

**Tribunale di Alessandria**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da: **OMISSIS**

contro: **OMISSIS**

N° Gen. Rep. **84/2024**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001**

**Esperto alla stima:** Geom. Franco Barcaro  
**Codice fiscale:** ██████████  
**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 G. Deambrogi n. 22 - Valenza (AL) - 15048

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

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

OMISSIS nata a OMISSIS (AL) il OMISSIS C.F. OMISSIS Nuda proprietà 1/2 OMISSIS nata in [REDACTED] (EE) il OMISSIS C.F. OMISSIS Usufrutto 1/1 OMISSIS nata a Lodi (LO) il OMISSIS C.F. OMISSIS Nuda proprietà 1/2, foglio 33, particella 469-857, subalterno 12-9, indirizzo Via G. Deambrogi n.22, comune Valenza, categoria A/2, classe 1, consistenza 9 vani, superficie 278 mq, rendita € 999.34

foglio 33, particella 858, indirizzo Via G. Deambrogi , comune Valenza, categoria F/1, consistenza 100 MQ

foglio 33, particella 856, indirizzo Via G. Deambrogi , comune Valenza, categoria F/1, consistenza 20 MQ

foglio 33, particella 853, indirizzo Via G. Deambrogi , comune Valenza, categoria F/1, consistenza 160 MQ

foglio 33, particella 854, indirizzo Via G. Deambrogi , comune Valenza, categoria F/1, consistenza 550 mq

**Corpo:** B

**Categoria:** residenziale

OMISSIS nata a Casale Monferrato (AL) il OMISSIS C.F. OMISSIS Nuda proprietà 1/2 OMISSIS nata in [REDACTED] (EE) il OMISSIS C.F. OMISSIS Usufrutto 1/1 OMISSIS nata a Lodi (LO) il OMISSIS C.F. OMISSIS Nuda proprietà 1/2, foglio 33, particella 854, indirizzo Via G. Deambrogi , comune Valenza, categoria F/1, consistenza 550 MQ

**Corpo:** C

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

OMISSIS nata a Casale Monferrato (AL) il OMISSIS C.F. OMISSIS Nuda proprietà 1/2 OMISSIS nata in [REDACTED] (EE) il OMISSIS C.F. OMISSIS Usufrutto 1/1 OMISSIS nata a Lodi (LO) il OMISSIS C.F. OMISSIS Nuda proprietà 1/2, foglio 33, particella 857, indirizzo Via G. Deambrogi , comune Valenza, categoria C/6, classe 3, consistenza 28 mq, superficie 35 mq, rendita € 88.21

### 2. Stato di possesso

**Bene:** Via G. Deambrogi n. 22 - Valenza (AL) – 15048

**Lotto: 001**

**Corpo: A**

**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

**Corpo: B**

**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

**Corpo: C**

**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

### **3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili**

**Bene:** Via G. Deambrogi n. 22 - Valenza (AL) - 15048

**Lotto: 001**

**Corpo: A**

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

**Corpo: B**

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

**Corpo: C**

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

### **4. Creditori Iscritti**

**Bene:** Via G. Deambrogi n. 22 - Valenza (AL) - 15048

**Lotto: 001**

### **5. Comproprietari**

**Beni:** Via G. Deambrogi n. 22 - Valenza (AL) - 15048

### **6. Misure Penali**

**Beni:** Via G. Deambrogi n. 22 - Valenza (AL) - 15048

**Lotto: 001**

**Corpo: A**

**Misure Penali: NO**

**Corpo: B**

**Misure Penali: NO**

**Corpo: C**

**Misure Penali: NO**

### **7. Continuità delle trascrizioni**

**Bene:** Via G. Deambrogi n. 22 - Valenza (AL) - 15048

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Continuità delle trascrizioni:** Non specificato

