



## **Tribunale di Alessandria**

### **PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**



promossa da: **OMISSIS**



contro: **OMISSIS**



N° Gen. Rep. **192/2024**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 19-12-2024 ore 12:00



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



#### **RAPPORTO DI VALUTAZIONE**

#### **Lotti 005, 004, 003, 002, 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



## SINTESI ELABORATO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Via Carlo Noè n. 34 angolo alla Collina - Valenza (AL) - 15048

**Lotto:** 001

**Corpo:** SUB 33 e SUB 35

**Categoria:** Abitazione di tipo civile [A2]

OMISSIS C.F. OMISSIS nata a OMISSIS, foglio 34, particella 277, subalterno 33, indirizzo Via Carlo Noè n. 34 , comune Valenza, categoria A/2, classe 2, consistenza 6.5 vani, superficie 144, rendita € 856.03

foglio 34, particella 277, subalterno 35, indirizzo Via Carlo Noè n. 34 , comune Valenza, categoria C/2, classe 2, consistenza 3 MQ, rendita € 6,20

**Lotto:** 002

**Corpo:** SUB 29

**Categoria:** Abitazione di tipo civile [A2]

OMISSIS C.F. OMISSIS nata a OMISSIS, foglio 34, particella 277, subalterno 29, indirizzo Via Carlo Noè n. 34 , comune Valenza, categoria A/2, classe 2, consistenza 4 vani, superficie 81, rendita € 526.79

**Lotto:** 003

**Corpo:** SUB 34

**Categoria:** Abitazione di tipo civile [A2]

OMISSIS C.F. OMISSIS nata a OMISSIS, foglio 34, particella 277, subalterno 34, indirizzo Via Carlo Noè n. 34 , comune Valenza, categoria A/2, classe 2, consistenza 4 vani, superficie 70, rendita € 526.79

**Lotto:** 004

**Corpo:** SUB 28

**Categoria:** Abitazione di tipo civile [A2]

OMISSIS C.F. OMISSIS nata a OMISSIS, foglio 34, particella 277, subalterno 28, indirizzo Via Carlo Noè n. 34 , comune Valenza, categoria A/2, classe 2, consistenza 8 vani, rendita € 1053.57

**Lotto:** 005

**Corpo:** SUB 27

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

OMISSIS C.F. OMISSIS nata a OMISSIS, foglio 34, particella 277, subalterno 35, indirizzo Via Carlo Noè n. 34 , comune Valenza, categoria C/2, classe 2, superficie 3, rendita € 6.20

## 2. Stato di possesso

**Bene:** Via Carlo Noè n. 34 angolo alla Collina - Valenza (AL) - 15048

**Lotto:** 001

**Corpo:** SUB 33 e SUB 35

**Occupato** da OMISSIS

**Lotto:** 002

**Corpo:** SUB 29

**Occupato** da OMISSIS, con contratto di locazione stipulato in data 01/11/2018 per l'importo di euro 300,00 con cadenza mensile.

Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. Note: .

Registrato a Alessandria il 19/11/2018 ai nn.006002 serie 3T

Tipologia contratto: 4+4, scadenza 01/11/2026

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

**Lotto:** 003

**Corpo:** SUB 34

**Occupato** da OMISSIS, con contratto di locazione stipulato in data 01/11/2022 per l'importo di euro 450,00 con cadenza mensile.

Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. Note: .

Registrato a Alessandria il 01/12/2022 ai nn.006308 serie 3T

Tipologia contratto: 4+4, scadenza 31/10/2026

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

**Lotto:** 004

**Corpo:** SUB 28

**Occupato** dal debitore e dai suoi familiari

**Lotto:** 005

**Corpo:** SUB 27

**Occupato** dal debitore e dai suoi familiari

## 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

**Bene:** Via Carlo Noè n. 34 angolo alla Collina - Valenza (AL) - 15048

**Lotto:** 001

**Corpo:** SUB 33 e SUB 35

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

**Lotto:** 002

**Corpo:** SUB 29

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

**Lotto:** 003

**Corpo:** SUB 34

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

**Lotto: 004**

**Corpo: SUB 28**

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO**

**Lotto: 005**

**Corpo: SUB 27**

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO**

#### **4. Creditori Iscritti**

**Bene:** Via Carlo Noè n. 34 angolo alla Collina - Valenza (AL) - 15048

**Lotto: 001**

**Corpo: SUB 33 e SUB 35**

**Creditori Iscritti: OMISSIS**

**Lotto: 002**

**Corpo: SUB 29**

**Creditori Iscritti: OMISSIS**

**Lotto: 003**

**Corpo: SUB 34**

**Creditori Iscritti: OMISSIS**

**Lotto: 004**

**Corpo: SUB 28**

**Creditori Iscritti: OMISSIS**

**Lotto: 005**

**Corpo: SUB 27**

**Creditori Iscritti: OMISSIS**

#### **5. Comproprietari**

**Beni:** Via Carlo Noè n. 34 angolo alla Collina - Valenza (AL) - 15048

**Lotto: 001**

**Corpo: SUB 33 e SUB 35**

**Comproprietari: Nessuno**

**Lotto: 002**

**Corpo: SUB 29**

**Comproprietari: Nessuno**

**Lotto: 003**

**Corpo: SUB 34**

**Comproprietari: Nessuno**

**Lotto: 004**

**Corpo:** SUB 28

Comproprietari: Nessuno

**Lotto:** 005

**Corpo:** SUB 27

Comproprietari: Nessuno

## 6. Misure Penali

**Beni:** Via Carlo Noè n. 34 angolo alla Collina - Valenza (AL) - 15048

**Lotto:** 001

**Corpo:** SUB 33 e SUB 35

**Misure Penali:** NO

**Lotto:** 002

**Corpo:** SUB 29

**Misure Penali:** NO

**Lotto:** 003

**Corpo:** SUB 34

**Misure Penali:** NO

**Lotto:** 004

**Corpo:** SUB 28

**Misure Penali:** NO

**Lotto:** 005

**Corpo:** SUB 27

**Misure Penali:** NO

## 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** Via Carlo Noè n. 34 angolo alla Collina - Valenza (AL) - 15048

**Lotto:** 001

**Corpo:** SUB 33 e SUB 35

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Lotto:** 002

**Corpo:** SUB 29

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Lotto:** 003

**Corpo:** SUB 34

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Lotto:** 004

**Corpo:** SUB 28

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Lotto: 005**

**Corpo: SUB 27**

**Continuità delle trascrizioni: SI**

## 8. Prezzo

**Bene:** Via Carlo Noè n. 34 angolo alla Collina - Valenza (AL) - 15048

**Lotto: 001**

**Valore complessivo intero: 92.600,00**

**Lotto: 002**

**Valore complessivo intero: 53.800,00**

**Lotto: 003**

**Valore complessivo intero: 46.000,00**

**Lotto: 004**

**Valore complessivo intero: 178.700,00**

**Lotto: 005**

**Valore complessivo intero: 32.300,00**

Beni in **Valenza (AL)**

Località/Frazione

Via Carlo Noè n. 34 angolo alla Collina

**Lotto: 001**

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

Data di presentazione: 28-08-2024

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

**Identificativo corpo: SUB 33 e SUB 35.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Carlo Noè n. 34 angolo alla Collina**

