

Tribunale di Alessandria
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **OMISSIS**

contro: **OMISSIS**

N° Gen. Rep. **338/2022**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 20-02-2024 ore 11,30

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

PERIZIA RETTIFICATA

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotti 1 - alloggio + box-auto,
2 - alloggio + box-auto, 3 - al-
loggio + box-auto, 4 - allog-
gio + box-auto, 5 - alloggio +
box-auto

Esperto alla stima: Arch. Roberto Mirone
Codice fiscale: MRNRRT55A27A182U
Studio in: Via Ghilini 65 - 15121 Alessandria
Email: mirone.ro@tiscali.it
Pec: roberto.mirone@archiworldpec.it

SINTESI ELABORATO

1. Dati Catastali

Bene: via Padana ovest n 6/A - Quattordio (AL) - 15028

Lotto: 1 - alloggio + box-auto

Corpo: Alloggio sub 1

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

omissis, foglio 12, particella 1225, subalterno 1, indirizzo via Padana ovest 6/A, piano T-1, comune Quattordio, categoria A/2, classe 2, consistenza 7, superficie 120, rendita € 525,20

foglio 12, particella 1225, subalterno 7, indirizzo via Padana ovest 6/A, piano T, comune Quattordio, categoria C/6, classe 3, consistenza 19 mq, rendita € 58,88

Lotto: 2 - alloggio + box-auto

Corpo: Alloggio sub 2

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

omissis, foglio 12, particella 1225, subalterno 2, indirizzo via Padana ovest 6/A, piano T-1, comune Quattordio, categoria A/2, classe 2, consistenza 7, superficie 122, rendita € 524,20

foglio 12, particella 1225, subalterno 8, indirizzo via Padana ovest 6/A, piano T, comune Quattordio, categoria C/6, classe 3, consistenza 18 mq, rendita € 55,78

Lotto: 3 - alloggio + box-auto

Corpo: Alloggio sub 3

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

omissis, foglio 12, particella 1225, subalterno 3, indirizzo via Padana ovest 6/A, piano T-2, comune Quattordio, categoria A/2, classe 2, consistenza 7, superficie 117, rendita € 524,20

foglio 12, particella 1225, subalterno 9, indirizzo via Padana ovest 6/A, piano T, comune Quattordio, categoria C/6, classe 3, consistenza 18 mq, rendita € 55,78

Lotto: 4 - alloggio + box-auto

Corpo: Alloggio sub 4

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

omissis, foglio 12, particella 1225, subalterno 4, indirizzo via Padana ovest 6/A, piano T-2, comune Quattordio, categoria A/2, classe 2, consistenza 7, superficie 121, rendita € 524,20

foglio 12, particella 1225, subalterno 10, indirizzo via Padana ovest 6/A, piano T, comune Quattordio, categoria C/6, classe 3, consistenza 18 mq, rendita € 55,78

Lotto: 5 - alloggio + box-auto

Corpo: Alloggio sub 6

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

omissis, foglio 12, particella 1225, subalterno 6, indirizzo via Padana ovest 6/A, piano T-3, comune Quattordio, categoria A/2, classe 2, consistenza 7, superficie 122, rendita € 524,20

foglio 12, particella 1225, subalterno 12, indirizzo via Padana ovest 6/A, piano T, comune Quattordio, categoria C/6, classe 3, consistenza 17 mq, rendita € 52,68

2. Stato di possesso

Bene: via Padana ovest n 6/A - Quattordio (AL) - 15028

Lotto: 1 - alloggio + box-auto

Corpo: Alloggio sub 1

Occupato da OMISSIS, con contratto di locazione stipulato in data 31/08/2021 non registrato per l'importo di euro 250,00 con cadenza mensile.

Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. Note: Valutazioni circa l'opponibilità del contratto per canone vile (ai sensi dell'ex art. 2923 c.c., terzo comma). LOTTO 1 Dalla consultazione di alcune agenzie immobiliari presenti sul territorio e dalle tabelle dell'Osservatorio Mercato Immobiliare, Il canone medio mensile di locazione di abitazioni civili, per la zona, riferito ad entrambi i periodi considerati (data contratto del 2° semestre 2021 e attuale 1° semestre 2023) per la superficie lorda, risulta pari rispettivamente a: € 2,00/mq/mese e a €1,90/mq/mese per le abitazioni e per i box risulta pari rispettivamente a € 1,70/mq/mese a € 1,60/mq/mese. Il canone mensile per i due periodi risulterà rispettivamente di € 356,30 e di € 338,20 (giusto prezzo) per il lotto 1. (€ 356,30 - 1/3 = € 238,73 < 250 €) ; (€ 338,20 - 1/3 = € 226,67 < 250 €). Dal raffronto tra il canone applicato (€ 250,00/mese) e il giusto prezzo di mercato (€ 356,30/mese o € 338,20/mese) si osserva quindi che il canone richiesto per il LOTTO 1 non è inferiore al valore di mercato di oltre 1/3 (ex art. 2923) quindi non è vile e non è opponibile.

