
Tribunale di Alessandria
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **CASSA DI RISPARMIO DI ASTI S.P.A.**

contro: ***Omissis***

N° Gen. Rep. **190/2023**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 16-01-2024 ore 09:30

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
**Lotto 001 - Abitazione e ter-
reno agricolo**

Esperto alla stima: Ernesto Traversa
Codice fiscale: TRVRST71T07L304J
Studio in: Corso Romita 8 - Al Tortona
Email: ernesto.traversa@gmail.com
Pec: ernesto.traversa@archiworldpec.it



SINTESI ELABORATO

1. Dati Catastali

Bene: Via Cerchetta n° 11 - Sale (AL) - 15045

Lotto: 001 - Abitazione e terreno agricolo

Corpo: A - Abitazione

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

Omissis, nato il 20.12.1970 a Vigevano (PV), C.F. *Omissis*,

foglio 31, particella 237, subalterno 1, scheda catastale si, indirizzo Via Cerchetta, 11, piano T-1-2, comune Sale, categoria A/2, classe 2, consistenza 7 vani, superficie mq- 138, rendita € 506,13

foglio 31, particella 237, subalterno 2, scheda catastale si, indirizzo Via Cerchetta, 11, piano T, comune Sale, categoria C/6, classe 2, consistenza mq. 27, superficie mq- 28, rendita € 66,93

foglio 31, particella 335, subalterno 2, scheda catastale si, indirizzo Via Cerchetta, 11, piano T, comune Sale, categoria C/6, classe 2, consistenza mq. 35, superficie mq- 38, rendita € 54,23

Corpo: B - Terreno agricolo

Categoria: agricolo

Omissis, nato il 20.12.1970 a Vigevano (PV), C.F. *Omissis*,

foglio 31, particella 337, qualità Semin Arbor, classe 2, superficie catastale are 11 ca 10, reddito dominicale: € 14,22, reddito agrario: € 10,52,

2. Stato di possesso

Bene: Via Cerchetta n° 11 - Sale (AL) - 15045

Lotto: 001 - Abitazione e terreno agricolo

Corpo: A - Abitazione

Libero

Corpo: B - Terreno agricolo

Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Cerchetta n° 11 - Sale (AL) - 15045

Lotto: 001 - Abitazione e terreno agricolo

Corpo: A - Abitazione

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: B - Terreno agricolo

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI



4. Creditori Iscritti

Bene: Via Cerchetta n° 11 - Sale (AL) - 15045

Lotto: 001 - Abitazione e terreno agricolo

Corpo: A - Abitazione

Creditori Iscritti: CASSA DI RISPARMIO DI ASTI S.P.A.

Corpo: B - Terreno agricolo

Creditori Iscritti: CASSA DI RISPARMIO DI ASTI S.P.A.

5 Comproprietari

Beni: Via Cerchetta n° 11 - Sale (AL) - 15045

Lotto: 001 - Abitazione e terreno agricolo

Corpo: A - Abitazione

Comproprietari: Nessuno

Corpo: B - Terreno agricolo

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Cerchetta n° 11 - Sale (AL) - 15045

Lotto: 001 - Abitazione e terreno agricolo

Corpo: A - Abitazione

Misure Penali: NO

Corpo: B - Terreno agricolo

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Cerchetta n° 11 - Sale (AL) - 15045

Lotto: 001 - Abitazione e terreno agricolo

Corpo: A - Abitazione

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: B - Terreno agricolo

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Cerchetta n° 11 - Sale (AL) - 15045

Lotto: 001 - Abitazione e terreno agricolo

Valore complessivo intero: 95.522,50



Beni in Sale (AL)
Località/Frazione
Via Cerchetta n° 11

Lotto: 001 - Abitazione e terreno agricolo

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

Data di presentazione: 13-09-2023

Relazione Notarile del Dott. Giulia Messina Vitrano, Notaio in Corleone.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A - Abitazione.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Cerchetta n° 11

Note: Trattasi di abitazione unifamiliare posta in un fabbricato di tre piani fuori terra con box auto (al piano terra), giardino, cortile e piccolo fabbricato ad uso deposito attrezzi. L'area risulta interamente recintata.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di *Omissis* - Piena proprietà

Cod. Fiscale: *Omissis* - Residenza: *Omissis* - Stato Civile: *Omissis* - Regime Patrimoniale: *Omissis*
- Data Matrimonio: *Omissis*