Note: Trattasi di unità immobiliare all'interno di edificio residenziale composto da cantine, centrale termica, corte giardino comune, vano scala comune e box auto. L'unità immobiliare oggetto di stima, ad uso abitazione, è sita al piano terreno (primo fuori terra). E' composta da ingresso su soggiorno, cucina, disimpegno, n. 3 camere, n. 2 bagni e confina con corte comune giardino su tutti i lati. All'unità mobiliare è collegato locale cantina sito al piano sottostrada censito con subalterno 35

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: OMISSIS C.F. OMISSIS nata OMISSIS, foglio 34, particella 277, subalterno 33, indirizzo Via Carlo Noè n. 34 , comune Valenza, categoria A/2, classe 2, consistenza 6.5 vani, superficie 144, rendita € 856.03

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: OMISSIS C.F. OMISSIS nata a OMISSIS, foglio 34, particella 277, subalterno 35, indirizzo Via Carlo Noè n. 34 , comune Valenza, categoria C/2, classe 2, consistenza 3 MQ, rendita € 6,20

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: L'immobile si dichiara conforme  
Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

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

Trattasi di edificio con più unità immobiliari, box auto, cantine, centrale termica, corte giardino comune e vano scala comune. L'immobile, costruito negli anni 1960 e soggetto a ultima ristrutturazione negli anni 2000, confina su tre lati con strade pubbliche e su un lato con altra unità immobiliare.



**Caratteristiche zona:** semicentrale normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.

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

**Servizi offerti dalla zona:** 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:

**Occupato** da OMISSIS

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

#### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di contro ; Derivante da: Atto notarile pubblico; A rogito di OMISSIS in data 13/11/1997 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Alessandria in data 14/11/1997 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 600.000.000; Importo capitale: € 300.000.000.

#### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di contro ; Derivante da: Atto notarile pubblico; A rogito di OMISSIS in data 10/01/2001 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Alessandria in data 11/01/2001 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 780.000.000; Importo capitale: € 1.560.000.000.

#### - Altra limitazione:

Descrizione onere: Atto notarile pubblico-Atto tra vivi permuta; A rogito di OMISSIS in data 05/12/2001 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Alessandria in data 02/01/2002 ai nn. OMISSIS.

#### - Altra limitazione:

Descrizione onere: Atto notarile pubblico-Atto tra vivi cessione di diritti reali a titolo oneroso; A rogito di OMISSIS in data 05/12/2001 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Alessandria in data 02/01/2002 ai nn. OMISSIS.

#### - Altra limitazione:

Descrizione onere: Scrittura privata con sottoscrizione autenticata-Atto tra vivi atto di identificazione catastale; A rogito di OMISSIS in data 19/07/2002 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Alessandria in data 07/08/2002 ai nn. OMISSIS.

#### - Altra limitazione:

Descrizione onere: Atto notarile pubblico-Atto tra vivi compravendita; A rogito di OMISSIS in data 25/07/2002 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Alessandria in data 08/08/2002 ai nn. OMISSIS.

#### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di contro ; Derivante da: Atto notarile pubblico; A rogito di OMISSIS in data 12/11/2003 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Alessandria in data 25/11/2003 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 1.350.000,00.

#### - Altra limitazione:

Descrizione onere: Atto notarile pubblico-Atto tra vivi compravendita; A rogito di OMISSIS in data 26/05/2005 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Alessandria in data 03/06/2005 ai nn. OMISSIS.



**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria annotata a favore di contro ; Derivante da: Atto notarile pubblico; A rogito di OMISSIS in data 30/03/2006 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Alessandria in data 31/03/2006 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 525.000,00; Importo capitale: € 350.000,00.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca convenzionale annotata a favore di contro ; Derivante da: Atto notarile pubblico; A rogito di OMISSIS in data 12/02/2010 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Alessandria in data 17/02/2010 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 32.000,00; Importo capitale: € 16.000,00.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Atto giudiziario; A rogito di OMISSIS in data 01/07/2004 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Alessandria in data 26/07/2004 ai nn. OMISSIS.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** SUB 33 e SUB 35

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

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna.

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

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

**Millesimi di proprietà:** Non specificato

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato

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

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

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

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS **proprietario/i ante ventennio al 11/10/2002** . In forza di ante ventennio - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 24/08/2019 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Continuità delle trascrizioni: Si

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Numero pratica: Licenza Edilizia

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Sopraelevazione edificio

Oggetto: Manutenzione straordinaria

Rilascio in data 27/04/1959 al n. di prot. 3444

Abitabilità/agibilità in data 14/07/1960 al n. di prot. 14/60

NOTE: Abitabilità del 21-01-1965 protocollo 60/64

Numero pratica: Condonò Edilizio ai sensi della Legge 47/85

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n. 47)

Per lavori: Opere realizzate in difformità alla Licenza Edilizia

Oggetto: Manutenzione straordinaria

Presentazione in data 30/05/1986 al n. di prot.

Rilascio in data 23/03/1993 al n. di prot. 1

NOTE: Rilasciata anche Concessione Edilizia n. 16 del del 23-03-1993

Numero pratica: Concessione Edilizia

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Ristrutturazione fabbricato

Oggetto: Ristrutturazione

Presentazione in data 19/06/1996 al n. di prot. 94/96

Rilascio in data 27/01/1997 al n. di prot. 4

Numero pratica: Variante a Concessione Edilizia n. 4 del 1997

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Variante a Concessione Edilizia n. 4 del 1997

Oggetto: variante

Presentazione in data 04/05/2000 al n. di prot.

Rilascio in data 18/07/2000 al n. di prot. 72

Numero pratica: Denuncia inizio attività

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Realizzazione antibagni

Oggetto: Manutenzione straordinaria

Presentazione in data 03/11/2008 al n. di prot. 29583

Numero pratica: Denuncia inizio attività

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Diversa distribuzione interna, realizzazione disimpegno

Oggetto: Manutenzione straordinaria

Presentazione in data 24/07/2001 al n. di prot. 4627/22000

Numero pratica: Denuncia inizio attività

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Sanatoria tramezze sottotetto

Oggetto: Manutenzione straordinaria

Presentazione in data 23/03/2006 al n. di prot. 8700

Numero pratica: Richiesta agibilità  
 Intestazione: OMISSIS  
 Per lavori: Ristrutturazione fabbricato  
 Oggetto: Ristrutturazione  
 Presentazione in data 23/03/2006 al n. di prot. 8698

Numero pratica: Denuncia inizio attività  
 Intestazione: OMISSIS  
 Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)  
 Per lavori: Realizzazione antibagni  
 Oggetto: Manutenzione straordinaria  
 Presentazione in data 03/11/2008 al n. di prot. 29583

Numero pratica: Comunicazione di inizio attività asseverata  
 Intestazione: OMISSIS  
 Tipo pratica: Comunicazione inizio attività asseverata  
 Per lavori: Modifiche interne e realizzazione disimpegno  
 Oggetto: Manutenzione straordinaria  
 Presentazione in data 24/06/2010 al n. di prot. 16972

Numero pratica: Segnalazione inizio attività in sanatoria  
 Intestazione: OMISSIS  
 Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA  
 Per lavori: Modifiche interne e attestazione di stato legittimo  
 Oggetto: Manutenzione straordinaria  
 Presentazione in data 05/11/2025 al n. di prot. 23247

### 7.1 Conformità edilizia:

#### Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: L'edificio, nel suo complesso, può ritenersi conforme

