

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Tribunale di Alessandria
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED] - [REDACTED]
contro: [REDACTED] - [REDACTED]

N° Gen. Rep. 104/2022
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 07-06-2023 ore 10:00

Giudice Delle Esecuzioni: Dott. ELISABETTA BIANCO

ASTE
GIUDIZIARIE.it

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotti :

001 - VILLETTA

002 - FABBRICATO IN CORSO DI RISTRUTTURAZIONE/COSTRUZIONE

Esperto alla stima: Geom. Katia Adele Franco
Codice fiscale: FRNKDL72P62L304I
Studio in: Piazza G. Verdi 4A - AL Sale
Telefono: 338.4080505
Email: geom.katiafranco@gmail.com
Pec: katiaadele.franco@geopec.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



SINTESI ELABORATO**1. Dati Catastali**

Bene: via Del Ferraio 11B - Spinetta Marengo - Alessandria (AL) - 15122

Lotto: 001 - VILLETTA

Corpo: VILLETTA composta da n.2 appartamenti e garage

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

[REDACTED], nato a [REDACTED], c.f. [REDACTED]; prop. 1/2

[REDACTED], nata a [REDACTED], c.f. [REDACTED]; prop. 1/2,

foglio 202, particella 1121, subalterno 1, scheda catastale presente, indirizzo via Del Ferraio 11/B, piano T-1, comune Alessandria, categoria A/2, classe 1, consistenza 7, superficie 112 mq, rendita € 451,90

foglio 202, particella 1121, subalterno 7, scheda catastale presente, indirizzo via Del Ferraio 11/B, piano T - 2, comune Alessandria, categoria A/2, classe 1, consistenza 4, superficie 117 mq, rendita € 258,23

Bene: via Casoni 16 - San Giuliano Vecchio - Alessandria (AL) - 15122

Lotto: 002 - FABBRICATO IN CORSO DI RISTRUTTURAZIONE/COSTRUZIONE

Corpo: Fabbricato in corso di ristrutturazione/costruzione

Categoria: Abitazione di tipo popolare [A4]

[REDACTED], nato a [REDACTED], c.f. [REDACTED]; prop. 1/2

[REDACTED], nata a [REDACTED], c.f. [REDACTED]; prop. 1/2,

foglio 236, particella 105, scheda catastale presente, indirizzo via Casoni 16, piano T-1, comune Alessandria, categoria A/4, classe 1, consistenza 3 vani, rendita € 89,86

2. Stato di possesso

Bene: via Del Ferraio 11B - Spinetta Marengo - Alessandria (AL) - 15122

Lotto: 001 - VILLETTA

Corpo: VILLETTA composta da n.2 appartamenti e garage

Occupato da [REDACTED] e famiglia, in qualità di comproprietario dell'immobile

Bene: via Casoni 16 - San Giuliano Vecchio - Alessandria (AL) - 15122

Lotto: 002 - FABBRICATO IN CORSO DI RISTRUTTURAZIONE/COSTRUZIONE

Corpo: Fabbricato in corso di ristrutturazione/costruzione

Libero



3. Accessibilità degli Immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: via Del Ferralo 11B - Spinetta Marengo - Alessandria (AL) - 15122

Lotto: 001 - VILLETTA

Corpo: VILLETTA composta da n.2 appartamenti e garage

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO



Bene: via Casoni 16 - San Giuliano Vecchio - Alessandria (AL) - 15122

Lotto: 002 - FABBRICATO IN CORSO DI RISTRUTTURAZIONE/COSTRUZIONE

Corpo: Fabbricato in corso di ristrutturazione/costruzione

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO



4. Creditori Iscritti

Bene: via Del Ferralo 11B - Spinetta Marengo - Alessandria (AL) - 15122

Lotto: 001 - VILLETTA

Corpo: VILLETTA composta da n.2 appartamenti e garage

Creditori Iscritti: [REDACTED]

Bene: via Casoni 16 - San Giuliano Vecchio - Alessandria (AL) - 15122

Lotto: 002 - FABBRICATO IN CORSO DI RISTRUTTURAZIONE/COSTRUZIONE

Corpo: Fabbricato in corso di ristrutturazione/costruzione

Creditori Iscritti: [REDACTED]