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: *Omissis*, nato il 20.12.1970 a Vigevano (PV), C.F. *Omissis*, foglio 31, particella 237, subalterno 1, scheda catastale si, indirizzo Via Cerchetta, 11, piano T-1-2, comune Sale, categoria A/2, classe 2, consistenza 7 vani, superficie mq- 138, rendita € 506,13

Derivante da: Impianto meccanografico del 30.06.1987. Variazione toponomastica del 17.02.2011. Variazione toponomastica del 26.04.2013. Variazione del quadro tariffario del 01.01.1992. Variazione toponomastica del 26.04.2013. Superficie di impianto pubblicata il 09.11.2015.

Confini: Da nord in senso orario: mappale 237 sub 2, particella 335 sub 2, particella 337, Via Cerchetta, Strada Vicinale e particella 295.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: *Omissis*, nato il 20.12.1970 a Vigevano (PV), C.F. *Omissis*, foglio 31, particella 237, subalterno 2, scheda catastale si, indirizzo Via Cerchetta, 11, piano T, comune Sale, categoria C/6, classe 2, consistenza mq. 27, superficie mq- 28, rendita € 66,93

Derivante da: Impianto meccanografico del 30.06.1987. Variazione toponomastica del 17.02.2011. Variazione toponomastica del 26.04.2013. Variazione del quadro tariffario del 01.01.1992. Variazione toponomastica del 26.04.2013. Superficie di impianto pubblicata il 09.11.2015.

Confini: particella 237 sub 1, cortile di proprietà particella 237.



Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: *Omissis*, nato il 20.12.1970 a Vigevano (PV), C.F. *Omissis*, foglio 31, particella 335, subalterno 2, scheda catastale si, indirizzo Via Cerchetta, 11, piano T, comune Sale, categoria C/6, classe 2, consistenza mq. 35, superficie mq- 38, rendita € 54,23

Derivante da: Variazione del 01.08.2013 dichiarazione u.i.u. Variazione di classamento del 01-08.2014 Superficie di impianto pubblicata il 09.11.2015.

Confini: Da nord in senso orario: particella 295, particella 337, cortile di proprietà particella 237.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Diversa distribuzione degli spazi interni abitazione e deposito.

Regolarizzabili mediante: Variazione catastale con metodo Docfa

Descrizione delle opere da sanare: Diversa distribuzione degli spazi interni abitazione e deposito.

Variazione catastale: € 500,00

Oneri Totali: **€ 500,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale;

note: Modeste modifiche interne al piano terra e primo, non è censito il bagno nel sottotetto al piano secondo. Anche il fabbricato adibito a deposito presenta modeste modifiche interne.

Note generali: Le planimetrie catastali delle unità immobiliari censite alla particella 237 sub 1 (abitazione) e sub 2 (autorimessa al PT) presentate nel 1971 e ancora agli atti in quanto non sono mai state depositate varianti, si presentano identiche. Nella planimetria sub 2, ho evidenziato l'unità immobiliare relativa.

Identificativo corpo: B - Terreno agricolo.**agricolo sito in Via Cerchetta n° 11**

Note: Trattasi di terreno agricolo adiacente all'abitazione.

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

Cod. Fiscale: *Omissis* - Stato Civile: *Omissis* - Regime Patrimoniale: *Omissis* - Data Matrimonio: *Omissis*

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: *Omissis*, nato il 20.12.1970 a Vigevano (PV), C.F. *Omissis* sezione censuaria Sale, foglio 31, particella 337, qualità Semin Arbor, classe 2, superficie catastale are 11 ca 10, reddito dominicale: € 14,22, reddito agrario: € 10,52

Derivante da: Frazionamento del 27.03.2013 Pratica n. AL0050330

Confini: Da nord in senso orario: mappali 320-319-336, Via Cerchetta, mappali 237-335-295

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Le unità immobiliari oggetto di esecuzione formanti un unico lotto sono costituite da: abitazione unifamiliare con box auto, giardino, cortile, deposito attrezzi e piccolo appezzamento di terreno agricolo; sono situate in zona agricola non distante dal paese di Sale in prossimità della Strada Statale che collega Tortona e Sale.

Caratteristiche zona: Agricola normale

Area urbanistica: agricola a traffico locale con parcheggi Ampio cortile interno di proprietà.



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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Sale e Tortona.

Attrazioni paesaggistiche: Zona agricola.