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

### 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 parzialmente sature B11                 |
| Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico: | NO                                           |
| Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità:   | NO                                           |

|                                                                 |    |
|-----------------------------------------------------------------|----|
| ità?                                                            |    |
| Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari? | NO |

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto SUB 33 e SUB 35

L'unità immobiliare oggetto di stima, ad uso abitazione, è sita al piano terreno (primo fuori terra). E' composta da ingresso su soggiorno, cucina, disimpegno, n. 3 camere, n. 2 bagni e confina con corte comune giardino su tutti i lati. All'unità mobiliare è collegato locale cantina sito al piano sottostrada

**1. Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **111,20**

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: 1960

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2000

ha un'altezza utile interna di circa m. 3 metri

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

**Impianti:**

**Impianti (conformità e certificazioni)**

**Impianto elettrico:**

|                                                             |    |
|-------------------------------------------------------------|----|
| Esiste impianto elettrico                                   | SI |
| Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive | NO |

**Riscaldamento:**

|                                  |               |
|----------------------------------|---------------|
| Esiste impianto di riscaldamento | SI            |
| Tipologia di impianto            | Centralizzato |

|                                       |    |
|---------------------------------------|----|
| Esiste la dichiarazione di conformità | NO |
|---------------------------------------|----|

| Destinazione | Parametro       | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|--------------|-----------------|-----------------------------|--------|------------------------|
| Abitazione   | sup reale netta | 108,20                      | 1,00   | 108,20                 |
| cantina      | sup reale netta | 3,00                        | 0,25   | 0,75                   |
|              |                 | <b>111,20</b>               |        | <b>108,95</b>          |

**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: 2025- semestre 1

Zona: Valenza

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazione civile

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 410

Valore di mercato max (€/mq): 610

**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.  
800/1100

Omi 410/610 €/mq.

**8.3 Valutazione corpi:****SUB 33 e SUB 35. Abitazione di tipo civile [A2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 108.950,00.

| <i>Destinazione</i>                               | <i>Superficie Equivalente</i> | <i>Valore Unitario</i> | <i>Valore Complessivo</i> |
|---------------------------------------------------|-------------------------------|------------------------|---------------------------|
| Abitazione                                        | 108,20                        | € 1.000,00             | € 108.200,00              |
| cantina                                           | 0,75                          | € 1.000,00             | € 750,00                  |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo |                               |                        | € 108.950,00              |
| <b>Valore Finale</b>                              |                               |                        | <b>€ 108.950,00</b>       |
| Valore corpo                                      |                               |                        | € 108.950,00              |
| Valore Pertinenze                                 |                               |                        | € 0,00                    |
| Valore complessivo intero                         |                               |                        | € 108.950,00              |
| Valore complessivo diritto e quota                |                               |                        | € 108.950,00              |

**Riepilogo:**

| <i>ID</i>       | <i>Immobile</i>                | <i>Superficie Lorda</i> | <i>Valore intero medio ponderale</i> | <i>Valore diritto e quota</i> |
|-----------------|--------------------------------|-------------------------|--------------------------------------|-------------------------------|
| SUB 33 e SUB 35 | Abitazione di tipo civile [A2] | 108,95                  | € 108.950,00                         | € 108.950,00                  |

**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%) € 16.342,50

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

arrotondamento € -7,50

**8.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 92.600,00**

**Lotto: 002**

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

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

**Identificativo corpo: SUB 29.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Carlo Noè n. 34 angolo alla Collina**

Note: Trattasi di unità immobiliare all'interno di edificio residenziale composto da cantine, centrale termica, corte giardino comune, vano scala comune e box auto L'unità immobiliare oggetto di stima, ad uso abitazione, è sita al primo piano. E' composta da ingresso su soggiorno, cucina, camera, disimpegno, bagno e un balcone e confina con corte comune giardino, vano scala comune e altra unità immobiliare.

**Quota e tipologia del diritto**



**1/1 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: OMISSIS C.F. OMISSIS nata a Valenza (AL) il 17/02/1960, foglio 34, particella 277, subalterno 29, indirizzo Via Carlo Noè n. 34 , comune Valenza, categoria A/2, classe 2, consistenza 4 vani, superficie 81, rendita € 526.79

**Conformità catastale:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: L'immobile si dichiara conforme  
Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

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

Trattasi di edificio con più unità immobiliari, box auto, cantine, centrale termica, corte giardino comune e vano scala comune. L' immobile, costruito negli anni 1960 e soggetto a ultima ristrutturazione negli anni 2000, confina su tre lati con corte comune, giardino e su un lato su Via Carlo Noè'.

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.

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

**Servizi offerti dalla zona:** 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:**

**Occupato** da OMISSIS, con contratto di locazione stipulato in data 01/11/2018 per l'importo di euro 300,00 con cadenza mensile.

Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. Note: .

Registrato a Alessandria il 19/11/2018 ai nn.006002 serie 3T

Tipologia contratto: 4+4, scadenza 01/11/2026

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

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

Ipoteca volontaria annotata a favore di contro ; Derivante da: Atto notarile pubblico; A rogito di OMISSIS in data 13/11/1997 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Alessandria in data 14/11/1997 ai



nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 600.000.000; Importo capitale: € 300.000.000.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria annotata a favore di contro ; Derivante da: Atto notarile pubblico; A rogito di OMISSIS in data 10/01/2001 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Alessandria in data 11/01/2001 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 780.000.000; Importo capitale: € 1.560.000.000.

**- Altra limitazione:**

Descrizione onere: Atto notarile pubblico-Atto tra vivi permuta; A rogito di OMISSIS in data 05/12/2001 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Alessandria in data 02/01/2002 ai nn. OMISSIS.

**- Altra limitazione:**

Descrizione onere: Atto notarile pubblico-Atto tra vivi cessione di diritti reali a titolo oneroso; A rogito di OMISSIS in data 05/12/2001 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Alessandria in data 02/01/2002 ai nn. OMISSIS.

**- Altra limitazione:**

Descrizione onere: Scrittura privata con sottoscrizione autenticata-Atto tra vivi atto di identificazione catastale; A rogito di OMISSIS in data 19/07/2002 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Alessandria in data 07/08/2002 ai nn. OMISSIS.

**- Altra limitazione:**

Descrizione onere: Atto notarile pubblico-Atto tra vivi compravendita; A rogito di OMISSIS in data 25/07/2002 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Alessandria in data 08/08/2002 ai nn. OMISSIS.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria annotata a favore di contro ; Derivante da: Atto notarile pubblico; A rogito di OMISSIS in data 12/11/2003 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Alessandria in data 25/11/2003 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 1.350.000,00.