Tipologia contratto: 4+4, scadenza 01/09/2025

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

Lotto: 2 - alloggio + box-auto

Corpo: Alloggio sub 2

Occupato da OMISSIS, con contratto di locazione stipulato in data 31/08/2021 non registrato per l'importo di euro 250,00 con cadenza mensile.

Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. Note: Valutazioni circa l'opponibilità del contratto per canone vile (ai sensi dell'ex art. 2923 c.c., terzo comma). LOTTO 2 Dalla consultazione di alcune agenzie immobiliari presenti sul territorio e dalle tabelle dell'Osservatorio Mercato Immobiliare, Il canone medio mensile di locazione di abitazioni civili, per la zona, riferito ad entrambi i periodi considerati (data contratto del 2° semestre 2021 e attuale 1° semestre 2023) per la superficie lorda, risulta pari rispettivamente a: € 2,00/mq/mese e a €1,90/mq/mese per le abitazioni e per i box risulta pari rispettivamente a € 1,70/mq/mese a € 1,60/mq/mese. Il canone mensile per i due periodi risulterà rispettivamente di € 308,60 e di € 292,90 (giusto prezzo) per il lotto 2. (€ 308,60 - 1/3 = € 206,77 < 250 €) ; (€ 292,90 - 1/3 = € 196,25 < 250 €). Dal raffronto tra il canone applicato (€ 250,00/mese) e il giusto prezzo di mercato (€ 308,60/mese o € 292,90/mese) si osserva quindi che il canone richiesto per il LOTTO 2 non è inferiore al valore di mercato di oltre 1/3 (ex art. 2923) quindi non è vile e non è opponibile.

Tipologia contratto: 4+4, scadenza 01/09/2025

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

Lotto: 3 - alloggio + box-auto

Corpo: Alloggio sub 3

Occupato da OMISSIS, con contratto di locazione stipulato in data 31/08/2021 non registrato per l'importo di euro 250,00 con cadenza mensile.

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

lutazioni circa l'opponibilità del contratto per canone vile (ai sensi dell'ex art. 2923 c.c., terzo comma). **LOTTO 3** Dalla consultazione di alcune agenzie immobiliari presenti sul territorio e dalle tabelle dell'Osservatorio Mercato Immobiliare, Il canone medio mensile di locazione di abitazioni civili, per la zona, riferito ad entrambi i periodi considerati (data contratto del 2° semestre 2021 e attuale 1° semestre 2023) per la superficie lorda, risulta pari rispettivamente a: € 2,00/mq/mese e a €1,90/mq/mese per le abitazioni e per i box risulta pari rispettivamente a € 1,70/mq/mese a € 1,60/mq/mese. Il canone mensile per i due periodi risulterà rispettivamente di € 280,60 e di € 266,30 (giusto prezzo) per il lotto 3. (€ 280,60 - 1/3 = € 188,01 < 250 €) ; (€ 266,30 - 1/3 = €178,43 < 250 €). Dal raffronto tra il canone applicato (€ 250,00/mese) e il giusto prezzo di mercato (€ 280,60/mese o € 266,30/mese) si osserva quindi che il canone richiesto per il LOTTO 3 non è inferiore al valore di mercato di oltre 1/3 (ex art. 2923) quindi non è vile e non è opponibile.

Tipologia contratto: 4+4, scadenza 01/09/2025

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

Lotto: 4 - alloggio + box-auto

Corpo: Alloggio sub 4

Occupato da OMISSIS, con contratto di locazione stipulato in data 01/04/2014 non registrato per l'importo di euro 400,00 con cadenza mensile.

Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. Note: Dalle verifiche effettuate dall'avv. Tuis presso l'Agenzia delle Entrate (05/10/2023) risulta che il contratto del sig. omissis è scaduto il 31/03/2022 e non sono state presentate proroghe..

Registrato a Alessandria il 20/06/2014 ai nn.002650-serie 3T

Tipologia contratto: 4+4, scadenza 31/03/2018

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

Lotto: 5 - alloggio + box-auto

Corpo: Alloggio sub 6

Occupato da OMISSIS, con contratto di locazione stipulato in data 20/10/2020 registrato per l'importo di euro 220,00 con cadenza mensile.

Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. Note: Valutazioni circa l'opponibilità del contratto per canone vile (ai sensi dell'ex art. 2923 c.c., terzo comma). **LOTTO 5** Dalla consultazione di alcune agenzie immobiliari presenti sul territorio e dalle tabelle dell'Osservatorio Mercato Immobiliare, Il canone medio mensile di locazione di abitazioni civili, per la zona, riferito ad entrambi i periodi considerati (data contratto del 2° semestre 2021 e attuale 1° semestre 2023) per la superficie lorda, risulta pari rispettivamente a: € 2,00/mq/mese e a €1,90/mq/mese per le abitazioni e per i box risulta pari rispettivamente a € 1,70/mq/mese a € 1,60/mq/mese. Il canone mensile per i due periodi risulterà rispettivamente di € 277,20 e di € 263,10 (giusto prezzo) per il lotto 5. (€ 277,20 - 1/3 = € 185,73 < 250 €) ; (€ 263,10 - 1/3 = € 176,28 < 250 €). Dal raffronto tra il canone applicato (€ 250,00/mese) e il giusto prezzo di mercato (€ 277,20/mese o € 263,10/mese) si osserva quindi che il canone richiesto per il LOTTO 5 non è inferiore al valore di mercato di oltre 1/3 (ex art. 2923) quindi non è vile.

