in corso per il rilascio: Si precisa che il Signor OMISSIS ha venduto e trasferito alla Signora OMISSIS la consistenza immobiliare, riservandosi il diritto di abitazione vitalizio, il quale non è opponibile al precedente.

Corpo: B

Occupato da OMISSIS occupato in data 08/04/2014

Trascritto a Alessandria il 16/04/2014 ai nn.2142/1642, non opponibile al precedente.

Tipologia contratto: Vitalizio

Stato della causa eventualmente in corso per il rilascio: Si precisa che il Signor OMISSIS ha

venduto e trasferito alla Signora OMISSIS la consistenza immobiliare, riservandosi il diritto di abitazione vitalizio, il quale non è opponibile al precedente.

Corpo: C

Occupato da OMISSIS

stipulato in data 08/04/2014

Trascritto a Alessandria il 16/04/2014 ai nn.2142/1642, non opponibile al precedente.

Tipologia contratto: Vitalizio

Stato della causa eventualmente in corso per il rilascio: Si precisa che il Signor OMISSIS ha venduto e trasferito alla Signora OMISSIS la consistenza immobiliare, riservandosi il diritto di abitazione vitalizio, il quale non è opponibile al precedente

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Circonvallazione Ovest n. 55 - Via Noce n. 9 - Valenza (AL) - 15048

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Corpo: B

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Corpo: C

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Circonvallazione Ovest n. 55 - Via Noce n. 9 - Valenza (AL) - 15048

Lotto: 001

Corpo: A

Creditori Iscritti: OMISSIS

Corpo: B

Creditori Iscritti: OMISSIS

Corpo: C

Creditori Iscritti: OMISSIS

5. Comproprietari

Beni: Via Circonvallazione Ovest n. 55 - Via Noce n. 9 - Valenza (AL) - 15048

Lotto: 001

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

Corpo: B

Comproprietari: Nessuno

Corpo: C

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Circonvallazione Ovest n. 55 - Via Noce n. 9 - Valenza (AL) - 15048

Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: NO

Corpo: B

Misure Penali: NO

Corpo: C

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Circonvallazione Ovest n. 55 - Via Noce n. 9 - Valenza (AL) - 15048

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: B

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: C

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Circonvallazione Ovest n. 55 - Via Noce n. 9 - Valenza (AL) - 15048

Lotto: 001

Valore complessivo intero: 99.150,00



Beni in **Valenza (AL)**
Località/Frazione
Via Circonvallazione Ovest n. 55 - Via Noce n. 9



Lotto: 001

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

Data di presentazione: 09-04-2024



1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Circonvallazione Ovest n. 55 - Via Noce n. 9

Note: Immobile sito nel fabbricato a regime condominiale denominato "La Madonnina", con accesso da Via Circonvallazione Ovest 55 e Via Noce n.9; alloggio al piano terra, composto da ingresso, soggiorno, ripostiglio, disimpegno, cucina, due camere, due bagni e giardino a due lati ad uso esclusivo con cantina al piano primo interrato.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Ulteriori informazioni sul debitore: LA DEBITRICE SIGNORA OMISSIS RISULTA DECEDUTA IN DATA 20.01.2020 A CASALE M.TO (AL).

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS - Diritto di abitazione/usufrutto parziale

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS nata a OMISSIS1 C.F. OMISSIS, proprietà 1/1 OMISSIS nato a il C.F. OMISSIS, abitazione 1/1 in regime di separazione dei beni, foglio 32, particella 1299, subalterno 52, indirizzo Via Noce 5/B, comune Valenza, categoria A/2, classe 2, consistenza 5,5 vani, superficie 96 mq, rendita € 724,33

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nella planimetria catastale associata al subalterno non risulta la corte di pertinenza

Regolarizzabili mediante: Procedura di variazione catastale

Descrizione delle opere da sanare: Inserimento corte di pertinenza

variazione catastale: € 800,00

Oneri Totali: **€ 800,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale



Identificativo corpo: B.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via Circonvallazione Ovest n. 55 - Via Noce n. 9

Note: Garage al piano primo interrato, Via Noce n. 9

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Ulteriori informazioni sul debitore: LA DEBITRICE SIGNORA OMISSIS RISULTA DECEDUTA IN DATA 20.01.2020 A CASALE M.TO (AL).