**- Altra limitazione:**

Descrizione onere: Atto notarile pubblico-Atto tra vivi compravendita; A rogito di OMISSIS in data 26/05/2005 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Alessandria in data 03/06/2005 ai nn. OMISSIS.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria annotata a favore di contro ; Derivante da: Atto notarile pubblico; A rogito di OMISSIS in data 30/03/2006 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Alessandria in data 31/03/2006 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 525.000,00; Importo capitale: € 350.000,00.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca convenzionale annotata a favore di contro ; Derivante da: Atto notarile pubblico; A rogito di OMISSIS in data 12/02/2010 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Alessandria in data 17/02/2010 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 32.000,00; Importo capitale: € 16.000,00.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Atto giudiziario; A rogito di OMISSIS in data 01/07/2004 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Alessandria in data 26/07/2004 ai nn. OMISSIS.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** SUB 29

**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 momen-**

to 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:** OMISSIS dal 05/12/2001 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di Atto tra vivi permuta - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Continuità delle trascrizioni: Si

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Licenza Edilizia

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Sopraelevazione edificio

Oggetto: Manutenzione straordinaria

Rilascio in data 27/04/1959 al n. di prot. 3444

Abitabilità/agibilità in data 14/07/1960 al n. di prot. 14/60

NOTE: Abitabilità del 21-01-1965 protocollo 60/64

Numero pratica: Condonò Edilizio ai sensi della Legge 47/85

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n. 47)

Per lavori: Opere realizzate in difformità alla Licenza Edilizia

Oggetto: Manutenzione straordinaria

Presentazione in data 30/05/1986 al n. di prot.

Rilascio in data 23/03/1993 al n. di prot. 1

NOTE: Rilasciata anche Concessione Edilizia n. 16 del del 23-03-1993

Numero pratica: Concessione Edilizia

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Ristrutturazione fabbricato

Oggetto: Ristrutturazione

Presentazione in data 19/06/1996 al n. di prot. 94/96

Rilascio in data 27/01/1997 al n. di prot. 4

Numero pratica: Variante a Concessione Edilizia n. 4 del 1997

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Variante a Concessione Edilizia n. 4 del 1997

Oggetto: variante

Presentazione in data 04/05/2000 al n. di prot.

Rilascio in data 18/07/2000 al n. di prot. 72

Numero pratica: Denuncia inizio attività

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Realizzazione antibagni

Oggetto: Manutenzione straordinaria

Presentazione in data 03/11/2008 al n. di prot. 29583

Numero pratica: Denuncia inizio attività

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Diversa distribuzione interna, realizzazione disimpegno

Oggetto: Manutenzione straordinaria

Presentazione in data 24/07/2001 al n. di prot. 4627/22000

Numero pratica: Denuncia inizio attività

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Sanatoria tramezze sottotetto

Oggetto: Manutenzione straordinaria

Presentazione in data 23/03/2006 al n. di prot. 8700

Numero pratica: Richiesta agibilità

Intestazione: OMISSIS

Per lavori: Ristrutturazione fabbricato

Oggetto: Ristrutturazione

Presentazione in data 23/03/2006 al n. di prot. 8698

Numero pratica: Denuncia inizio attività

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Realizzazione antibagni

Oggetto: Manutenzione straordinaria

Presentazione in data 03/11/2008 al n. di prot. 29583

Numero pratica: Comunicazione di inizio attività asseverata

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Comunicazione inizio attività asseverata

Per lavori: Modifiche interne e realizzazione disimpegno

Oggetto: Manutenzione straordinaria

Presentazione in data 24/06/2010 al n. di prot. 16972

Numero pratica: Segnalazione inizio attività in sanatoria

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA

Per lavori: Modifiche interne e attestazione di stato legittimo

Oggetto: Manutenzione straordinaria

Presentazione in data 05/11/2025 al n. di prot. 23247

### 7.1 Conformità edilizia:

**Abitazione di tipo civile [A2]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: L'edificio, nel suo complesso, può ritenersi conforme

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

**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 parzialmente sature B11                 |
| 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.

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **SUB 29**

L'unità immobiliare oggetto di stima, ad uso abitazione, è sita al primo piano. E' composta da ingresso su soggiorno, cucina, camera, disimpegno, bagno e un balcone e confina con corte comune giardino, vano scala comune e altra unità immobiliare. All'unità immobiliare è collegato locale cantina sito al piano sottostada.

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

Superficie complessiva di circa mq **72,63**

E' posto al piano: primo

L'edificio è stato costruito nel: 1960

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2000

ha un'altezza utile interna di circa m. 3,17 metri

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

#### Impianti:

##### Impianti (conformità e certificazioni)

#### Impianto elettrico:

|                                                             |    |
|-------------------------------------------------------------|----|
| Esiste impianto elettrico                                   | SI |
| Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive | NO |

#### Riscaldamento:

|                                       |               |
|---------------------------------------|---------------|
| Esiste impianto di riscaldamento      | SI            |
| Tipologia di impianto                 | Centralizzato |
| Esiste la dichiarazione di conformità | NO            |

| Destinazione | Parametro       | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|--------------|-----------------|-----------------------------|--------|------------------------|
| Abitazione   | sup reale netta | 60,18                       | 1,00   | 60,18                  |
| cantina      | sup reale netta | 3,00                        | 0,25   | 0,75                   |
| balcone      | sup reale netta | 9,45                        | 0,25   | 2,36                   |
|              |                 | <b>72,63</b>                |        | <b>63,29</b>           |

#### 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: 2025- semestre 1

Zona: Valenza

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazione civile

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 410

Valore di mercato max (€/mq): 610

**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.

800/1100

Omi 410/610 €/mq.

**8.3 Valutazione corpi:****SUB 29. Abitazione di tipo civile [A2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 63.290,00.

| <i>Destinazione</i> | <i>Superficie Equivalente</i> | <i>Valore Unitario</i> | <i>Valore Complessivo</i> |
|---------------------|-------------------------------|------------------------|---------------------------|
| Abitazione          | 60,18                         | € 1.000,00             | € 60.180,00               |
| cantina             | 0,75                          | € 1.000,00             | € 750,00                  |
| balcone             | 2,36                          | € 1.000,00             | € 2.360,00                |

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo € 63.290,00

**Valore Finale € 63.290,00**

Valore corpo € 63.290,00

Valore Pertinenze € 0,00

Valore complessivo intero € 63.290,00

Valore complessivo diritto e quota € 63.290,00

**Riepilogo:**

| <i>ID</i> | <i>Immobile</i>                | <i>Superficie Lorda</i> | <i>Valore intero medio ponderale</i> | <i>Valore diritto e quota</i> |
|-----------|--------------------------------|-------------------------|--------------------------------------|-------------------------------|
| SUB 29    | Abitazione di tipo civile [A2] | 63,29                   | € 63.290,00                          | € 63.290,00                   |

**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% )

€ 9.493,50

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00



arrotondamento

€ 3,50

**8.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

**€ 53.800,00****Lotto: 003**

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

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

**Identificativo corpo: SUB 34.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Carlo Noè n. 34 angolo alla Collina**

Note: Trattasi di unità immobiliare all'interno di edificio residenziale composto da cantine, centrale termica, corte giardino comune, vano scala comune e box auto. L'unità immobiliare oggetto di stima, ad uso abitazione, è sita al primo piano. E' composta da ingresso su soggiorno, cucina, bagno, disimpegno, camera e n.2 balconi e confina con corte comune giardino, vano scala comune e altra unità immobiliare.

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: OMISSIS C.F. OMISSIS nata a OMISSIS, foglio 34, particella 277, subalterno 34, indirizzo Via Carlo Noè n. 34, comune Valenza, categoria A/2, classe 2, consistenza 4 vani, superficie 70, rendita € 526.79

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: L'immobile si dichiara conforme  
Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

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

Trattasi di edificio con più unità immobiliari, box auto, cantine, centrale termica, corte giardino comune e vano scala comune. L'immobile, costruito negli anni 1960 e soggetto a ultima ristrutturazione negli anni 2000, confina su tre lati con corte comune, giardino e su un lato su Via Carlo Noè'.