Registrato a Alessandria il 03/05/2021 ai nn.2308 / 3T - 39923

Tipologia contratto: 4+4, scadenza 19/10/2024

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

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: via Padana ovest n 6/A - Quattordio (AL) - 15028

Lotto: 1 - alloggio + box-auto

Corpo: Alloggio sub 1

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Lotto: 2 - alloggio + box-auto

Corpo: Alloggio sub 2

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Lotto: 3 - alloggio + box-auto

Corpo: Alloggio sub 3

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Lotto: 4 - alloggio + box-auto

Corpo: Alloggio sub 4

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Lotto: 5 - alloggio + box-auto

Corpo: Alloggio sub 6

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. **Creditori Iscritti**

Bene: via Padana ovest n 6/A - Quattordio (AL) - 15028

Lotto: 1 - alloggio + box-auto

Corpo: Alloggio sub 1

Creditori Iscritti: OMISSIS

Lotto: 2 - alloggio + box-auto

Corpo: Alloggio sub 2

Creditori Iscritti: OMISSIS

Lotto: 3 - alloggio + box-auto

Corpo: Alloggio sub 3

Creditori Iscritti: OMISSIS

Lotto: 4 - alloggio + box-auto

Corpo: Alloggio sub 4

Creditori Iscritti: OMISSIS

Lotto: 5 - alloggio + box-auto

Corpo: Alloggio sub 6

Creditori Iscritti: OMISSIS

5. **Comproprietari**

Beni: via Padana ovest n 6/A - Quattordio (AL) - 15028

Lotto: 1 - alloggio + box-auto

Corpo: Alloggio sub 1

Comproprietari: Nessuno

Lotto: 2 - alloggio + box-auto

Corpo: Alloggio sub 2

Comproprietari: Nessuno

Lotto: 3 - alloggio + box-auto

Corpo: Alloggio sub 3

Comproprietari: Nessuno

Lotto: 4 - alloggio + box-auto

Corpo: Alloggio sub 4

Comproprietari: Nessuno

Lotto: 5 - alloggio + box-auto

Corpo: Alloggio sub 6

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: via Padana ovest n 6/A - Quattordio (AL) - 15028

Lotto: 1 - alloggio + box-auto

Corpo: Alloggio sub 1

Misure Penali: NO

Lotto: 2 - alloggio + box-auto

Corpo: Alloggio sub 2

Misure Penali: NO

Lotto: 3 - alloggio + box-auto

Corpo: Alloggio sub 3

Misure Penali: NO

Lotto: 4 - alloggio + box-auto

Corpo: Alloggio sub 4

Misure Penali: NO

Lotto: 5 - alloggio + box-auto

Corpo: Alloggio sub 6

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: via Padana ovest n 6/A - Quattordio (AL) - 15028

Lotto: 1 - alloggio + box-auto

Corpo: Alloggio sub 1

Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 2 - alloggio + box-auto

Corpo: Alloggio sub 2
Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 3 - alloggio + box-auto

Corpo: Alloggio sub 3
Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 4 - alloggio + box-auto

Corpo: Alloggio sub 4
Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 5 - alloggio + box-auto

Corpo: Alloggio sub 6
Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: via Padana ovest n 6/A - Quattordio (AL) - 15028

Lotto: 1 - alloggio + box-auto
Valore complessivo intero: 47.720,56

Lotto: 2 - alloggio + box-auto
Valore complessivo intero: 46.174,48

Lotto: 3 - alloggio + box-auto
Valore complessivo intero: 44.368,64

Lotto: 4 - alloggio + box-auto
Valore complessivo intero: 44.700,56

Lotto: 5 - alloggio + box-auto
Valore complessivo intero: 47.333,02

Beni in **Quattordio (AL)**
Località/Frazione
via Padana ovest n 6/A

Lotto: 1 - alloggio + box-auto

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

Data di presentazione: 14-02-2023

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Alloggio sub 1.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in via Padana ovest n 6/A

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: omissis foglio 12, particella 1225, subalterno 1, indirizzo via Padana ovest 6/A, piano T-1, comune Quattordio, categoria A/2, classe 2, consistenza 7, superficie 120, rendita € 525,20

Confini: vano scala-sub 2-balcone-sub15

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: omissis, foglio 12, particella 1225, subalterno 7, indirizzo via Padana ovest 6/A, piano T, comune Quattordio, categoria C/6, classe 3, consistenza 19 mq, rendita € 58,88

Confini: sub15-1-13-8

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico sostenuto con parcheggi scarsi.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: golf club La Margara.