5. Comproprietari

Beni: via Del Ferralo 11B - Spinetta Marengo - Alessandria (AL) - 15122

Lotto: 001 - VILLETTA

Corpo: VILLETTA composta da n.2 appartamenti e garage

Comproprietari: gli esegutati

Beni: via Casoni 16 - San Giuliano Vecchio - Alessandria (AL) - 15122

Lotto: 002 - FABBRICATO IN CORSO DI RISTRUTTURAZIONE/COSTRUZIONE

Corpo: Fabbricato in corso di ristrutturazione/costruzione

Comproprietari: gli esegutati



6. Misure Penali

Beni: via Del Ferraio 11B - Spinetta Marengo - Alessandria (AL) - 15122

Lotto: 001 - VILLETTA

Corpo: VILLETTA composta da n.2 appartamenti e garage
Misure Penali: NO

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Beni: via Casoni 16 - San Giuliano Vecchio - Alessandria (AL) - 15122

Lotto: 002 - FABBRICATO IN CORSO DI RISTRUTTURAZIONE/COSTRUZIONE

Corpo: Fabbricato in corso di ristrutturazione/costruzione
Misure Penali: NO

ASTE
GIUDIZIARIE.it

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: via Del Ferraio 11B - Spinetta Marengo - Alessandria (AL) - 15122

Lotto: 001 - VILLETTA

Corpo: VILLETTA composta da n.2 appartamenti e garage
Continuità delle trascrizioni: SI

Bene: via Casoni 16 - San Giuliano Vecchio - Alessandria (AL) - 15122

Lotto: 002 - FABBRICATO IN CORSO DI RISTRUTTURAZIONE/COSTRUZIONE

Corpo: Fabbricato in corso di ristrutturazione/costruzione
Continuità delle trascrizioni: SI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

8. Prezzo

Bene: via Del Ferraio 11B - Spinetta Marengo - Alessandria (AL) - 15122

Lotto: 001 - VILLETTA

Valore complessivo Intero: 164.495,50

Bene: via Casoni 16 - San Giuliano Vecchio - Alessandria (AL) - 15122

Lotto: 002 - FABBRICATO IN CORSO DI RISTRUTTURAZIONE/COSTRUZIONE

Valore complessivo Intero: 18.325,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



1859 del foglio 202

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note:

Relativamente all'appartamento al piano primo (sub.1) sono state riscontrate lievi modifiche della tramezzatura interna che determinano una diversa disposizione priva di rilevanza nella determinazione dei vani catastali o del dimensionamento minimo dei locali secondo la disciplina vigente, tali modifiche sono da ritenersi tollerate in ottemperanza alla DGR 14 gennaio 2022, n. 2-4519 e all'art.34 bis DPR 380/2001

Relativamente all'appartamento al piano secondo (sub.7) sono state riscontrate delle irregolarità in particolare un soppalco in ferro non autorizzato

Note generali: Non è stata riscontrata la regolarità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Trattasi di villetta, costituita da n.2 unità residenziali e n.1 unità destinata a garage con vano scala in comune, posta in zona residenziale nei pressi della via principale di Spinetta Marengo, frazione del Comune di Alessandria.

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico limitato 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: Alessandria

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da [redacted] e famiglia, in qualità di comproprietaria dell'immobile

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca legale annotata a favore di [redacted] contro [redacted]; Derivante da: ipoteca legale; A rogito di [redacted] in data [redacted] ai nn. 3 [redacted] Iscritto/trascritto a Alessandria in data [redacted] ai nn. 1 [redacted]; Importo ipoteca: [redacted], Importo capitale: [redacted]; Note: Annotazione del 1 [redacted] Servizio P.I. di Alessandria [redacted] I beni descritti si riferiscono all'immobile originario del foglio 1121.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca legale annotata a favore di [redacted] contro [redacted]; Derivante da: ipoteca legale; A rogito di [redacted] in data [redacted] ai nn. [redacted] Iscritto/trascritto a Alessandria in data [redacted] ai nn. [redacted], Importo ipoteca: [redacted], Importo capitale: [redacted] Note: Annotazione del [redacted] Servizio P.I. di Alessandria [redacted] I beni descritti si riferiscono all'immobile originario del foglio 1121.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione annotata a favore di [redacted] contro [redacted]; Derivante da: Ruolo e avviso di accertamento esecutivo; A rogito di A [redacted]; Iscritto/trascritto a Alessandria in data [redacted] al nn. [redacted]; Importo Ipoteca: [redacted]; Importo capitale: [redacted]