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.

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

**Servizi offerti dalla zona:** 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:

**Occupato** da OMISSIS, con contratto di locazione stipulato in data 01/11/2022 per l'importo di euro 450,00 con cadenza mensile.

Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. Note: .

Registrato a Alessandria il 01/12/2022 ai nn.006308 serie 3T

Tipologia contratto: 4+4, scadenza 31/10/2026

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

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

#### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di contro ; Derivante da: Atto notarile pubblico; A rogito di OMISSIS in data 13/11/1997 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Alessandria in data 14/11/1997 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 600.000.000; Importo capitale: € 300.000.000.

#### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di contro ; Derivante da: Atto notarile pubblico; A rogito di OMISSIS in data 10/01/2001 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Alessandria in data 11/01/2001 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 780.000.000; Importo capitale: € 1.560.000.000.

#### - Altra limitazione:

Descrizione onere: Atto notarile pubblico-Atto tra vivi permuta; A rogito di OMISSIS in data 05/12/2001 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Alessandria in data 02/01/2002 ai nn. OMISSIS.

#### - Altra limitazione:

Descrizione onere: Atto notarile pubblico-Atto tra vivi cessione di diritti reali a titolo oneroso; A rogito di OMISSIS in data 05/12/2001 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Alessandria in data 02/01/2002 ai nn. OMISSIS.

#### - Altra limitazione:

Descrizione onere: Scrittura privata con sottoscrizione autenticata-Atto tra vivi atto di identificazione catastale; A rogito di OMISSIS in data 19/07/2002 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Alessandria in data 07/08/2002 ai nn. OMISSIS.

#### - Altra limitazione:

Descrizione onere: Atto notarile pubblico-Atto tra vivi compravendita; A rogito di OMISSIS in data 25/07/2002 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Alessandria in data 08/08/2002 ai nn. OMISSIS.

#### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di contro ; Derivante da: Atto notarile pubblico; A rogito di OMISSIS in data 12/11/2003 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Alessandria in data 25/11/2003 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 1.350.000,00.

#### - Altra limitazione:

Descrizione onere: Atto notarile pubblico-Atto tra vivi compravendita; A rogito di OMISSIS in data 26/05/2005 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Alessandria in data 03/06/2005 ai nn. OMISSIS.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria annotata a favore di contro ; Derivante da: Atto notarile pubblico; A rogito di OMISSIS in data 30/03/2006 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Alessandria in data 31/03/2006 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 525.000,00; Importo capitale: € 350.000,00.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca convenzionale annotata a favore di contro ; Derivante da: Atto notarile pubblico; A rogito di OMISSIS in data 12/02/2010 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Alessandria in data 17/02/2010 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 32.000,00; Importo capitale: € 16.000,00.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Atto giudiziario; A rogito di OMISSIS in data 01/07/2004 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Alessandria in data 26/07/2004 ai nn. OMISSIS.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** SUB 34

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

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna.

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

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

**Millesimi di proprietà:** Non specificato

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato

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

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

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

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS proprietario/i ante ventennio al **11/10/2002** . In forza di ante ventennio - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 24/08/2019 al . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Continuità delle trascrizioni: Si

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Numero pratica: Licenza Edilizia

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Sopraelevazione edificio

Oggetto: Manutenzione straordinaria

Rilascio in data 27/04/1959 al n. di prot. 3444

Abitabilità/agibilità in data 14/07/1960 al n. di prot. 14/60

NOTE: Abitabilità del 21-01-1965 protocollo 60/64

Numero pratica: Condonò Edilizio ai sensi della Legge 47/85

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n°47)

Per lavori: Opere realizzate in difformità alla Licenza Edilizia

Oggetto: Manutenzione straordinaria

Presentazione in data 30/05/1986 al n. di prot.

Rilascio in data 23/03/1993 al n. di prot. 1

NOTE: Rilasciata anche Concessione Edilizia n. 16 del del 23-03-1993

Numero pratica: Concessione Edilizia

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Ristrutturazione fabbricato

Oggetto: Ristrutturazione

Presentazione in data 19/06/1996 al n. di prot. 94/96

Rilascio in data 27/01/1997 al n. di prot. 4

Numero pratica: Variante a Concessione Edilizia n. 4 del 1997

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Variante a Concessione Edilizia n. 4 del 1997

Oggetto: variante

Presentazione in data 04/05/2000 al n. di prot.

Rilascio in data 18/07/2000 al n. di prot. 72

Numero pratica: Denuncia inizio attività

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Realizzazione antibagni

Oggetto: Manutenzione straordinaria

Presentazione in data 03/11/2008 al n. di prot. 29583

Numero pratica: Denuncia inizio attività

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Diversa distribuzione interna, realizzazione disimpegno

Oggetto: Manutenzione straordinaria

Presentazione in data 24/07/2001 al n. di prot. 4627/22000

Numero pratica: Denuncia inizio attività

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Sanatoria tramezze sottotetto

Oggetto: Manutenzione straordinaria

Presentazione in data 23/03/2006 al n. di prot. 8700

Numero pratica: Richiesta agibilità  
 Intestazione: OMISSIS  
 Per lavori: Ristrutturazione fabbricato  
 Oggetto: Ristrutturazione  
 Presentazione in data 23/03/2006 al n. di prot. 8698

Numero pratica: Denuncia inizio attività  
 Intestazione: OMISSIS  
 Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)  
 Per lavori: Realizzazione antibagni  
 Oggetto: Manutenzione straordinaria  
 Presentazione in data 03/11/2008 al n. di prot. 29583

Numero pratica: Comunicazione di inizio attività asseverata  
 Intestazione: OMISSIS  
 Tipo pratica: Comunicazione inizio attività asseverata  
 Per lavori: Modifiche interne e realizzazione disimpegno  
 Oggetto: Manutenzione straordinaria  
 Presentazione in data 24/06/2010 al n. di prot. 16972

Numero pratica: Segnalazione inizio attività in sanatoria  
 Intestazione: OMISSIS  
 Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA  
 Per lavori: Modifiche interne e attestazione di stato legittimo  
 Oggetto: Manutenzione straordinaria  
 Presentazione in data 05/11/2025 al n. di prot. 23247

### 7.1 Conformità edilizia:

#### Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: L'edificio, nel suo complesso, può ritenersi conforme

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

### 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 parzialmente sature B11                 |
| Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico: | NO                                           |
| Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità:   | NO                                           |



|                                                                 |    |
|-----------------------------------------------------------------|----|
| ità?                                                            |    |
| Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari? | NO |

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **SUB 34**

L'unità immobiliare oggetto di stima, ad uso abitazione, è sita al primo piano. E' composta da ingresso su soggiorno, cucina, bagno, disimpegno, camera e n.2 balconi e confina con corte comune giardino, vano scala comune e altra unità immobiliare.