Attrazioni storiche: castello di Lajone.

Principali collegamenti pubblici: autobus km 20 da Alessandria

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da OMISSIS, con contratto di locazione stipulato in data 31/08/2021 non registrato per

l'importo di euro 250,00 con cadenza mensile.

Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. Note: Valutazioni circa l'opponibilità del contratto per canone vile (ai sensi dell'ex art. 2923 c.c., terzo comma). LOTTO 1 Dalla consultazione di alcune agenzie immobiliari presenti sul territorio e dalle tabelle dell'Osservatorio Mercato Immobiliare, Il canone medio mensile di locazione di abitazioni civili, per la zona, riferito ad entrambi i periodi considerati (data contratto del 2° semestre 2021 e attuale 1° semestre 2023) per la superficie lorda, risulta pari rispettivamente a: € 2,00/mq/mese e a €1,90/mq/mese per le abitazioni e per i box risulta pari rispettivamente a € 1,70/mq/mese a € 1,60/mq/mese. Il canone mensile per i due periodi risulterà rispettivamente di € 356,30 e di € 338,20 (giusto prezzo) per il lotto 1. ($€ 356,30 - 1/3 = € 238,73 < 250 €$) ; ($€ 338,30 - 1/3 = € 226,67 < 250 €$). Dal raffronto tra il canone applicato (€ 250,00/mese) e il giusto prezzo di mercato (€ 356,30/mese o € 338,20/mese) si osserva quindi che il canone richiesto per il LOTTO 1 non è inferiore al valore di mercato di oltre 1/3 (ex art. 2923) quindi non è vile e non è opponibile.

Tipologia contratto: 4+4, scadenza 01/09/2025

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

Opponibilità ai terzi: NO

Note: Alla data odierna non è stata resa disponibile la documentazione relativa alla registrazione del contratto di locazione.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo; A rogito di OMISSIS in data 04/05/2007 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Alessandria in data 31/05/2007 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 1020000,00; Importo capitale: € 510000,00; Note: Grava su Quattordii: foglio 12, part. 1225, sub 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12 N.B. a margine risultano: ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE n1374 del 30/11/2009 derivante da quietanza e conferma; ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE n1375 del 30/11/2009 derivante da riduzione di somma; ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE nn9676/1376 del 30/11/2009 derivante da frazionamento in quota del 09/11/2009 notaio ACETO ARMANDO sede Casale Monf. (AL) rep. 174997/21742: foglio 12, part. 1225 sub 1 quota n 1 di € 77.000,00 montante di € 154.000,00; foglio 12, part. 1225 sub 9; foglio 12, part. 1225 sub 2 quota n 1 di € 76.000,00 montante di € 152.000,00; foglio 12, part. 1225 sub 10; foglio 12, part. 1225 sub 2 quota n 1 di € 76.000,00 montante di € 152.000,00; foglio 12, part. 1225 sub 10; foglio 12, part. 1225 sub 3 quota n 1 di € 89.000,00 montante di € 178.000,00; foglio 12, part. 1225 sub 7; foglio 12, part. 1225 sub 4 quota n 1 di € 89.000,00 montante di € 178.000,00; foglio 12, part. 1225 sub 12; foglio 12, part. 1225 sub 6 quota n 1 di € 89.000,00 montante di € 178.000,00; foglio 12, part. 1225 sub 8;

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo; A rogito di OMISSIS in data 05/05/2011 ai nn. OMISSIS in data 16/05/2011 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 80000,00; Importo capitale: € 40000,00; Note: Grava su Quattordio foglio 12, part. 1125 (?) (probabilmente è un refuso dovrebbe essere part. 1225) sub 2, part. 1225 sub1-3-4-6-7-8-9-10-12.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: decreto ingiuntivo; A rogito di OMISSIS in data 13/06/2011 ai nn. OMISSIS in data 13/09/2011 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 150000,00; Importo capitale: € 137603,50; Note: Grava su Quattordio foglio 12 part. 1225, sub 1-2-3-4-6-7-8-9-10-12, Alessandria foglio 202 part. 1979, sub 44, Alessandria foglio 202, part. 1979, sub 43. N.B. A margine risulta: ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE n712 del 27/07/2020 derivante da restrizione di beni-non riguardante i beni in esame. .

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: verbale pignoramento immobili iscritto/trascritto a Alessandria in data ai nn. OMISSIS; Grava su Quattordio, foglio 12, part. 1225, sub 1-2-3-4-6-7-8-9-10-12.

Dati precedenti relativi ai corpi: Alloggio sub 1

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: Si fa presente che non è stato nominato un amministratore condominiale. Inoltre il dott. Palmieri, incaricato dal debitore esecutato, comunica di un arretrato nel pagamento dell'acqua (risulta titolare del servizio: "Acque Del Monferrato") con un Decreto Ingiuntivo di circa 5-6 mila euro.