- Iscrizione di Ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di [redacted] e [redacted] contro [redacted] Derivante da: [redacted] Importo ipoteka: [redacted]; Importo capitale: [redacted]

- Iscrizione di ipoteka:

Ipoteka giudiziale annotata a favore di [redacted] contro T [redacted], [redacted]; Derivante da: [redacted]; A rogito di [redacted] in data [redacted] Isc [redacted]; Importo ipoteka: € [redacted]

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di [redacted] e [redacted] contro [redacted] Derivante da: Verbale di pignoramento immobili; A rogito di [redacted] in data [redacted] al nn. [redacted] iscritto/trascritto a Alessandria in data [redacted]

Dati precedenti relativi ai corpi: VILLETTA composta da n.2 appartamenti e garage

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 insolte negli ultimi due anni anteriori al pignoramento:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato

Avvertenze ulteriori: Non specificato

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

Titolare/Proprietario: [redacted] e [redacted] ricevono la prop. di 1/6 in eredità dalla madre [redacted] proprietario/i ante ventennio al 23/06/1990. 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 [redacted] ai nn. [redacted]; trascritto a Alessandria, in [redacted] ai nn. [redacted]

Note: ACCETTAZIONE TACITA DELL'EREDITA' del Tribunale di Alessandria rep. trascritta in Alessandria in data

Titolare/Proprietario: e 1 ricevono la prop. di 2/6 dalla morte del padre proprietario/i ante ventennio ad oggi. 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, al nn., trascritto a Alessandria, in data ai nn.

Note: ACCETTAZIONE TACITA DELL'EREDITA' del Tribunale di Alessandria rep. trascritta in Alessandria in data

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica:
Intestazione:
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Note tipo pratica: NULLA OSTA
Per lavori: COSTRUZIONE CASETTA
Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data al n. di prot.
Rilascio in data al n. di prot.

Numero pratica:
Intestazione:
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: SOPRAELEVAZIONE E SISTEMAZIONE
Oggetto: Ristrutturazione Edilizia
Presentazione in data al n. di prot.
Rilascio in data al n. di prot.

NOTE: ALLEGATO ALLA CONCESSIONE ATTO DI VINCOLO DI INEDIFICABILITA' NOTAIO DEL REGISTRATO IN ALESSANDRIA IL

Numero pratica:
Intestazione:
Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n°47)
Per lavori: AMPLIAMENTO IMMOBILE
Oggetto: Ampliamento immobile
Presentazione in data
Rilascio in data

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Lieve modifiche di distribuzione interna che possono rientrare nelle tolleranze esecutive di cui alla DGR 14 gennaio 2022, n. 2-4519 e all'art.34 bis DPR 380/2001, relative all'appartamento al piano primo. Mentre tutto il soppalco in ferro presente nell'appartamento al secondo piano non risulta autorizzato. Si necessita la regolarizzazione anche del basso fabbricato ad



uso deposito posto sul confine (previa verifica dettagliata con tecnico comunale)

Regolarizzabili mediante: Demolizione e Dichirazione ai sensi dell'art.34 bis DPR 380/2001

Descrizione delle opere da sanare: Regolarizzazione di lievi difformità interne e locale di deposito esterno, demolizione soppalco

Dichiarazione ai sensi dell'art.34 bis DPR 380/2001: € 1.000,00

Demolizione soppalco in ferro: € 3.500,00

Regolarizzazione deposito su cortile: € 4.500,00

Oneri Totali: € 9.000,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: Per quanto riguarda l'appartamento al piano primo è possibile dichiararne la conformità, ma facendo parte di una villetta nel suo complesso non è possibile dichiararne la conformità in quanto sono state riscontrate delle irregolarità al piano secondo. Inoltre non sono state reperite autorizzazioni o concessioni relative al basso fabbricato posto su cortile ad uso deposito.