**Corpo:** B

**Continuità delle trascrizioni:** Non specificato

**Corpo:** C

**Continuità delle trascrizioni:** SI

## **8. Prezzo**

**Bene:** Via G. Deambrogi n. 22 - Valenza (AL) - 15048

**Lotto:** 001

**Valore complessivo intero:** 167.900,00

Beni in **Valenza (AL)**  
Località/Frazione  
Via G. Deambrogi n. 22

## Lotto: 001

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

Data di presentazione: 05-04-2024

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

**Identificativo corpo: A.**

#### **Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via G. Deambrogi n. 22**

Note: Trattasi di porzione di fabbricato prevalentemente residenziale strutturato in piano seminterrato, piano terreno, piano primo e sottotetto, confinante con Via Deambrogi, altro edificio, terreni edificabili e altra unità immobiliare dello stesso fabbricato. L'edificio è così composto: al piano seminterrato locale caldaia, al piano terreno ingresso su cucina, soggiorno, bagno, disimpegno, locale di sgombero, cantina e balcone, al piano primo n. due camere, n. due bagni e disimpegno e al piano sottotetto una camera, un bagno e locali non praticabili. La porzione di terreno su cui è stato edificato l'immobile confina con n. quattro aree urbane corrispondenti alla corte, in parte ricadenti in area soggetta a PEC convenzionato.

#### **Quota e tipologia del diritto**

**1/2 di OMISSIS - Nuda proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

#### **Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS - Usufrutto**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

#### **Quota e tipologia del diritto**

**1/2 di OMISSIS - Nuda proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

#### **Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: OMISSIS nata a OMISSIS (AL) il OMISSIS C.F. OMISSIS Nuda proprietà 1/2 OMISSIS nata in [REDACTED] (EE) il OMISSIS C.F. OMISSIS Usufrutto 1/1 OMISSIS nata a Lodi (LO) il OMISSIS C.F. OMISSIS Nuda proprietà 1/2, foglio 33, particella 469-857, subalterno 12-9, indirizzo Via G. Deambrogi n.22, comune Valenza, categoria A/2, classe 1, consistenza 9 vani, superficie 278 mq, rendita € 999.34

#### **Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: OMISSIS nata a Casale Monferrato (AL) il OMISSIS C.F. OMISSIS Nuda proprietà 1/2 OMISSIS nata in ████████ (EE) il OMISSIS C.F. OMISSIS Usufrutto 1/1 OMISSIS nata a Lodi (LO) il OMISSIS C.F. OMISSIS Nuda proprietà 1/2, foglio 33, particella 858, indirizzo Via G. Deambrogi, comune Valenza, categoria F/1, consistenza 100 MQ

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: OMISSIS nata a Casale Monferrato (AL) il OMISSIS C.F. OMISSIS Nuda proprietà 1/2 OMISSIS nata in ████████ (EE) il OMISSIS C.F. OMISSIS Usufrutto 1/1 OMISSIS nata a Lodi (LO) il OMISSIS C.F. OMISSIS Nuda proprietà 1/2, foglio 33, particella 856, indirizzo Via G. Deambrogi, comune Valenza, categoria F/1, consistenza 20 MQ

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: OMISSIS nata a Casale Monferrato (AL) il OMISSIS C.F. OMISSIS Nuda proprietà 1/2 OMISSIS nata in ████████ (EE) il OMISSIS C.F. OMISSIS Usufrutto 1/1 OMISSIS nata a Lodi (LO) il OMISSIS C.F. OMISSIS Nuda proprietà 1/2, foglio 33, particella 853, indirizzo Via G. Deambrogi, comune Valenza, categoria F/1, consistenza 160 MQ

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: OMISSIS nata a Casale Monferrato (AL) il OMISSIS C.F. OMISSIS Nuda proprietà 1/2 OMISSIS nata in ████████ (EE) il OMISSIS C.F. OMISSIS Usufrutto 1/1 OMISSIS nata a Lodi (LO) il OMISSIS C.F. OMISSIS Nuda proprietà 1/2, foglio 33, particella 854, indirizzo Via G. Deambrogi, comune Valenza, categoria F/1, consistenza 550 mq

Note: Da considerarsi solo in parte per mq 330 come corte pertinenziale dell'edificio, la restante parte è da frazionarsi in quanto ricadente in Area Convenzionata B2 PEC.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: L'unità immobiliare, nel suo complesso, risulta conforme ad eccezione della particella 854 da considerarsi solo in parte per mq 330 come corte pertinenziale dell'edificio, la restante parte è da frazionarsi in quanto ricadente in Area Convenzionata B2 PEC.