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 04/05/2007** . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Denunce di successione comprendenti anche altri immobili non pignorati. La presente denuncia è integrativa della precedente denuncia n 93 vol. 1280 e viene presentata per errata indicazione della quota di possesso negli immobili in Quattordio. Per successione in morte di CARRA' LUCIANO, nato il 30/06/1928 a Alessandria, c.f.: CRRLCN28H30A182C, deceduto il 02/12/2001, registrata il 17/04/2007 ai nn 49/1341, Ufficio del registro di Alessandria, trascritta il 08/06/2007 ai nn 5258/3286 devoluta per legge. L'accettazione tacita dell'eredità risulta trascritta in data 28/07/2011 ai nn. 5670/3803 in morte di CARRA' LUCIANO nato il 30/06/1928 a Alessandria, c.f.: CRRLCN28H30A182C, deceduto il 02/12/2001, da parte degli eredi sigg. Carrà Alessandro Cesare, Stradella Franca, Carrà Riccardo nascente da atto notaio Oneto Luigi di Alessandria del 22/07/2011. A CARRA' LUCIANO, la quota pari ad 1/1 degli immobili oggetto di esecuzione è pervenuta per atto di compravendita del 21/12/1977, rep. 23592/6919 notaio Laguzzi, Alessandria, trascritto il 04/09/1981 ai nn 5618/4282 da potere di DEVECCHI GIOVANNI BATTISTA nato a Quattordio il 30/06/1928

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 04/05/2007 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . 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.

Note: Atto di compravendita comprendente anche altri immobili non pignorati.

Continuità delle trascrizioni: Si

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 27/1968
Tipo pratica: Licenza Edilizia
Per lavori: Costruzione casa di civile abitazione
Oggetto: nuova costruzione
Rilascio in data 01/08/1968 al n. di prot. 27

Numero pratica: 1684/99
Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)
Per lavori: Adeguamento progetto per impianto termico, revisione infissi esterni, pavimentazione esterna in autobloccanti
Rilascio in data 12/04/1999 al n. di prot. 1684

Numero pratica: 2003
Tipo pratica: Comunicazione Opere Interne (Art.26 L 28/2/85 n° 47)
Per lavori: Lavori di completamento e piccole variazioni interne alle unità immobiliari.

Numero pratica: 311/2010
Tipo pratica: D.I.A. in sanatoria
Per lavori: DIA in sanatoria per modifiche interne ed esterne
Presentazione in data 21/01/2010 al n. di prot. 311

Numero pratica: 2010
Tipo pratica: certificato di agibilità
Oggetto: certificato di agibilità
Abitabilità/agibilità in data 28/05/2010 al n. di prot.

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia; note: **Dall'analisi più approfondita della documentazione tecnica e dai recenti colloqui avuti col geom. Monti responsabile dell'Ufficio Tecnico del comune di Quattordio è emerso che l'indicazione di "ripostiglio" anziché "bagno" nelle tavole grafiche presentate con la DIA in sanatoria n°301 del 21/10/2010 risultano dei "refusi grafici" e che quindi il cambio di destinazione d'uso è stato regolarmente sanato con la DIA in sanatoria precedentemente citata. Si è proceduto, quindi, nella presente perizia a eliminare le relative spese per la sua regolarizzazione.**

Note generali sulla conformità: Certificato di agibilità ai sensi del D.P.R. 06.06.2001 n°380 artt. 25 e 26. Rilasciato dal Comune di Quattordio in data 28/05/2010.

7.2 Conformità urbanistica:**Abitazione di tipo civile [A2]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	G.R. n 75-35019 del 23.05.1994, aggiorn. 10/06/2000
Zona omogenea:	PRG 1992
Norme tecniche di attuazione:	tav. 33V; VAR. 13, art. 18 Addensamento storico rilevante. Insediamenti residenziali del concentrico esistenti di carattere storico-ambientale-documentario
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:	0,8 mc/mq
Rapporto di copertura:	50%
Altezza massima ammessa:	11,70 mt
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **Alloggio sub 1**

Alloggio sito al piano primo di un fabbricato residenziale a 4 piani fuori terra composto da : ingresso, 3 camere da letto, cucina, soggiorno, 2 bagni, balcone e una cantina al piano terra. Un box-auto (sub.7) al piano terra con accesso diretto da strada padana ovest.