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS - Diritto di abitazione/usufrutto parziale

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS nata a OMISSIS1 C.F. OMISSIS, proprietà 1/1 OMISSIS nato a Alessandria) C.F. OMISSIS, abitazione 1/1 in regime di separazione dei beni, foglio 32, particella 1299, subalterno 89, indirizzo Via Noce 5/B, comune Valenza, categoria C/6, classe 3, consistenza 25 mq, superficie 26 mq, rendita € 78,76

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: L'unità immobiliare, nel suo complesso, risulta conforme

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: C.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via Circonvallazione Ovest n. 55 - Via Noce n. 9

Note: N. 2 posti auto al piano terra, Via Noce n. 9

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Ulteriori informazioni sul debitore: LA DEBITRICE SIGNORA OMISSIS RISULTA DECEDUTA IN DATA 20.01.2020 A CASALE M.TO (AL).

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS - Diritto di abitazione/usufrutto parziale

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS nata a OMISSIS1 C.F. OMISSIS, proprietà 1/1 OMISSIS nato a , il C.F. OMISSIS, abitazione 1/1 in regime di separazione dei beni, foglio 32, particella 1299, subalterno 101, indirizzo Via Noce 5/B, comune Valenza, categoria C/6, classe 1, consistenza 15 mq, superficie 10 mq, rendita € 34.09

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS nata a OMISSIS1 C.F. OMISSIS, proprietà 1/1 OMISSIS nato a ,

il C.F. OMISSIS, abitazione 1/1 in regime di separazione dei beni, foglio 32, particella 1299, subalterno 102, indirizzo Via Noce 5/B, comune Valenza, categoria C/6, classe 1, consistenza 15 mq, superficie 10 mq, rendita € 34.09

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: L'unità immobiliare, nel suo complesso, risulta conforme

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Trattasi di immobili siti nel fabbricato a regime condominiale denominato " La Madonnina", con accesso da Via Circonvallazione Ovest 55 e Via Noce n.9. Nel dettaglio: alloggio al piano terra, composto da ingresso, soggiorno, ripostiglio, disimpegno, cucina, due camere, due bagni e giardino a due lati ad uso esclusivo di mq 250 con cantina al piano primo interrato; garage al piano primo interrato, n. due posti auto al piano terra.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: Non specificato

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Valenza (AL), Via Circonvallazione Ovest n. 55 - Via Noce n. 9

Occupato da OMISSIS c stipulato in data 08/04/2014

Trascritto a Alessandria il 16/04/2014 ai nn.2142/1642, non opponibile al precedente.

Tipologia contratto: Vitalizio

Stato della causa eventualmente in corso per il rilascio: Si precisa che il Signor OMISSIS ha venduto e trasferito alla Signora OMISSIS la consistenza immobiliare, riservandosi il diritto di abitazione vitalizio, il quale non è opponibile al precedente.

Identificativo corpo: B

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Valenza (AL), Via Circonvallazione Ovest n. 55 - Via Noce n. 9

Occupato da OMISSIS stipulato in data 08/04/2014

Trascritto a Alessandria il 16/04/2014 ai nn.2142/1642, non opponibile al precedente.

Tipologia contratto: Vitalizio

Stato della causa eventualmente in corso per il rilascio: Si precisa che il Signor OMISSIS ha venduto e trasferito alla Signora OMISSIS la consistenza immobiliare, riservandosi il diritto di abitazione vitalizio, il quale non è opponibile al precedente.

Identificativo corpo: C

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Valenza (AL), Via Circonvallazione Ovest n. 55 - Via Noce n. 9

Occupato da OMISSIS stipulato in data 08/04/2014

Trascritto a Alessandria il 16/04/2014 ai nn.2142/1642, non opponibile al precedente.