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A - Abitazione

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Sale (AL), Via Cerchetta n° 11

Libero

Note: Gli immobili al momento del sopralluogo risultavano liberi e disabitati da tempo.

Identificativo corpo: B - Terreno agricolo

agricolo sito in Sale (AL), Via Cerchetta n° 11

Libero

Note: Gli immobili al momento del sopralluogo risultavano liberi e disabitati da tempo.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- **Trascrizione pregiudizievole:**

Atto esecutivo o cautelare a favore di CASSA DI RISPARMIO DI ASTI S.P.A. contro *Omissis*; Derivante da: Verbale di pignoramento immobili; A rogito di Ufficiale Giudiziario di Alessandria in data 14/07/2023 ai nn. 3431 iscritto/trascritto a Tortona in data 08/08/2023 ai nn. 2559/2008.

- **Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva a favore di CASSA DI RISPARMIO DI ASTI S.P.A. contro *Omissis*; Derivante da: Mutuo fondiario; A rogito di Notaio Maria Paola Cola di Tortona in data 16/06/2014 ai nn. 4921/2906; Iscritto/trascritto a Tortona in data 17/06/2014 ai nn. 1624/181; Importo ipoteca: € 310.000,00; Importo capitale: € 155.000,00.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Abitazione

- **Trascrizione pregiudizievole:**

Atto esecutivo o cautelare a favore di CASSA DI RISPARMIO DI ASTI S.P.A. *Omissis*; Derivante da: Verbale di pignoramento immobili; A rogito di Ufficiale Giudiziario di Alessandria in data 14/07/2023 ai nn. 3431 iscritto/trascritto a Tortona in data 08/08/2023 ai nn. 2559/2008.

- **Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva a favore di CASSA DI RISPARMIO DI ASTI S.P.A. contro *Omissis*; Derivante da: Mutuo fondiario; A rogito di Notaio Maria Paola Cola di Tortona in data 16/06/2014 ai nn. 4921/2906; Iscritto/trascritto a Tortona in data 17/06/2014 ai nn. 1624/181; Importo ipoteca: € 310.000,00; Importo capitale: € 155.000,00.



Dati precedenti relativi ai corpi: B - Terreno agricolo

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione:

Identificativo corpo: A - Abitazione
sito in Sale (AL), Via Cerchetta n° 11

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: dato non disponibile.

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

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

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: Nessuno

Identificativo corpo: B - Terreno agricolo
agricolo sito in Sale (AL), Via Cerchetta n° 11

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.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

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

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

Titolare/Proprietario: *Omissis*, nata il 21.07.1968 in Argentina C.F. *Omissis* e *Omissis* nato il 08.07.1949 a Tortona C.F. *Omissis* dal 27/05/1997 al 07/07/2006.

In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Ottavio Pilotti, in data 27/05/1997, ai nn. 65249/10603; trascritto a Tortona, in data 09/06/1997, ai nn. 1580/1215.

Note: A *Omissis* gli immobili sono pervenuti da *Omissis*

Titolare/Proprietario: *Omissis*, nato il 20.12.1970 a Vigevano (PV), C.F. *Omissis* dal 07/07/2006 ad oggi (attuale/i proprietario/i).

In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Gonzales Gianluca di Tortona, in data 07/07/2006, ai nn. 449/318; trascritto a Tortona, in data 20/07/2006, ai nn. 3004/1959.

Continuità delle trascrizioni: Si

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Abitazione

Titolare/Proprietario: *Omissis*, nata il 21.07.1968 in Argentina C.F. *Omissis* e *Omissis* nato il 08.07.1949 a Tortona C.F. *Omissis* dal 27/05/1997 al 07/07/2006.

In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Ottavio Pilotti, in data 27/05/1997, ai nn. 65249/10603; trascritto a Tortona, in data 09/06/1997, ai nn. 1580/1215.

Note: A *Omissis* gli immobili sono pervenuti da *Omissis*

Titolare/Proprietario: *Omissis*, nato il 20.12.1970 a Vigevano (PV), C.F. *Omissis* dal 07/07/2006 ad



oggi (attuale/i proprietario/i).

In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Gonzales Gianluca di Tortona, in data 07/07/2006, ai nn. 449/318; trascritto a Tortona, in data 20/07/2006, ai nn. 3004/1959.