frazionamento catastale: € 2.000,00

Oneri Totali: **€ 2.000,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

**Identificativo corpo: B.**

**residenziale sito in Via G. Deambrogi n. 22**

Note: Porzione di area urbana inserita in Area Convenzionata B2 PEC di mq 220 inclusa nel map-pale 854. E' presente una proposta di Piano Esecutivo Convenzionato prot. 29209 del 28/11/2011, modificato da ultimo in data 27/02/2024

**Quota e tipologia del diritto**

**1/2 di OMISSIS - Nuda proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS - Usufrutto**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Quota e tipologia del diritto**

**1/2 di OMISSIS - Nuda proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: OMISSIS nata a Casale Monferrato (AL) il OMISSIS C.F. OMISSIS Nuda proprietà 1/2 OMISSIS nata in [REDACTED] (EE) il OMISSIS C.F. OMISSIS Usufrutto 1/1 OMISSIS nata a Lodi (LO) il OMISSIS C.F. OMISSIS Nuda proprietà 1/2, foglio 33, particella 854, indirizzo Via G. Deambrogi, comune Valenza, categoria F/1, consistenza 550 MQ

Note: Da considerarsi solo in parte per mq 330 come corte pertinenziale dell'edificio, la restante parte è da frazionarsi in quanto ricadente in Area Convenzionata B2 PEC.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: L'unità immobiliare, nel suo complesso, risulta conforme ad eccezione della particella 854 da considerarsi solo in parte per mq 330 come corte pertinenziale dell'edificio, la restante parte è da frazionarsi in quanto ricadente in Area Convenzionata B2 PEC.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

**Identificativo corpo: C.**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via G. Deambrogi n. 22**

Note: Autorimessa piano seminterrato

**Quota e tipologia del diritto**

**1/2 di OMISSIS - Nuda proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS - Usufrutto**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Quota e tipologia del diritto**

**1/2 di OMISSIS - Nuda proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: OMISSIS nata a Casale Monferrato (AL) il OMISSIS C.F. OMISSIS Nuda proprietà 1/2 OMISSIS nata in [REDACTED] (EE) il OMISSIS C.F. OMISSIS Usufrutto 1/1 OMISSIS nata a Lodi (LO) il OMISSIS C.F. OMISSIS Nuda proprietà 1/2, foglio 33, particella 857, indirizzo Via G. Deambrogi, comune Valenza, categoria C/6, classe 3, consistenza 28 mq, superficie 35 mq, rendita € 88.21

Conformità catastale:

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

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

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

Trattasi di porzione di fabbricato prevalentemente residenziale strutturato in piano seminterrato, piano terreno, piano primo e sottotetto, confinante con Via Deambrogi, altro edificio, terreni edificabili e altra unità immobiliare dello stesso fabbricato. L'edificio è così composto: al piano seminterrato locale caldaia, al piano terreno ingresso su cucina, soggiorno, bagno, disimpegno, locale di sgombero, cantina e balcone, al piano primo n. due camere, n. due bagni e disimpegno e al piano sottotetto una camera, un bagno e locali non praticabili. Al piano seminterrato è presente autorimessa. La porzione di terreno su cui è stata edificato l'immobile confina con n. quattro aree urbane corrispondenti alla corte, in parte ricadenti in area soggetta a PEC convenzionato.

**Caratteristiche zona:** periferica normale

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

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

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** Non specificato

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

**3. STATO DI POSSESSO:**

**Identificativo corpo: A**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Valenza (AL), Via G. Deambrogi n. 22**

**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

**Identificativo corpo: B**

**residenziale sito in Valenza (AL), Via G. Deambrogi n. 22**

**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

**Identificativo corpo: C**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Valenza (AL), Via G. Deambrogi n. 22**

**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore della massa dei creditori contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 04/03/2024 ai nn. OMISSIS.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria annotata contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 15/09/2011 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Alessandria in data 23/09/2011 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 520.000,00; Importo capitale: € 260.000,00.

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria annotata contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 15/09/2011 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Alessandria in data 23/09/2011 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 520.000,00; Importo capitale: € 260.000,00.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore della massa dei creditori contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 04/03/2024 ai nn. OMISSIS.

**Dati precedenti relativi ai corpi: B**

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria annotata contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 15/09/2011 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Alessandria in data 23/09/2011 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 520.000,00; Importo capitale: € 260.000,00.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore della massa dei creditori contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 04/03/2024 ai nn. OMISSIS.