**1. Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **64,50**

E' posto al piano: primo

L'edificio è stato costruito nel: 1960

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2000

ha un'altezza utile interna di circa m. 3,17 metri

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

**Impianti:**

**Impianti (conformità e certificazioni)**

**Impianto elettrico:**

|                                                             |    |
|-------------------------------------------------------------|----|
| Esiste impianto elettrico                                   | SI |
| Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive | NO |

**Riscaldamento:**

|                                  |               |
|----------------------------------|---------------|
| Esiste impianto di riscaldamento | SI            |
| Tipologia di impianto            | Centralizzato |



|                                       |    |
|---------------------------------------|----|
| Esiste la dichiarazione di conformità | NO |
|---------------------------------------|----|

| Destinazione | Parametro       | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|--------------|-----------------|-----------------------------|--------|------------------------|
| Abitazione   | sup reale netta | 50,70                       | 1,00   | 50,70                  |
| balconi      | sup reale netta | 13,80                       | 0,25   | 3,45                   |
|              |                 | <b>64,50</b>                |        | <b>54,15</b>           |

**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: 2025- semestre 1

Zona: Valenza

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazione civile

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 410

Valore di mercato max (€/mq): 610

**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.  
800/1100

Omi 410/610 €/mq.

**8.3 Valutazione corpi:****SUB 34. Abitazione di tipo civile [A2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 54.150,00.

| <i>Destinazione</i>                               | <i>Superficie Equivalente</i> | <i>Valore Unitario</i> | <i>Valore Complessivo</i> |
|---------------------------------------------------|-------------------------------|------------------------|---------------------------|
| Abitazione                                        | 50,70                         | € 1.000,00             | € 50.700,00               |
| balconi                                           | 3,45                          | € 1.000,00             | € 3.450,00                |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo |                               |                        | € 54.150,00               |
| <b>Valore Finale</b>                              |                               |                        | <b>€ 54.150,00</b>        |
| Valore corpo                                      |                               |                        | € 54.150,00               |
| Valore Pertinenze                                 |                               |                        | € 0,00                    |
| Valore complessivo intero                         |                               |                        | € 54.150,00               |
| Valore complessivo diritto e quota                |                               |                        | € 54.150,00               |

**Riepilogo:**

| <i>ID</i> | <i>Immobile</i>                | <i>Superficie Lorda</i> | <i>Valore intero medio ponderale</i> | <i>Valore diritto e quota</i> |
|-----------|--------------------------------|-------------------------|--------------------------------------|-------------------------------|
| SUB 34    | Abitazione di tipo civile [A2] | 54,15                   | € 54.150,00                          | € 54.150,00                   |

**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%) € 8.122,50

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

arrotondamento € -27,50

**8.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 46.000,00**

**Lotto: 004**

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

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

**Identificativo corpo: SUB 28.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Carlo Noè n. 34 angolo alla Collina**

Note: Trattasi di unità immobiliare all'interno di edificio residenziale composto da cantine, centrale termica, corte giardino comune, vano scala comune e box auto. L'unità immobiliare oggetto di stima, ad uso abitazione, è sita al secondo e terzo piano (sottotetto). E' composta da ingresso su soggiorno, cucina, ripostiglio, bagno, camera e n.2 balconi, tramite scala di collegamento interna si accede al piano terzo sottotetto composto da ripostigli, disimpegno, camera, bagno e terrazzo. Inoltre, è annesso locale cantina al piano interrato. L'appartamento affaccia su corte comune giardino su tutti i lati.

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: OMISSIS C.F. OMISSIS nata a Valenza (AL) il 17/02/1960, foglio 34, particella 277, subalterno 28, indirizzo Via Carlo Noè n. 34, comune Valenza, categoria A/2, classe 2, consistenza 8 vani, rendita € 1053.57

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: L'immobile si dichiara conforme

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

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

Trattasi di edificio con più unità immobiliari, box auto, cantine, centrale termica, corte giardino comune e vano scala comune. L'immobile, costruito negli anni 1960 e soggetto a ultima ristrutturazione negli anni 2000, confina su tre lati con corte comune, giardino e su un lato su Via Carlo Noè'.

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.

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

**Servizi offerti dalla zona:** 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:**

**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria annotata a favore di contro ; Derivante da: Atto notarile pubblico; A rogito di OMISSIS in data 13/11/1997 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Alessandria in data 14/11/1997 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 600.000.000; Importo capitale: € 300.000.000.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria annotata a favore di contro ; Derivante da: Atto notarile pubblico; A rogito di OMISSIS in data 10/01/2001 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Alessandria in data 11/01/2001 ai

nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 780.000.000; Importo capitale: € 1.560.000.000.

**- Altra limitazione:**

Descrizione onere: Atto notarile pubblico-Atto tra vivi permuta; A rogito di OMISSIS in data 05/12/2001 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Alessandria in data 02/01/2002 ai nn. OMISSIS.

**- Altra limitazione:**

Descrizione onere: Atto notarile pubblico-Atto tra vivi cessione di diritti reali a titolo oneroso; A rogito di OMISSIS in data 05/12/2001 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Alessandria in data 02/01/2002 ai nn. OMISSIS.

**- Altra limitazione:**

Descrizione onere: Scrittura privata con sottoscrizione autenticata-Atto tra vivi atto di identificazione catastale; A rogito di OMISSIS in data 19/07/2002 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Alessandria in data 07/08/2002 ai nn. OMISSIS.

**- Altra limitazione:**

Descrizione onere: Atto notarile pubblico-Atto tra vivi compravendita; A rogito di OMISSIS in data 25/07/2002 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Alessandria in data 08/08/2002 ai nn. OMISSIS.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria annotata a favore di contro ; Derivante da: Atto notarile pubblico; A rogito di OMISSIS in data 12/11/2003 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Alessandria in data 25/11/2003 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 1.350.000,00.

**- Altra limitazione:**

Descrizione onere: Atto notarile pubblico-Atto tra vivi compravendita; A rogito di OMISSIS in data 26/05/2005 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Alessandria in data 03/06/2005 ai nn. OMISSIS.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria annotata a favore di contro ; Derivante da: Atto notarile pubblico; A rogito di OMISSIS in data 30/03/2006 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Alessandria in data 31/03/2006 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 525.000,00; Importo capitale: € 350.000,00.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca convenzionale annotata a favore di contro ; Derivante da: Atto notarile pubblico; A rogito di OMISSIS in data 12/02/2010 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Alessandria in data 17/02/2010 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 32.000,00; Importo capitale: € 16.000,00.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Atto giudiziario; A rogito di OMISSIS in data 01/07/2004 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Alessandria in data 26/07/2004 ai nn. OMISSIS.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** SUB 28

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

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna.

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

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

**Millesimi di proprietà:** Non specificato

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato

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

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

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

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS proprietario/i ante ventennio al **11/10/2002** . In forza di ante ventennio - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 24/08/2019 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Continuità delle trascrizioni: Si

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Licenza Edilizia

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Sopraelevazione edificio

Oggetto: Manutenzione straordinaria

Rilascio in data 27/04/1959 al n. di prot. 3444

Abitabilità/agibilità in data 14/07/1960 al n. di prot. 14/60

NOTE: Abitabilità del 21-01-1965 protocollo 60/64

Numero pratica: Condonò Edilizio ai sensi della Legge 47/85

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n°47)

Per lavori: Opere realizzate in difformità alla Licenza Edilizia

Oggetto: Manutenzione straordinaria

Presentazione in data 30/05/1986 al n. di prot.

Rilascio in data 23/03/1993 al n. di prot. 1

NOTE: Rilasciata anche Concessione Edilizia n. 16 del del 23-03-1993

Numero pratica: Concessione Edilizia

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Ristrutturazione fabbricato

Oggetto: Ristrutturazione

Presentazione in data 19/06/1996 al n. di prot. 94/96

Rilascio in data 27/01/1997 al n. di prot. 4

Numero pratica: Variante a Concessione Edilizia n. 4 del 1997

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Variante a Concessione Edilizia n. 4 del 1997



Oggetto: variante

Presentazione in data 04/05/2000 al n. di prot.