Continuità delle trascrizioni: Si

Dati precedenti relativi ai corpi: B - Terreno agricolo

7. PRATICHE EDILIZIE:

Abitazione di tipo civile [A2] sita in Via Cerchetta n° 11

Numero pratica: 13/61

Intestazione: Villa Rina e Villa Emma

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Costruzione fabbricato d'abitazione

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 04/07/1961 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data 30/11/1962

NOTE: La presente istanza è relativa al solo fabbricato d'abitazione e non al fabbricato ad uso magazzino.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Abitazione

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Abitazione: modeste modifiche nella distribuzione degli spazi interni e aperture difformi.

Regolarizzabili mediante: SCIA in sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: Diversa distribuzione spazi interni e diverse aperture.

Sanzione e progetto in sanatoria: € 2.000,00

Oneri Totali: **€ 2.000,00**

Deposito: non risulta nessun permesso edilizio

Regolarizzabili mediante: Permesso di costruire in sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: Costruzione fabbricato

Sanzione e progetto: € 3.000,00

Oneri Totali: **€ 3.000,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia;

Note: dall'accesso agli atti presso il Comune di Sale, è risultato che lo stato attuale del fabbricato d'abitazione non è conforme con lo stato di progetto dell'istanza all'autorizzazione a costruire del 1961 per alcune modifiche interne e per alcune aperture esterne.

Non risulta inoltre presentata nessuna pratica edilizia relativa al fabbricato ad uso deposito.

Note generali sulla conformità: Per quanto riguarda la regolarizzazione delle non conformità, le pratiche edilizie necessarie per sanare le opere e gli importi esposti sono da considerare indicativi, in quanto vanno prima discussi e studiati attentamente con i tecnici comunali, non tanto per quanto riguarda l'abitazione, quanto per il deposito che si presenta come una situazione più delicata.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Abitazione

Terreno agricolo

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia



Dati precedenti relativi ai corpi: B - Terreno agricolo

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	DGR 21 Novembre 2005 n° 55-1491
Zona omogenea:	Zona E - aree per attività agricola - Classe IIa
Norme tecniche di attuazione:	Aree agricole: Art. 22 NTA Fascia di rispetto stradale ed elettrodotto: Art. 9 NTA
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Abitazione

Terreno agricolo

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	DGR 21 Novembre 2005 n° 55-1491
Zona omogenea:	Zona E - aree per attività agricola - Classe IIa
Norme tecniche di attuazione:	Aree agricole: Art. 22 NTA Fascia di rispetto stradale ed elettrodotto: Art. 9 NTA
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI



Note sulla conformità:**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica****Dati precedenti relativi ai corpi: B - Terreno agricolo****Descrizione: Abitazione di tipo civile [A2] di cui al punto A - Abitazione**

Gli immobili in oggetto sono composti da un fabbricato monofamiliare su 3 piani fuori terra in zona agricola con autorimessa al PT, giardino sul fronte principale del fabbricato, cortile sul retro e portico ad uso deposito. L'abitazione è composta: al piano terra da un locale autorimessa, locale caldaia e altri locali ad uso sgombero con superficie di circa mq. 110; al piano primo da ingresso con accesso da scala esterna, soggiorno, cucina, disimpegno, camera, bagno e scala interna di collegamento con gli altri piani con superficie di circa mq. 106; al piano secondo (sottotetto) un bagno ed una camera con superficie di circa mq. 40. I pavimenti si presentano in gres al piano terra, in cotto al piano primo ed in legno al piano secondo. In cucina e bagni pavimenti e rivestimenti sono in piastrelle di ceramica.

La struttura è presumibilmente in travi e pilastri di cemento armato con solai e tetto in laterocemento. Il manto di copertura è in tegole di cemento. Le pareti esterne sono intonacate e tinteggiate con zoccolatura in pietra. La scala d'accesso esterna è in pietra con parapetto in muratura e terrazza con ringhiera in ferro battuto. I serramenti esterni sono in legno e vetro camera con persiane in legno.

Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate. Le porte interne sono in legno.

L'impianto elettrico è sottotraccia, il riscaldamento con termosifoni in ghisa alimentati da una caldaia a gasolio al piano terra con cisterna interrata nel cortile.

Gli scarichi fognari sono mediante fossa biologica e dispersione nel terreno agricolo di proprietà contiguo all'abitazione.