**Dati precedenti relativi ai corpi: C**

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

**Spese di gestione condominiale:**

**Identificativo corpo: A**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Valenza (AL), Via G. Deambrogi n. 22**

**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

**Identificativo corpo: B**

sito in Valenza (AL), Via G. Deambrogi n. 22

**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

**Identificativo corpo: C**

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Valenza (AL), Via G. Deambrogi n. 22

**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 dal 15/02/2010 al 20/04/2011 . In forza di ante ventennio.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 20/04/2011 al 11/06/2018 . In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 11/06/2018 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto donazione - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 15/02/2010 al 20/04/2011 . In forza di ante ventennio.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 20/04/2011 al 11/06/2018 . In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 11/06/2018 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto donazione - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

**Dati precedenti relativi ai corpi: B**

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 15/02/2010 al 20/04/2011 . In forza di ante ventennio.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 20/04/2011 al 11/06/2018 . In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 11/06/2018 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto donazione - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Continuità delle trascrizioni: Si

**Dati precedenti relativi ai corpi: C**

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via G. Deambrogi n. 22**

Numero pratica: SCIA 43/2011 del 06/05/2011

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA

Per lavori: Modifiche interne e di prospetto con cambio destinazione d'uso in sanatoria

Oggetto: Manutenzione straordinaria

Presentazione in data 06/05/2011 al n. di prot. 43/2011

Abitabilità/agibilità in data 26/11/2012 al n. di prot. 27094/22

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via G. Deambrogi n. 22**

Numero pratica: Permesso di costruire

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso a costruire

Rilascio in data 06/02/2007 al n. di prot. 13/77

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via G. Deambrogi n. 22**

Numero pratica: Permesso di costruire

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso a costruire

Rilascio in data 06/02/2007 al n. di prot.

**Dati precedenti relativi ai corpi: C****7.1 Conformità edilizia:****Abitazione di tipo civile [A2]**

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

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

**Dati precedenti relativi ai corpi: A****residenziale**

Nessuna.

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

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

**Dati precedenti relativi ai corpi: C****7.2 Conformità urbanistica:****Abitazione di tipo civile [A2]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Deliberazione C.C. n. 27/2020 del 23.12.2020
Zona omogenea:	Aree parzialmente sature B2
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	1.50 mc/mq
Rapporto di copertura:	50%
Altezza massima ammessa:	7,00 mt
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Note sulla conformità:**

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

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica****Dati precedenti relativi ai corpi: A****residenziale**

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	Deliberazione C.C. n. 27/2020 del 23.12.2020
Zona omogenea:	Aree parzialmente sature B2 P.E.C., è subordinata alla formazione S.U.E., nel rispetto dei parametri e delle destinazioni indicate nelle N.T.A.
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se sì, di che tipo?	Piano Esecutivo Convenzionato
Estremi delle convenzioni:	prot. 29209 del 28/11/2011, modificato da ultimo in data 27/02/2024
Obblighi derivanti:	Non specificato
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:**

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

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

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	Deliberazione C.C. n. 27/2020 del 23.12.2020
Zona omogenea:	Aree parzialmente sature B2
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:**

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

**Dati precedenti relativi ai corpi: C**

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

Trattasi di porzione di fabbricato prevalentemente residenziale strutturato in piano seminterrato, piano terreno, piano primo e sottotetto, confinante con Via Deambrogi, altro edificio, terreni edificabili e altra unità immobiliare dello stesso fabbricato. L'edificio è così composto: al piano seminterrato locale caldaia, al piano terreno ingresso su cucina, soggiorno, bagno, disimpegno, locale di sgombero, cantina e balcone, al piano primo n. due camere, n. due bagni e disimpegno e al piano sottotetto una camera, un bagno e locali non praticabili. La porzione di terreno su cui è stato edificato l'immobile confina con n. quattro aree urbane corrispondenti alla corte, in parte ricadenti in area soggetta a PEC convenzionato.