Rilascio in data 18/07/2000 al n. di prot. 72

Numero pratica: Denuncia inizio attività

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Realizzazione antibagni

Oggetto: Manutenzione straordinaria

Presentazione in data 03/11/2008 al n. di prot. 29583

Numero pratica: Denuncia inizio attività

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Diversa distribuzione interna, realizzazione disimpegno

Oggetto: Manutenzione straordinaria

Presentazione in data 24/07/2001 al n. di prot. 4627/22000

Numero pratica: Denuncia inizio attività

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Sanatoria tramezze sottotetto

Oggetto: Manutenzione straordinaria

Presentazione in data 23/03/2006 al n. di prot. 8700

Numero pratica: Richiesta agibilità

Intestazione: OMISSIS

Per lavori: Ristrutturazione fabbricato

Oggetto: Ristrutturazione

Presentazione in data 23/03/2006 al n. di prot. 8698

Numero pratica: Denuncia inizio attività

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Realizzazione antibagni

Oggetto: Manutenzione straordinaria

Presentazione in data 03/11/2008 al n. di prot. 29583

Numero pratica: Comunicazione di inizio attività asseverata

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Comunicazione inizio attività asseverata

Per lavori: Modifiche interne e realizzazione disimpegno

Oggetto: Manutenzione straordinaria

Presentazione in data 24/06/2010 al n. di prot. 16972

Numero pratica: Segnalazione inizio attività in sanatoria

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA

Per lavori: Modifiche interne e attestazione di stato legittimo

Oggetto: Manutenzione straordinaria

Presentazione in data 05/11/2025 al n. di prot. 23247



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

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: L'edificio, nel suo complesso, può ritenersi conforme

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

**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 parzialmente sature B11                 |
| 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.

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **SUB 28**

L'unità immobiliare oggetto di stima, ad uso abitazione, è sita al secondo e terzo piano (sottotetto). E' composta da ingresso su soggiorno, cucina, ripostiglio, bagno, camera e n.2 balconi, tramite scala di collegamento interna si accede al piano terzo sottotetto composto da ripostigli, disimpegno, camera, bagno e terrazzo. Inoltre, è annesso locale cantina al piano interrato. L'appartamento affaccia su corte comune giardino su tutti i lati.

**1. Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **264,24**

E' posto al piano: secondo e terzo(sottotetto)

L'edificio è stato costruito nel: 1960

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2000

ha un'altezza utile interna di circa m. 3 metri

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

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

|                                                             |    |
|-------------------------------------------------------------|----|
| Esiste impianto elettrico                                   | SI |
| Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive | NO |

**Riscaldamento:**

|                                  |               |
|----------------------------------|---------------|
| Esiste impianto di riscaldamento | SI            |
| Tipologia di impianto            | Centralizzato |

| Destinazione                | Parametro       | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|-----------------------------|-----------------|-----------------------------|--------|------------------------|
| Abitazione piano 2          | sup reale netta | 122,00                      | 1,00   | 122,00                 |
| balconi                     | sup reale netta | 23,55                       | 0,25   | 5,89                   |
| terrazzo                    | sup reale netta | 11,33                       | 0,35   | 3,97                   |
| cantina                     | sup reale netta | 21,36                       | 0,25   | 5,34                   |
| Abitazione piano sottotetto | sup reale netta | 86,00                       | 0,85   | 73,10                  |
|                             |                 | <b>264,24</b>               |        | <b>210,29</b>          |

**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: 2025- semestre 1

Zona: Valenza

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazione civile  
Superficie di riferimento: Lorda  
Stato conservativo: Normale  
Valore di mercato min (€/mq): 410  
Valore di mercato max (€/mq): 610

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.  
800/1100  
Omi 410/610 €/mq.

8.3 Valutazione corpi:

SUB 28. Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 210.300,00.

| Destinazione                                      | Superficie Equivalente | Valore Unitario | Valore Complessivo  |
|---------------------------------------------------|------------------------|-----------------|---------------------|
| Abitazione piano 2                                | 122,00                 | € 1.000,00      | € 122.000,00        |
| balconi                                           | 5,89                   | € 1.000,00      | € 5.890,00          |
| terrazzo                                          | 3,97                   | € 1.000,00      | € 3.970,00          |
| cantina                                           | 5,34                   | € 1.000,00      | € 5.340,00          |
| Abitazione piano sottotetto                       | 73,10                  | € 1.000,00      | € 73.100,00         |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo |                        |                 | € 210.300,00        |
| <b>Valore Finale</b>                              |                        |                 | <b>€ 210.300,00</b> |
| Valore corpo                                      |                        |                 | € 210.300,00        |
| Valore Pertinenze                                 |                        |                 | € 0,00              |
| Valore complessivo intero                         |                        |                 | € 210.300,00        |
| Valore complessivo diritto e quota                |                        |                 | € 210.300,00        |

Riepilogo:

| ID     | Immobile                       | Superficie Lorda | Valore intero medio ponderale | Valore diritto e quota |
|--------|--------------------------------|------------------|-------------------------------|------------------------|
| SUB 28 | Abitazione di tipo civile [A2] | 210,29           | € 210.300,00                  | € 210.300,00           |

**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% ) € 31.545,00

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

arrotondamento € -55,00

**8.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 178.700,00

**Lotto: 005**

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

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

**Identificativo corpo: SUB 27.**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via Carlo Noè n. 34 angolo alla Collina**

Note: Edificio separato dall'abitazione principale, con accesso direttamente dalla strada pubblica.

L'unità immobiliare confina con Via della Collina, corte comune giardino e altra unità immobiliare.

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: OMISSIS C.F. OMISSIS nata a Valenza (AL) il 17/02/1960, foglio 34, particella 277, subalterno 35, indirizzo Via Carlo Noè n. 34 , comune Valenza, categoria C/2, classe 2, superficie 3, rendita € 6.20

**Conformità catastale:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: L'immobile si dichiara conforme

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

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

Trattasi di edificio con più unità immobiliari, box auto, cantine, centrale termica, corte giardino comune e vano scala comune. L' immobile, costruito negli anni 1960 e soggetto a ultima ristrutturazione negli anni 2000, confina su tre lati con corte comune, giardino e su un lato su Via Carlo Noè'.

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.

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

**Servizi offerti dalla zona:** 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:

**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

#### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di contro ; Derivante da: Atto notarile pubblico; A rogito di OMISSIS in data 13/11/1997 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Alessandria in data 14/11/1997 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 600.000.000; Importo capitale: € 300.000.000.

#### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di contro ; Derivante da: Atto notarile pubblico; A rogito di OMISSIS in data 10/01/2001 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Alessandria in data 11/01/2001 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 780.000.000; Importo capitale: € 1.560.000.000.

#### - Altra limitazione:

Descrizione onere: Atto notarile pubblico-Atto tra vivi permuta; A rogito di OMISSIS in data 05/12/2001 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Alessandria in data 02/01/2002 ai nn. OMISSIS.