Tipologia contratto: Vitalizio

Stato della causa eventualmente in corso per il rilascio: Si precisa che il Signor OMISSI ha venduto e trasferito alla Signora OMISSIS la consistenza immobiliare, riservandosi il diritto di abitazione vitalizio, il quale non è opponibile al precedente.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 28/04/2008 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a ALESSANDRIA in data 07/05/2008 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 300.000; Importo capitale: € 150.000.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore della massa dei creditori contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 27/02/2024 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a ALESSANDRIA in data 26/03/2024 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 28/04/2008 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a ALESSANDRIA in data 07/05/2008 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 300.000; Importo capitale: € 150.000.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore della massa dei creditori contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 27/02/2024 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a ALESSANDRIA in data 26/03/2024 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: B

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 28/04/2008 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a ALESSANDRIA in data 07/05/2008 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 300.000; Importo capitale: € 150.000.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore della massa dei creditori contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 27/02/2024 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a ALESSANDRIA in data 26/03/2024 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: C

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: A

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Valenza (AL), Via Circonvallazione Ovest n. 55 - Via Noce n. 9

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 1050,00.

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

to della perizia: Nessuna.

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

2641,89. Anno 2023/2024 € 1.070,00 anno 2022/2023 € 1.571,89

Millesimi di proprietà: 45,69

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: Non specificato

Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: B

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Valenza (AL), Via Circonvallazione Ovest n. 55 - Via Noce n. 9

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 95,00.

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

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

Millesimi di proprietà: 5,69

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: Non specificato

Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: C

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Valenza (AL), Via Circonvallazione Ovest n. 55 - Via Noce n. 9

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 40,00.

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

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

Millesimi di proprietà: 2,64

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: Non specificato

Avvertenze ulteriori: Non specificato

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

Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio al 28/04/2008 . In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 28/04/2008 al 08/04/2014 . In forza di atto di compravendita -

a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 08/04/2014 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: La Signora OMISSIS è deceduta in data 20.01.2020. Testamento pubblicato con rogito Notaio Cagnacci Massimo pubblicato il 28/10/2020, registrato il 02/11/2020, serie 1t, numero 0 02254. Tutti i risultanti chiamati all' eredità risultano rinunciatari, come da trascrizione Conservatoria di Alessandria n. 688/511 del 02/02/2021

Continuità delle trascrizioni: Si

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio al **28/04/2008** . In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 28/04/2008 al 08/04/2014 . In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 08/04/2014 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: La Signora OMISSIS è deceduta in data 20.01.2020. Testamento pubblicato con rogito Notaio Cagnacci Massimo pubblicato il 28/10/2020, registrato il 02/11/2020, serie 1t, numero 0 02254. Tutti i risultanti chiamati all' eredità risultano rinunciatari, come da trascrizione Conservatoria di Alessandria n. 688/511 del 02/02/2021

Continuità delle trascrizioni: Si

Dati precedenti relativi ai corpi: B

Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio al **28/04/2008** . In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 28/04/2008 al 08/04/2014 . In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 08/04/2014 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: La Signora OMISSIS è deceduta in data 20.01.2020. Testamento pubblicato con rogito Notaio Cagnacci Massimo pubblicato il 28/10/2020, registrato il 02/11/2020, serie 1t, numero 0 02254. Tutti i risultanti chiamati all' eredità risultano rinunciatari, come da trascrizione Conservatoria di Alessandria n. 688/511 del 02/02/2021

Continuità delle trascrizioni: Si

Dati precedenti relativi ai corpi: C

7. PRATICHE EDILIZIE:

Abitazione di tipo civile [A2] sito in **Via Circonvallazione Ovest n. 55 - Via Noce n. 9**

Numero pratica: 219/90 C.E. 5/91 DEL 24/01/1991

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 24/01/1991 al n. di prot. 5/91

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Abitazione di tipo civile [A2] sito in **Via Circonvallazione Ovest n. 55 - Via Noce n. 9**

Numero pratica: 98/93 C.E. 54/93 DEL 23/09/1993 VARIANTE

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: VARIANTE A C.E. 5/91 DEL 24/01/1991