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

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **181,00**

E' posto al piano: 1

L'edificio è stato costruito nel: 1968

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1989

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 6/A; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,95

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

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: Attualmente l'unità immobiliare, in generale, si presenta in discrete condizioni manutentive e stato di conservazione. Al piano terra, in alcuni punti, sono presenti macchie ed efflorescenze causate dall'umidità di risalita nelle murature. In alcuni locali esposti a nord degli alloggi al piano 1° e 2° sono presenti macchie di umidità causate dalla formazione di condense, dalla insufficiente aerazione e soprattutto dallo scarso isolamento termico delle murature esistenti.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

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

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno e vetro-camera** protezione: **tapparelle** materiale protezione: **plastica** condizioni: **buone**

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

Pavim. Interna materiale: **piastrelle di ceramica** condizioni: **buone**

Portone di ingresso tipologia: **anta singola a battente** materiale: **legno tamburato blindato** accessori: **senza maniglione antipanico** condizioni: **sufficienti**

Rivestimento ubicazione: **bagno e cucina** materiale: **piastrelle di ceramica** condizioni: **buone**

Scale posizione: **a rampe parallele** rivestimento: **marmo** condizioni: **sufficienti**

Impianti:

Ascensore condizioni: **non funzionante** conformità: **non presente**
certificato di collaudo

Citofonico tipologia: **audio** condizioni: **sufficienti** conformità: **non presente**

Elettrico

tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **sufficienti** conformità: **non presente certificato di collaudo**

Gas

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **metano** condizioni: **sufficienti** conformità: **non presente il certificato di conformità**

Termico

tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **tubi in rame** diffusori: **termosifoni in ghisa** condizioni: **buone** conformità: **non presente certificato di collaudo****Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	2008
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	autonomo a metano
Stato impianto	normale
Epoca di realizzazione/adequamento	2008
Esiste la dichiarazione di conformità	SI

Condizionamento e climatizzazione:

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

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	SI
Collaudo ISPEL	non presente
Autocertificazione	non presente
Contratto manutenzione	non presente
Note ascensori montacarichi	Alla data del sopralluogo l'ascensore non era funzionante per un guasto al "locale macchine".
Esistenza carri ponte	NO

Note generali impianti: Per l'unità immobiliare, oggetto della presente relazione di stima, alla data odierna, si ritiene che in base ai sopralluoghi effettuati, gli impianti elettrico, termico e idrico debbano, essere sottoposti, per maggior sicurezza, ad una verifica preventiva da parte di un impiantista abilitato, nonostante dal certificato di agibilità rilasciato nel 2010 risultino consegnate le relative documentazioni in materia di certificazioni/dichiarazioni di conformità a regola d'arte degli impianti.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il calcolo della superficie lorda e commerciale dei locali delle unità immobiliari residenziali situate ai diversi piani è stato fatto applicando un indice pari a 1 così come per i box-auto. Per i balconi un indice pari a 0,25 e 0,33 per le cantine.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
alloggio	sup lorda di pavimento	101,00	1,00	101,00
balcone	sup lorda di pavimento	54,00	0,25	13,50
cantina	sup lorda di pavimento	7,00	0,33	2,31
box-auto	sup lorda di pavimento	19,00	1,00	19,00
		181,00		135,81

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: 1-2023

Zona: centro urbano

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: alloggio

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 570

Valore di mercato max (€/mq): 710

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

I criteri di stima hanno tenuto conto dei successivi elementi:

- a) Consultati i dati presenti nell'Osservatorio dei valori immobiliari dell'Agenzia del Territorio, alcune agenzie immobiliari del comune di Quattordio e Alessandria, rapportati ad immobili simi-

lari esistenti in zone limitrofe, tenendo conto del contesto urbano generale della zona di appartenenza, delle normali condizioni manutentive e caratteristiche intrinseche degli impianti esistenti, delle opere di finitura e del particolare momento negativo attraversato dal mercato delle compravendite in riferimento alla determinazione del più probabile valore di mercato. Si ritiene pertanto che questi fattori negativi debbano essere valutati con un deprezzamento percentuale sul valore complessivo degli immobili stimati oggetto di pignoramento meglio specificato nel paragrafo riguardante la valorizzazione.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Alessandria;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Alessandria;

Uffici del registro di Alessandria;

Ufficio tecnico di Quattordio;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Alessandria-Asti-Valenza;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): €/mq 570/710.

8.3 Valutazione corpi:

Alloggio sub 1. Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 59.650,70.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
alloggio	101,00	€ 470,00	€ 47.470,00
balcone	13,50	€ 470,00	€ 6.345,00
cantina	2,31	€ 470,00	€ 1.085,70
box-auto	19,00	€ 250,00	€ 4.750,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 59.650,70
Valore corpo			€ 59.650,70
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 59.650,70
Valore complessivo diritto e quota			€ 59.650,70

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Alloggio sub 1	Abitazione di tipo civile [A2]	135,81	€ 59.650,70	€ 59.650,70

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 20%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)

€ 11.930,14

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 47.720,56

Lotto: 2 - alloggio + box-auto

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

Data di presentazione: 14-02-2023

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Alloggio sub 2.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in via Padana ovest n 6/A

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: Laboratorio Piemontese Immobiliare S.R.L. sede di Casale Monf. (AL) c.f.: 02145680068, foglio 12, particella 1225, subalterno 2, indirizzo via Padana ovest 6/A, piano T-1, comune Quattordio, categoria A/2, classe 2, consistenza 7, superficie 122, rendita € 524,20

Confini: vano scala-sub 1-balcone-mapp.555-sub15

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: Laboratorio Piemontese Immobiliare S.R.L. sede di Casale Monf. (AL) c.f.: 02145680068, foglio 12, particella 1225, subalterno 8, indirizzo via Padana ovest 6/A, piano T, comune Quattordio, categoria C/6, classe 3, consistenza 18 mq, rendita € 55,78

Confini: sub7-13-9-15

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico sostenuto con parcheggi scarsi.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: golf club La Margara.