Note generali sulla conformità: Si necessita una verifica dettagliata con l'ufficio tecnico per la verifica della regolarizzazione del locale deposito posto sul cortile

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	Aree residenziali dei sobborghi di 2ª classe
Norme tecniche di attuazione:	Art.37

Note sulla conformità:

Nessuna.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Descrizione: Abitazione di tipo civile [A2] di cui al punto VILLETTA composta da n.2 appartamenti e garage

T Trattasi di villetta strutturata su tre piani fuori terra, composta da n.2 appartamenti e un garage. Al piano terreno troviamo garage, cantina e locali accessori di sgombero, al piano primo un appartamento composto da cucina, soggiorno, tre camere, bagno corridoio e due balconi, al piano secondo appartamento composto da cucina, soggiorno, camera, bagno e terrazzo coperto, con soppalco non regolare. Serramenti in legno ed alcuni in alluminio vetro doppio, pavimenti in marmo e ceramica, porte interne in legno tamburato, radiatori in ghisa a piastre e colonne, caldaia tradizionale autonoma in ogni unità immobiliare, alimentata a gas metano. Piccolo locale di deposito esterno posto su confine. Area cortilizia ad uso esclusivo

ASTE
GIUDIZIARIE.it

1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di [redacted] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [redacted]

Eventuali comproprietari:

[redacted]

ASTE
GIUDIZIARIE.it



2. Quota e tipologia del diritto

1/2 di ██████████ - Piena proprietà

Cod. Fiscale: ██████████

Eventuali comproprietari:

██████████

Superficie complessiva di circa mq 348,00

E' posto al piano: Terreno primo e secondo

L'edificio è stato costruito nel: 1960

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1980

ha un'altezza utile interna di circa, piano terreno h=ml.2,20, piano primo h=ml.2,97, secondo piano h media superiore a ml.2,70

L'intero fabbricato è composto da n. n.3 piani complessivi di cui fuori terra n. n.3 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si trova in discreto stato di manutenzione

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

Esiste Impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	1965
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	caldaia autonoma
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

Condizionamento e climatizzazione:

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

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	NO

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il valore al metro quadrato indicato tiene conto anche delle parti comuni in carico all'immobile in oggetto.

La superficie lorda dell'unità immobiliare tiene conto anche dei locali accessori (balconi e cantina) decurtati di una percentuale stabilita.



Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Appartamento piano 1 ^a	superf. esterna lorda	125,00	1,00	125,00
balconi piano 1 ^a	superf. esterna lorda	9,00	0,30	2,70
cantina e locali accessori piano T	superf. esterna lorda	100,00	0,50	50,00
Appartamento piano 2 ^a	superf. esterna lorda	110,00	1,00	110,00
terrazzo coperto piano 2 ^a	superf. esterna lorda	4,00	0,30	1,20
		348,00		288,90

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Pertinenze

VILLETTA composta da n.2 appartamenti e garage

1. Box

Identificato al subalterno 8

Posto al piano terreno

Composto da garage interno al fabbricato

Sviluppa una superficie complessiva di 21 mq

Valore a corpo: € 6000

Note: Trattasi di garage posto al piano terreno del fabbricato destinato all'abitazione, censito al catasto fabbricati al foglio 202 particella 1121 sub.8, cat.C/6 cl.2 di 21 mq.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Il metodo di stima utilizzato è per comparazione diretta che consente di determinare il più probabile valore di mercato di un immobile mediante il confronto di determinati parametri con altri immobili simili. Tale confronto porterà alla formazione di una scala dei prezzi al cui interno si dovrà collocare l'immobile oggetto di stima.

La scelta degli immobili da comparare richiede l'individuazione di un mercato omogeneo, ovvero di una porzione di area urbana nella quale la formazione del valore immobiliare assume caratteri comuni e ben precisi. Tale mercato non necessariamente coincide con l'intero nucleo urbano o con un singolo quartiere ma spesso, all'interno di uno stesso mercato omogeneo, è possibile individuare delle aree omogenee nelle quali alcune delle caratteristiche che portano alla formazione del valore risultano più significative di altre.

ASTE
GIUDIZIARIE.it



8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Alessandria;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Alessandria;

Uffici del registro di Alessandria;

Ufficio tecnico di Alessandria.