Rilascio in data 23/09/1993 al n. di prot. 54/93

Abitabilità/agibilità in data 0000-00-00 al n. di prot. 14/96

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in **Via Circonvallazione Ovest n. 55 - Via Noce n. 9**

Numero pratica: 219/90 C.E. 5/91 DEL 24/01/1991

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 24/01/1991 al n. di prot. 5/91

Dati precedenti relativi ai corpi: B

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in **Via Circonvallazione Ovest n. 55 - Via Noce n. 9**

Numero pratica: 98/93 C.E. 54/93 DEL 23/09/1993 VARIANTE

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: VARIANTE A C.E. 5/91 DEL 24/01/1991

Rilascio in data 23/09/1993 al n. di prot. 54/93

Abitabilità/agibilità in data 0000-00-00 al n. di prot. 14/96

Dati precedenti relativi ai corpi: B

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in **Via Circonvallazione Ovest n. 55 - Via Noce n. 9**

Numero pratica: 219/90 C.E. 5/91 DEL 24/01/1991

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 24/01/1991 al n. di prot. 5/91

Dati precedenti relativi ai corpi: C

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in **Via Circonvallazione Ovest n. 55 - Via Noce n. 9**

Numero pratica: 98/93 C.E. 54/93 DEL 23/09/1993 VARIANTE

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: VARIANTE A C.E. 5/91 DEL 24/01/1991

Rilascio in data 23/09/1993 al n. di prot. 54/93

Abitabilità/agibilità in data 0000-00-00 al n. di prot. 14/96

Dati precedenti relativi ai corpi: C

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: L'immobile nel suo complesso risulta conforme

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: L'immobile nel suo complesso risulta conforme

Dati precedenti relativi ai corpi: B

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: L'immobile nel suo complesso risulta conforme

Dati precedenti relativi ai corpi: C

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Deliberazione C.C. n. 27/2020 del 23.12.2020
Zona omogenea:	Aree residenziali di nuovo impianto a S.U.E. C14 PEC
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.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
----------------------------------	---------------------------

In forza della delibera:	Deliberazione C.C. n. 27/2020 del 23.12.2020
Zona omogenea:	Aree residenziali di nuovo impianto a S.U.E. C14 PEC
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.

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

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Deliberazione C.C. n. 27/2020 del 23.12.2020
Zona omogenea:	Aree residenziali di nuovo impianto a S.U.E. C14 PEC
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.

Dati precedenti relativi ai corpi: C**Descrizione: Abitazione di tipo civile [A2] di cui al punto A**

Immobile sito nel fabbricato a regime condominiale denominato "La Madonnina", con accesso da Via Circonvallazione Ovest 55 e Via Noce n.9; alloggio al piano terra, composto da ingresso, soggiorno, ripostiglio, disimpegno, cucina, due camere, due bagni e giardino a due lati ad uso esclusivo con cantina al piano primo interrato.

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

Cod. Fiscale: OMISSIS - Ulteriori informazioni sul debitore: LA DEBITRICE SIGNORA OMISSIS RISULTA DECEDUTA IN DATA 20.01.2020 A CASALE M.TO (AL).

Eventuali comproprietari:

Nessuno

2. Quota e tipologia del diritto**1/1 di OMISSIS- Diritto di abitazione/usufrutto parziale**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **405,52**

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: 1993

L'unità immobiliare è identificata con il numero: civico 55; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.70

L'intero fabbricato è composto da n. 6 piani complessivi di cui fuori terra n. 5 e di cui interrati n. 1

Condizioni generali dell'immobile: Nell'insieme le condizioni dell'immobile risultano buone, ad eccezione della mancanza totale di manutenzione dei serramenti.