L'acqua è garantita da un pozzo privato ubicato in prossimità del portone dell'autorimessa. Al momento del sopralluogo, lo stato di conservazione dell'intero immobile è risultato buono come il livello di finitura, il grado di manutenzione scarso.

Il locale ad uso autorimessa al piano terra ha superficie utile di circa mq. 27 e può ospitare comodamente una macchina di medie dimensioni.

Il giardino ha una superficie di circa mq. 400, è inerbato e sono presenti arbusti, siepe perimetrale e alberi ad alto fusto.

Il cortile ha una superficie di circa mq. 340, ha pavimentazione in parte in battuto di cemento in prossimità dell'ingresso all'autorimessa ed in parte in blocchetti di cemento autobloccanti. Il grado di manutenzione è scarso con diffuse erbe infestanti.

Il fabbricato ad uso magazzino ha una superficie di circa mq 38, è realizzato in muratura portante in parte a vista ed in parte intonacata con tetto in laterocemento e manto in coppi. Il pavimento è in battuto di cemento. E' chiuso su tre lati ed aperto sul fronte verso il cortile. Ha un'altezza interna variabile tra mt. 1.90 all'imposta della copertura e mt. 2.60 al colmo.

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

Cod. Fiscale: *Omissis* - Residenza: *Omissis* - Stato Civile: *Omissis* - Regime Patrimoniale: *Omissis* - Data Matrimonio: *Omissis*

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **256,00**

E' posto al piano: T-1-2

L'edificio è stato costruito nel: Ante 1967



L'unità immobiliare è identificata con il numero: Sale Foglio 31 particella 237 sub 1 e 2, particella 335 sub 2; ha un'altezza utile interna di circa m. PT h 2.17 - P1 h 2.70 - P2 h 2.60

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

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si presenta in buono stato di conservazione ma scarso di manutenzione. Al momento del sopralluogo non sono stati rilevati particolari problemi e/o criticità.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Balconi materiale: **c.a.** condizioni: **buone**

Copertura tipologia: **a falde** materiale: **c.a.** condizioni: **buone**

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno - vetrocamera** protezione: **persiane** materiale protezione: **legno** condizioni: **buone**

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

Manto di copertura materiale: **tegole canadesi** condizioni: **buone**

Pavim. Esterna materiale: **mattonelle di cemento** condizioni: **sufficienti**

Pavim. Interna materiale: **cotto** condizioni: **buone**
Riferito limitatamente a: Piano 1°

Pavim. Interna materiale: **piastrelle di ceramica** condizioni: **buone**
Riferito limitatamente a: Cucina e bagni

Pavim. Interna materiale: **piastrelle di gres** condizioni: **buone**
Riferito limitatamente a: Piano terra

Pavim. Interna materiale: **parquet incollato** condizioni: **buone**
Riferito limitatamente a: Camera sottotetto P 2°

Rivestimento materiale: **Piastrelle di ceramica** condizioni: **buone**
Riferito limitatamente a: Bagni e cucina

Scale posizione: **a rampa unica** rivestimento: **graniglia** condizioni: **buone**
Riferito limitatamente a: Scala interna tra PT e P1

Scale posizione: **a rampa unica** rivestimento: **legno** condizioni: **buone**
Riferito limitatamente a: Scala interna tra P1 e P2

Scale posizione: **a rampa unica** rivestimento: **pietra** condizioni: **sufficienti**
Riferito limitatamente a: Scala d'ingresso esterna

Impianti:

Elettrico tipologia: **sottotraccia** condizioni: **sufficienti** conformità: **da collaudare**



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	Caldaia a gasolio con termosifoni in ghisa
Stato impianto	Attualmente non in funzione
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	NO

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
--	----

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per il computo della superficie commerciale la superficie viene misurata sul perimetro esterno dei muri perimetrali. La superficie del giardino, del cortile e del deposito attrezzi, viene considerata compresa nel valore del fabbricato principale.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Piano terra	sup lorda di pavimento	110,00	1,00	110,00
Piano primo	sup lorda di pavimento	106,00	1,00	106,00
Sottotetto	sup lorda di pavimento	40,00	0,50	20,00
		256,00		236,00



Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: Semestre I - 2023

Zona: Sale

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 510,00

Valore di mercato max (€/mq): 680,00

Descrizione: Terreno agricolo

L'immobile in oggetto è costituito da un terreno agricolo pianeggiante attualmente incolto della superficie di mq. 1110.

Il terreno è direttamente collegato al cortile dell'abitazione tramite cancello.