**8.3 Valutazione corpi:**

VILLETTA composta da n.2 appartamenti e garage. Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Box

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 202.230,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Appartamento piano 1 [^]	125,00	€ 700,00	€ 87.500,00
Balconi piano 1 [^]	2,70	€ 700,00	€ 1.890,00
Cantina e locali accessori piano T	50,00	€ 700,00	€ 35.000,00
Appartamento piano 2 [^]	110,00	€ 700,00	€ 77.000,00
Terrazzo coperto piano 2 [^]	1,20	€ 700,00	€ 840,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 202.230,00
Valore corpo			€ 202.230,00
Valore Pertinenze (BOX INTERNO)			€ 6.000,00
Valore complessivo intero			€ 208.230,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 208.230,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
VILLETTA composta da n.2 appartamenti e garage	Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Box	288,90	€ 208.230,00	€ 208.230,00

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%) € 31.234,50

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 12.500,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 164.495,50



2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

La zona in cui si trova l'immobile in oggetto è una piccola frazione del Comune di Alessandria, San Giuliano Vecchio, zona prettamente agricola nelle campagne tra Spinetta Marengo e Tortona.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: agricola a traffico limitato con parcheggi scarsi.

Servizi presenti nella zona: Non specificato

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: Non specificato

Importanti centri limitrofi: ALESSANDRIA

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

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

Ipoteca legale annotata a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: ipoteca legale ai sensi dell'art 77 DPR602/73 e D.L. 46/99; A rogito di [REDACTED] A in data [REDACTED] 2004 ai nn. [REDACTED]; Iscritto/trascritto a Alessandria in data [REDACTED] ai nn. [REDACTED]; Importo ipoteca: € [REDACTED]; Importo capitale: € [REDACTED]; Note: L'attuale particella 105 censita ora al catasto fabbricati, nella nota di iscrizione era ancora indicato come terreno e censito ai n.104 e 105.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca legale annotata a favore di [REDACTED] A contro [REDACTED]; Derivante da: ipoteca legale ai sensi dell'art 77 DPR602/73 e D.L. 46/99; A rogito di [REDACTED] A in data [REDACTED] ai nn. [REDACTED]; Iscritto/trascritto a Alessandria in data [REDACTED] ai nn. [REDACTED]; Importo ipoteca: € [REDACTED]; Importo capitale: € [REDACTED]; Note: L'attuale particella 105 censita ora al catasto fabbricati, nella nota di iscrizione era ancora indicata come terreno e censita ai n.104 e 105. Annotazione presentata il 12/07/2022 RP 767 RG 5947 Restrizione di beni.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione annotata a favore di [REDACTED] E- [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: [REDACTED]; A rogito di [REDACTED] in data [REDACTED] ai nn. [REDACTED]; Iscritto/trascritto a Alessandria in data [REDACTED] ai nn. [REDACTED]; Importo ipoteca: € [REDACTED]; Importo capitale: € [REDACTED].

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di [REDACTED] e [REDACTED] A contro [REDACTED] [REDACTED]; Derivante da: [REDACTED]; A rogito di [REDACTED] in data [REDACTED] ai nn. [REDACTED]; Iscritto/trascritto a Alessandria in data [REDACTED] ai nn. [REDACTED].

Importo ipoteca: [redacted] Importo capitale: [redacted]

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di [redacted] contro [redacted]

Derivante da: [redacted]; A rogito di [redacted] in data [redacted] ai nn.

[redacted]; Iscritto/trascritto a Alessandria in data [redacted] ai nn. [redacted]; Importo ipoteca: €

[redacted]; Importo capitale: € [redacted]



- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di [redacted] e [redacted] contro [redacted], [redacted]

[redacted]; Derivante da: [redacted]; A rogito di [redacted] in

data [redacted] ai nn. [redacted] iscritto/trascritto a Alessandria in data [redacted] ai nn. [redacted]

Dati precedenti relativi ai corpi: Fabbricato in corso di ristrutturazione/costruzione



5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: No

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

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

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

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato

Avvertenze ulteriori: Non specificato



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

Titolare/Proprietario: [redacted] e [redacted] ereditano dal padre [redacted] proprietario/i ante ventennio ad oggi. 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 [redacted] ai nn. [redacted]; trascritto a Ale, in data [redacted] ai nn. [redacted]

Note: Accettazione tacita di eredità [redacted] del [redacted] rep. [redacted] trascritto in Alessandria il [redacted]

Continuità delle trascrizioni: SI

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: [redacted]

Intestazione: [redacted]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: RISTRUTTURAZIONE FABBRICATO

Oggetto: Ristrutturazione Edilizia

Presentazione in data [redacted] al n. di prot. [redacted]