Attrazioni storiche: castello di Lajone.

Principali collegamenti pubblici: autobus km 20 da Alessandria

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da OMISSIS, con contratto di locazione stipulato in data 31/08/2021 non registrato per l'importo di euro 250,00 con cadenza mensile.

Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. Note: Valutazioni circa l'opponibilità del contratto per canone vile (ai sensi dell'ex art. 2923 c.c., terzo comma). LOTTO 2 Dalla consultazione di alcune agenzie immobiliari presenti sul territorio e dalle tabelle dell'Osservatorio Mercato Immobiliare, Il canone medio mensile di locazione di abita-

zioni civili, per la zona, riferito ad entrambi i periodi considerati (data contratto del 2° semestre 2021 e attuale 1° semestre 2023) per la superficie lorda, risulta pari rispettivamente a: € 2,00/mq/mese e a €1,90/mq/mese per le abitazioni e per i box risulta pari rispettivamente a € 1,70/mq/mese a € 1,60/mq/mese. Il canone mensile per i due periodi risulterà rispettivamente di € 308,60 e di € 292,90 (giusto prezzo) per il lotto 2. ($€ 308,60 - 1/3 = € 206,77 < 250 €$) ; ($€ 292,90 - 1/3 = € 196,25 < 250 €$). Dal raffronto tra il canone applicato (€ 250,00/mese) e il giusto prezzo di mercato (€ 308,60/mese o € 292,90/mese) si osserva quindi che il canone richiesto per il LOTTO 2 non è inferiore al valore di mercato di oltre 1/3 (ex art. 2923) quindi non è vile e non è opponibile.

Tipologia contratto: 4+4, scadenza 01/09/2025

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

Opponibilità ai terzi: NO

Note: Alla data odierna non è stata resa disponibile la documentazione relativa alla registrazione del contratto di locazione.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo; A rogito di OMISSIS in data 04/05/2007 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Alessandria in data 31/05/2007 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 1020000,00; Importo capitale: € 510000,00; Note: Grava su Quattordii: foglio 12, part. 1225, sub 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12 N.B. a margine risultano: ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE n1374 del 30/11/2009 derivante da quietanza e conferma; ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE n1375 del 30/11/2009 derivante da riduzione di somma; ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE nn9676/1376 del 30/11/2009 derivante da frazionamento in quota del 09/11/2009 notaio ACETO ARMANDO sede Casale Monf. (AL) rep. 174997/21742: foglio 12, part. 1225 sub 1 quota n 1 di € 77.000,00 montante di € 154.000,00; foglio 12, part. 1225 sub 9; foglio 12, part. 1225 sub 2 quota n 1 di € 76.000,00 montante di € 152.000,00; foglio 12, part. 1225 sub 10; foglio 12, part. 1225 sub 2 quota n 1 di € 76.000,00 montante di € 152.000,00; foglio 12, part. 1225 sub 10; foglio 12, part. 1225 sub 3 quota n 1 di € 89.000,00 montante di € 178.000,00; foglio 12, part. 1225 sub 7; foglio 12, part. 1225 sub 4 quota n 1 di € 89.000,00 montante di € 178.000,00; foglio 12, part. 1225 sub 12; foglio 12, part. 1225 sub 6 quota n 1 di € 89.000,00 montante di € 178.000,00; foglio 12, part. 1225 sub 8;

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo; A rogito di OMISSIS in data 05/05/2011 ai nn. OMISSIS in data 16/05/2011 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 80000,00; Importo capitale: € 40000,00; Note: Grava su Quattordio foglio 12, part. 1125 (?) (probabilmente è un refuso dovrebbe essere part. 1225) sub 2, part. 1225 sub1-3-4-6-7-8-9-10-12.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: decreto ingiuntivo; A rogito di OMISSIS in data 13/06/2011 ai nn. OMISSIS in data 13/09/2011 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 150000,00; Importo capitale: € 137603,50; Note: Grava su Quattordio foglio 12 part. 1225, sub 1-2-3-4-6-7-8-9-10-12, Alessandria foglio 202 part. 1979, sub 44, Alessandria foglio 202, part. 1979, sub 43. N.B. A margine risulta: ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE n712 del 27/07/2020

derivante da restrizione di beni-non riguardante i beni in esame. .

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: verbale pignoramento immobili iscritto/trascritto a Alessandria in data ai nn. OMISSIS; Grava su Quattordio, foglio 12, part. 1225, sub 1-2-3-4-6-7-8-9-10-12.