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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	1993

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Autonomo
Potenza nominale	25 Kw

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
abitazione	sup lorda di pavimento	95,22	1,00	95,22
balconi	sup lorda di pavimento	40,06	0,25	10,02
cantina	sup lorda di pavimento	5,24	0,25	1,31
giardino	sup lorda di pavimento	25,00	0,15	3,75

giardino	sup lorda di pavi- mento	240,00	0,05	12,00
		405,52		122,30

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: 2/2023

Zona: Valenza

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Periferica/CENTRO ABITATO DIREZIONE ALESSANDRIA

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 550

Valore di mercato max (€/mq): 820

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

Garage al piano primo interrato, Via Noce n. 9

1. Quota e tipologia del diritto**1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**Cod. Fiscale: OMISSIS - Ulteriori informazioni sul debitore: LA DEBITRICE SIGNORA OMISSIS RISULTA DECE-
DUTA IN DATA 20.01.2020 A CASALE M.TO (AL).

Eventuali comproprietari:

Nessuno

2. Quota e tipologia del diritto**1/1 di OMISSIS- Diritto di abitazione/usufrutto parziale**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **24,75**

E' posto al piano: primo interrato

L'edificio è stato costruito nel: 1993

L'unità immobiliare è identificata con il numero: civico 5;

L'intero fabbricato è composto da n. 6 piani complessivi di cui fuori terra n. 5 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	1993

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Garage	sup lorda di pavimento	24,75	1,00	24,75
		24,75		24,75

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Autorimesse e box

Sottocategoria: Autorimesse

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2/2023

Zona: Valenza

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Periferica/CENTRO ABITATO DIREZIONE ALESSANDRIA

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 560

Valore di mercato max (€/mq): 810

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

N. 2 posti auto al piano terra, Via Noce n. 9

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

Cod. Fiscale: OMISSIS - Ulteriori informazioni sul debitore: LA DEBITRICE SIGNORA OMISSIS RISULTA DECE-

DATA IN DATA 20.01.2020 A CASALE M.TO (AL).

Eventuali comproprietari:

Nessuno

2. Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Diritto di abitazione/usufrutto parziale

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **20,00**

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: 1993

L'unità immobiliare è identificata con il numero: civico 9;

L'intero fabbricato è composto da n. 6 piani complessivi di cui fuori terra n. 5 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
posto auto scoperto	sup lorda di pavimento	10,00	1,00	10,00
posto auto scoperto	sup lorda di pavimento	10,00	1,00	10,00
		20,00		20,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Autorimesse e box

Sottocategoria: Posto auto

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2/2023

Zona: Valenza

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Periferica/CENTRO ABITATO DIREZIONE ALESSANDRIA

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 480

Valore di mercato max (€/mq): 650



8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Comparativo con unità immobiliari similari in zona omogenea

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Alessandria;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Alessandria;

Uffici del registro di Alessandria;

Ufficio tecnico di Valenza;

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

800/1000

Omi 550/820 €/mq.

8.3 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 97.840,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
abitazione	95,22	€ 800,00	€ 76.176,00
balconi	10,02	€ 800,00	€ 8.016,00
cantina	1,31	€ 800,00	€ 1.048,00
giardino	3,75	€ 800,00	€ 3.000,00
giardino	12,00	€ 800,00	€ 9.600,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 97.840,00
Valore corpo			€ 97.840,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 97.840,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 97.840,00

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

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 14.850,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Garage	24,75	€ 600,00	€ 14.850,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 14.850,00
Valore corpo			€ 14.850,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 14.850,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 14.850,00

C. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 8.000,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
posto auto scoperto	10,00	€ 400,00	€ 4.000,00
posto auto scoperto	10,00	€ 400,00	€ 4.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 8.000,00
Valore corpo			€ 8.000,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 8.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 8.000,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione di tipo civile [A2]	122,30	€ 97.840,00	€ 97.840,00
B	Stalle, scuderie, rimesse, auto-rimesse [C6]	24,75	€ 14.850,00	€ 14.850,00
C	Stalle, scuderie, rimesse, auto-rimesse [C6]	20,00	€ 8.000,00	€ 8.000,00

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%)	€ 18.103,50
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolite nel biennio anteriore alla vendita:	€ 2.641,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 800,00
arrotondamento	€ 4,50

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 99.150,00
---	-------------

Valenza, 03-03-2025

L'Esperto alla stima
Geom. Franco Barcaro