**1. Quota e tipologia del diritto****1/2 di OMISSIS- Nuda proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**2. Quota e tipologia del diritto****1/1 di OMISSIS- Usufrutto**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**3. Quota e tipologia del diritto****1/2 di OMISSIS- Nuda proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **947,00**

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: 1960

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2011

L'unità immobiliare è identificata con il numero: civico 22; ha un'altezza utile interna di circa m. 3,00 mt

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

Stato di manutenzione generale: sufficiente

**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	impianto autonomo a metano
Stato impianto	sufficiente
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

**Condizionamento e climatizzazione:**

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
--	----

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
abitazione	sup lorda di pavimento	174,00	1,00	174,00
balconi e terrazze	sup lorda di pavimento	60,00	0,25	15,00
cantina	sup lorda di pavimento	15,00	0,25	3,75
Area urbana mappali 858-856-853 e 854 in parte	sup lorda di pavimento	610,00	1,00	610,00
mansarda	sup lorda di pavimento	34,00	0,75	25,50
locale di sgombero	sup lorda di pavimento	48,00	0,35	16,80
locale tecnico	sup lorda di pavimento	6,00	0,15	0,90
		<b>947,00</b>		<b>845,95</b>

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

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria:

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 1-2023

Zona: Valenza

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: D2/PERIFERICA/CENTRO ABITATO DIREZIONE ALESSANDRIA

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 550

Valore di mercato max (€/mq): 820

Descrizione: **residenziale** di cui al punto **B**

Porzione di area urbana inserita in Area Convenzionata B2 PEC di mq 220 inclusa nel mappale 854 di mq totali 550.

E' presente una proposta di Piano Esecutivo Convenzionato prot. 29209 del 28/11/2011, modificato da ultimo in data 27/02/2024

**1. Quota e tipologia del diritto**

**1/2 di OMISSIS- Nuda proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**2. Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS- Usufrutto**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**3. Quota e tipologia del diritto**

**1/2 di OMISSIS- Nuda proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **220,00**

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Area urbana mappale 854 in parte	sup lorda di pavimento	220,00	1,00	220,00
		<b>220,00</b>		<b>220,00</b>

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

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria:

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

Autorimessa piano seminterrato

**1. Quota e tipologia del diritto****1/2 di OMISSIS- Nuda proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**2. Quota e tipologia del diritto****1/1 di OMISSIS- Usufrutto**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**3. Quota e tipologia del diritto****1/2 di OMISSIS- Nuda proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **35,50**

E' posto al piano: seminterrato

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
autorimessa	sup lorda di pavimento	35,50	1,00	35,50
		<b>35,50</b>		<b>35,50</b>

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

Destinazione d'uso: Autorimesse e box

Sottocategoria: Autorimesse

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 1-2023

Zona: Valenza

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: D2/PERIFERICA/CENTRO ABITATO DIREZIONE ALESSANDRIA

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 560

Valore di mercato max (€/mq): 810

**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.

500/700

OMI €/MQ. 550/820.

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

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 172.070,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
---------------------	-------------------------------	------------------------	---------------------------

abitazione	174,00	€ 600,00	€ 104.400,00
balconi e terrazze	15,00	€ 600,00	€ 9.000,00
cantina	3,75	€ 600,00	€ 2.250,00
Area urbana mappali 858-856-853 e 854 in parte	610,00	€ 50,00	€ 30.500,00
mansarda	25,50	€ 600,00	€ 15.300,00
locale di sgombero	16,80	€ 600,00	€ 10.080,00
locale tecnico	0,90	€ 600,00	€ 540,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 172.070,00
Valore corpo			€ 172.070,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 172.070,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 172.070,00

**B. residenziale**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 13.860,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Area urbana mappale 854 in parte	220,00	€ 63,00	€ 13.860,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 13.860,00
Valore corpo			€ 13.860,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 13.860,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 13.860,00

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

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 13.916,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
autorimessa	35,50	€ 560,00	€ 19.880,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 19.880,00
vetustà detrazione del 30.00%			€ -5.964,00
Valore corpo			€ 13.916,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 13.916,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 13.916,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero me- dio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo civile [A2]	845,95	€ 172.070,00	€ 172.070,00
B	residenziale	220,00	€ 13.860,00	€ 13.860,00
C	Stalle, scuderie, rimesse, auto- rimesse [C6]	35,50	€ 13.916,00	€ 13.916,00

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita  
giudiziarie e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (

€ 29.976,90

min.15% )

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 2.000,00

arrotondamento € 30,90

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 167.900,00

Valenza, 12-07-2024

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