#### - Altra limitazione:

Descrizione onere: Atto notarile pubblico-Atto tra vivi cessione di diritti reali a titolo oneroso; A rogito di OMISSIS in data 05/12/2001 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Alessandria in data 02/01/2002 ai nn. OMISSIS.

#### - Altra limitazione:

Descrizione onere: Scrittura privata con sottoscrizione autenticata-Atto tra vivi atto di identificazione catastale; A rogito di OMISSIS in data 19/07/2002 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Alessandria in data 07/08/2002 ai nn. OMISSIS.

#### - Altra limitazione:

Descrizione onere: Atto notarile pubblico-Atto tra vivi compravendita; A rogito di OMISSIS in data 25/07/2002 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Alessandria in data 08/08/2002 ai nn. OMISSIS.

#### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di contro ; Derivante da: Atto notarile pubblico; A rogito di OMISSIS in data 12/11/2003 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Alessandria in data 25/11/2003 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 1.350.000,00.

#### - Altra limitazione:

Descrizione onere: Atto notarile pubblico-Atto tra vivi compravendita; A rogito di OMISSIS in data 26/05/2005 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Alessandria in data 03/06/2005 ai nn. OMISSIS.

#### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di contro ; Derivante da: Atto notarile pubblico; A rogito di

OMISSIS in data 30/03/2006 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Alessandria in data 31/03/2006 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 525.000,00; Importo capitale: € 350.000,00.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca convenzionale annotata a favore di contro ; Derivante da: Atto notarile pubblico; A rogito di OMISSIS in data 12/02/2010 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Alessandria in data 17/02/2010 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 32.000,00; Importo capitale: € 16.000,00.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Atto giudiziario; A rogito di OMISSIS in data 01/07/2004 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Alessandria in data 26/07/2004 ai nn. OMISSIS.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** SUB 27

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

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna.

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

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

**Millesimi di proprietà:** Non specificato

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato

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

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

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

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS proprietario/i ante ventennio al **11/10/2002** . In forza di ante ventennio - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 24/08/2019 al . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Continuità delle trascrizioni: Si

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Numero pratica: Licenza Edilizia

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Sopraelevazione edificio



Oggetto: Manutenzione straordinaria

Rilascio in data 27/04/1959 al n. di prot. 3444

Abitabilità/agibilità in data 14/07/1960 al n. di prot. 14/60

NOTE: Abitabilità del 21-01-1965 protocollo 60/64

Numero pratica: Condonò Edilizio ai sensi della Legge 47/85

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n°47)

Per lavori: Opere realizzate in difformità alla Licenza Edilizia

Oggetto: Manutenzione straordinaria

Presentazione in data 30/05/1986 al n. di prot.

Rilascio in data 23/03/1993 al n. di prot. 1

NOTE: Rilasciata anche Concessione Edilizia n. 16 del del 23-03-1993

Numero pratica: Concessione Edilizia

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Ristrutturazione fabbricato

Oggetto: Ristrutturazione

Presentazione in data 19/06/1996 al n. di prot. 94/96

Rilascio in data 27/01/1997 al n. di prot. 4

Numero pratica: Variante a Concessione Edilizia n. 4 del 1997

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Variante a Concessione Edilizia n. 4 del 1997

Oggetto: variante

Presentazione in data 04/05/2000 al n. di prot.

Rilascio in data 18/07/2000 al n. di prot. 72

Numero pratica: Denuncia inizio attività

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Realizzazione antibagni

Oggetto: Manutenzione straordinaria

Presentazione in data 03/11/2008 al n. di prot. 29583

Numero pratica: Denuncia inizio attività

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Diversa distribuzione interna, realizzazione disimpegno

Oggetto: Manutenzione straordinaria

Presentazione in data 24/07/2001 al n. di prot. 4627/22000

Numero pratica: Denuncia inizio attività

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Sanatoria tramezze sottotetto

Oggetto: Manutenzione straordinaria

Presentazione in data 23/03/2006 al n. di prot. 8700

Numero pratica: Richiesta agibilità

Intestazione: OMISSIS

Per lavori: Ristrutturazione fabbricato

Oggetto: Ristrutturazione

Presentazione in data 23/03/2006 al n. di prot. 8698

Numero pratica: Denuncia inizio attività

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Realizzazione antibagni

Oggetto: Manutenzione straordinaria

Presentazione in data 03/11/2008 al n. di prot. 29583

Numero pratica: Comunicazione di inizio attività asseverata

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Comunicazione inizio attività asseverata

Per lavori: Modifiche interne e realizzazione disimpegno

Oggetto: Manutenzione straordinaria

Presentazione in data 24/06/2010 al n. di prot. 16972

Numero pratica: Segnalazione inizio attività in sanatoria

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA

Per lavori: Modifiche interne e attestazione di stato legittimo

Oggetto: Manutenzione straordinaria

Presentazione in data 05/11/2025 al n. di prot. 23247

### 7.1 Conformità edilizia:

#### Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: L'edificio, nel suo complesso, può ritenersi conforme

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

### 7.2 Conformità urbanistica:

#### 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 parzialmente sature B11                 |
| 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.

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]** di cui al punto **SUB 27**

Edificio separato dall'abitazione principale, con accesso direttamente dalla strada pubblica. L'unità immobiliare confina con Via della Collina, corte comune giardino e altra unità immobiliare.

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

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **86,42**

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: 1960

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2000

ha un'altezza utile interna di circa m. 2.50 metri

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

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

|                                                             |    |
|-------------------------------------------------------------|----|
| Esiste impianto elettrico                                   | SI |
| Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive | NO |

| Destinazione | Parametro       | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|--------------|-----------------|-----------------------------|--------|------------------------|
| Box auto     | sup reale netta | 86,42                       | 1,00   | 86,42                  |
|              |                 | <b>86,42</b>                |        | <b>86,42</b>           |

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Autorimesse e box

Sottocategoria:

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 2025- semestre 1

Zona: Valenza

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Autorimesse e box

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 440

Valore di mercato max (€/mq): 660

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

Comparativo con unità immobiliari simili 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.  
400/600

Omi €/MQ 440/660 .

**8.3 Valutazione corpi:****SUB 27. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 38.024,80.

| <i>Destinazione</i>                               | <i>Superficie Equivalente</i> | <i>Valore Unitario</i> | <i>Valore Complessivo</i> |
|---------------------------------------------------|-------------------------------|------------------------|---------------------------|
| Box auto                                          | 86,42                         | € 440,00               | € 38.024,80               |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo |                               |                        | € 38.024,80               |
| <b>Valore Finale</b>                              |                               |                        | <b>€ 38.024,80</b>        |
| Valore corpo                                      |                               |                        | € 38.024,80               |
| Valore Pertinenze                                 |                               |                        | € 0,00                    |
| Valore complessivo intero                         |                               |                        | € 38.024,80               |

Valore complessivo diritto e quota

€ 38.024,80

**Riepilogo:**

| ID     | Immobile                                     | Superficie Lorda | Valore intero medio ponderale | Valore diritto e quota |
|--------|----------------------------------------------|------------------|-------------------------------|------------------------|
| SUB 27 | Stalle, scuderie, rimesse, auto-rimessa [C6] | 86,42            | € 38.024,80                   | € 38.024,80            |

**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% )

€ 5.703,72

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

arrotondamento

€ -21,08

**8.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

**€ 32.300,00**

Valenza, 19-01-2026

L'Esperto alla stima  
**Geom. Franco Barcaro**