In prossimità dell'abitazione e presente una condotta interrata per la dispersione degli scarichi fognari dell'abitazione stessa.

1. Quota e tipologia del diritto**1/1 di *Omissis* - Piena proprietà**Cod. Fiscale: *Omissis* - Stato Civile: *Omissis* - Regime Patrimoniale: *Omissis* - Data Matrimonio: *Omissis*

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **1.110,00**

il terreno risulta di forma regolare ed orografia pianeggiante

Tessitura prevalente mista

Sistemazioni agrarie incolto

Sistemi irrigui presenti nessuno

Stato di manutenzione generale: mediocre

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

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



Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per il computo della superficie commerciale viene utilizzata la superficie catastale.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Terreno agricolo	sup lorda di pavimento	1.110,00	1,00	1.110,00
		1.110,00		1.110,00

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

Per determinare il valore del bene, si è ritenuto opportuno far uso del metodo comparativo in base alle procedure previste dal "Codice delle valutazioni immobiliari", calcolando il valore dell'immobile sulla base delle quotazioni correnti nella zona alla data della presente consulenza tecnica.

Si è tenuto inoltre conto dell'ubicazione, delle finiture, dell'età dell'immobile, dello stato di conservazione e di manutenzione generale, della consistenza dimensionale, dei servizi generali presenti nella zona e soprattutto del delicato momento che sta vivendo il mercato immobiliare.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Alessandria;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Alessandria;

Uffici del registro di Alessandria;

Ufficio tecnico di Sale;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Immobiliare.it - Borsinoimmobiliare.it - Tecnoborsa;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): €/mq. 550,00;

Altre fonti di informazione: Tecnici del settore edilizio e immobiliare.

8.3 Valutazione corpi:**A - Abitazione. Abitazione di tipo civile [A2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 113.300,00.

Per determinare il valore del bene, lo scrivente ha ritenuto opportuno far uso del metodo comparativo in base alle procedure previste dal "Codice delle valutazioni immobiliari", calcolando il valore dell'immobile sulla base delle quotazioni correnti nella zona alla data della presente consulenza tecnica.

Si è tenuto inoltre conto dell'ubicazione, delle finiture, dell'età dell'immobile, dello stato di conservazione e di manutenzione generale, della consistenza dimensionale, dei servizi generali presenti nella zona e soprattutto del delicato momento che sta vivendo il mercato immobiliare.



<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Piano terra	110,00	€ 400,00	€ 44.000,00
Piano primo	106,00	€ 550,00	€ 58.300,00
Sottotetto	20,00	€ 550,00	€ 11.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 113.300,00
Valore corpo			€ 113.300,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 113.300,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 113.300,00

B - Terreno agricolo. agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 5.550,00.

Per determinare il valore del bene, lo scrivente ha ritenuto opportuno far uso del metodo comparativo in base alle procedure previste dal "Codice delle valutazioni immobiliari", calcolando il valore dell'immobile sulla base delle quotazioni correnti nella zona alla data della presente consulenza tecnica.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Terreno agricolo	1.110,00	€ 5,00	€ 5.550,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 5.550,00
Valore corpo			€ 5.550,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 5.550,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 5.550,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - Abitazione	Abitazione di tipo civile [A2]	236,00	€ 113.300,00	€ 113.300,00
B - Terreno agricolo	agricolo	1.110,00	€ 5.550,00	€ 5.550,00

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%)	€ 17.827,50
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 5.500,00

Giudizio di comoda divisibilità: Non si ritiene conveniente dividere gli immobili oggetto di pignoramento per non diminuirne l'appetibilità commerciale.

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 95.522,50
---	--------------------



Allegati

- Allegato 1: planimetrie catastali
- Allegato 2: documentazione fotografica
- Allegato 3: ricevuta di consegna alle parti della relazione CTU
- Allegato 4: ricevute spese anticipate

Data generazione:

11-12-2023

L'Esperto alla stima
Ernesto Traversa



The image shows a handwritten signature in blue ink, which appears to be 'Ernesto Traversa'. To the right of the signature is a circular professional stamp. The stamp contains the following text: 'Sez. A', 'Architetto', 'ERNESTO TRAVERSA', and 'N° 751'. The outer ring of the stamp contains the text 'ARCHITETTI, PIANIFICATORI, PAESAGGISTI, COLLABORATORI' and the year '1910' at the bottom.