Rilascio in data [redacted] al n. di prot. [redacted]
NOTE: Ordinanza di sospensione dei lavori prot. n. [redacted]
Numero pratica: [redacted]
Intestazione: [redacted]
Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n. 47)
Per lavori: Ricostruzione fabbricato
Oggetto: Ristrutturazione Edilizia
Presentazione in data [redacted] al n. di prot. [redacted]
Rilascio in data [redacted] al n. di prot. [redacted]



Numero pratica: [redacted]
Intestazione: [redacted]
Tipo pratica: Permesso a costruire
Per lavori: Variante in sanatoria alla C.E. 250/00 e 182/03 per ristrutturazione
Oggetto: Ristrutturazione Edilizia
Presentazione in data [redacted] al n. di prot. [redacted]
Rilascio in data [redacted] al n. di prot. [redacted]

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo popolare [A4]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Opere non ultimata

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: Si precisa che lo stato dei luoghi non corrisponde all'ultimo elaborato grafico presente agli atti. Per poter ultimare il fabbricato in oggetto, occorre ripresentare una nuova pratica a completamento dei lavori con tutti gli allegati, dichiarazioni e asseverazioni richiesti dal Comune e previsti dalle normative di Legge.

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo popolare [A4]

Note sulla conformità:

Nessuna.

Descrizione: Abitazione di tipo popolare [A4] di cui al punto Fabbricato in corso di ristrutturazione/costruzione

Trattasi di un fabbricato in corso di ristrutturazione/costruzione privo di tetto, impianti, pavimenti, serramenti, con area cortilizia esclusiva di circa mq.450. Attualmente trovasi in stato di abbandono, con vario materiale all'interno, il cui smaltimento necessita di valutazione.

1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di [redacted] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [redacted]

Eventuali comproprietari: [redacted]

2. Quota e tipologia del diritto

1/2 di [redacted] - Piena proprietà



Cod. Fiscale: ██████████
 Eventuali comproprietari: ██████████

Superficie complessiva di circa mq 90,00
 E' posto al piano: T - 1
 L'edificio è stato costruito nel: In corso di costruzione
 ha un'altezza utile interna di circa m. 2,80
 L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Stato di manutenzione generale: in corso di costruzione
 Condizioni generali dell'immobile: L'immobile trovasi allo stato grezzo in corso di costruzione

Impianti:
 Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

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

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il valore al metro quadrato indicato tiene dello stato in cui trovasi l'immobile in oggetto. Il valore applicato considera oltre che il fabbricato, l'area cortilizia di pertinenza

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Fabbricato ad uso residenziale	superf. esterna lorda	90,00	1,00	90,00
		90,00		90,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Il metodo di stima utilizzato è per comparazione diretta che consente di determinare il più probabile valore di mercato di un immobile mediante il confronto di determinati parametri con altri immobili simili. Tale confronto porterà alla formazione di una scala dei prezzi al cui interno si dovrà collocare l'immobile oggetto di stima.



La scelta degli immobili da comparare richiede l'individuazione di un mercato omogeneo, ovvero di una porzione di area urbana nella quale la formazione del valore immobiliare assume caratteri comuni e ben precisi. Tale mercato non necessariamente coincide con l'intero nucleo urbano o con un singolo quartiere ma spesso, all'interno di uno stesso mercato omogeneo, è possibile individuare delle aree omogenee nelle quali alcune delle caratteristiche che portano alla formazione del valore risultano più significative di altre.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Alessandria;
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Alessandria;
Uffici del registro di Alessandria;
Ufficio tecnico di Alessandria.

8.3 Valutazione corpi:

Fabbricato in corso di ristrutturazione/costruzione. Abitazione di tipo popolare [A4]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 22.500,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Fabbricato ad uso residenziale in corso di ristrutturazione/costruzione	90,00	€ 250,00	€ 22.500,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 22.500,00
Valore corpo			€ 22.500,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 22.500,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 22.500,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore Intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Fabbricato in corso di ristrutturazione/costruzione	Abitazione di tipo popolare [A4]	90,00	€ 22.500,00	€ 22.500,00

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%) € 3.375,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 800,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 18.325,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Data generazione:
20-04-2023

ASTE
GIUDIZIARIE.it

L'Esperto alla stima
Geom. Katia Adele Franco

Pag. 18
Ver. 3.0
Edicom Finance srl