Dati precedenti relativi ai corpi: Alloggio sub 2

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: I fa presente che non è stato nominato un amministratore condominiale. Inoltre il dott. Palmieri, incaricato dal debitore esecutato, comunica di un arretrato nel pagamento dell'acqua (titolare del servizio "Acque Del Monferrato") con un Decreto Ingiuntivo di circa 5-6 mila euro.

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 **04/05/2007** . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Denunce di successione comprendenti anche altri immobili non pignorati. La presente denuncia è integrativa della precedente denuncia n 93 vol. 1280 e viene presentata per errata indicazione della quota di possesso negli immobili in Quattordio. Per successione in morte di CARRA' LUCIANO, nato il 30/06/1928 a Alessandria, c.f.: CRRLCN28H30A182C, deceduto il 02/12/2001, registrata il 17/04/2007 ai nn 49/1341, Ufficio del registro di Alessandria, trascritta il 08/06/2007 ai nn 5258/3286 devoluta per legge. L'accettazione tacita dell'eredità risulta trascritta in data 28/07/2011 ai nn. 5670/3803 in morte di CARRA' LUCIANO nato il 30/06/1928 a Alessandria, c.f.: CRRLCN28H30A182C, deceduto il 02/12/2001, da parte degli eredi sigg. Carrà Alessandro Cesare, Stradella Franca, Carrà Riccardo nascente da atto notaio Oneto Luigi di Alessandria del 22/07/2011. A CARRA' LUCIANO, la quota pari ad 1/1 degli immobili oggetto di esecuzione è pervenuta per atto di compravendita del 21/12/1977, rep. 23592/6919 notaio Laguzzi, Alessandria, trascritto il 04/09/1981 ai nn 5618/4282 da potere di DEVECCHI GIOVANNI BATTISTA nato a Quattordio il 30/06/1928

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 04/05/2007 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . 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.

Note: Atto di compravendita comprendente anche altri immobili non pignorati.

Continuità delle trascrizioni: Si

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 27/1968

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Costruzione casa di civile abitazione

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 01/08/1968 al n. di prot. 27

Numero pratica: 1684/99

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Adeguamento progetto per impianto termico, revisione infissi esterni, pavimentazione esterna in autobloccanti

Rilascio in data 12/04/1999 al n. di prot. 1684

Numero pratica: 2003

Tipo pratica: Comunicazione Opere Interne (Art.26 L 28/2/85 n° 47)

Per lavori: Lavori di completamento e piccole variazioni interne alle unità immobiliari.

Numero pratica: 311/2010

Tipo pratica: D.I.A. in sanatoria

Per lavori: DIA in sanatoria per modifiche interne ed esterne

Presentazione in data 21/01/2010 al n. di prot. 311

Numero pratica: 2010

Tipo pratica: certificato di agibilità

Oggetto: certificato di agibilità

Abitabilità/agibilità in data 28/05/2010 al n. di prot.

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia; note: Dall'analisi più approfondita della documentazione tecnica e dai recenti colloqui avuti col geom. Monti responsabile dell'Ufficio Tecnico del comune di Quattordio è emerso che l'indicazione di "ripostiglio" anziché "bagno" nelle tavole grafiche presentate con la DIA in sanatoria n°301 del 21/10/2010 risultano dei "refusi grafici" e che quindi il cambio di destinazione d'uso è stato regolarmente sanato con la DIA in sanatoria precedentemente citata. Si è proceduto, quindi, nella presente perizia a eliminare le relative spese per la sua regolarizzazione.

Note generali sulla conformità: Certificato di agibilità ai sensi del D.P.R. 06.06.2001 n°380 artt. 25 e 26. Rilasciato dal Comune di Quattordio in data 28/05/2010.

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	G.R. n 75-35019 del 23.05.1994, aggiorn. 10/06/2000
Zona omogenea:	PRG 1992
Norme tecniche di attuazione:	tav. 33V; VAR. 13 art. 18 Addensamento storico rilevante. Insediamenti residenziali del concentrico esistenti di carattere storico-ambientale-documentario
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:	0,8 mc/mq
Rapporto di copertura:	50%
Altezza massima ammessa:	11,70 mt
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **Alloggio sub 2**

Alloggio sito al piano primo di un fabbricato residenziale a 4 piani fuori terra composto da : ingresso, ripostiglio, 3 camere da letto, cucina, soggiorno, antibagno, 2 bagni, balcone e una cantina al piano terra. Un box-auto (sub 8) al piano terra con accesso diretto da strada padana ovest.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **157,00**

E' posto al piano: 1

L'edificio è stato costruito nel: 1968

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1989

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 6/A; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,95

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

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: Attualmente l'unità immobiliare, in generale, si presenta in discrete condizioni manutentive e stato di conservazione. Al piano terra, in alcuni punti, sono presenti macchie ed efflorescenze causate dall'umidità di risalita nelle murature. In alcuni locali esposti a nord degli alloggi al piano 1° e 2° sono presenti macchie di umidità causate dalla formazione di condense, dalla insufficiente aerazione e soprattutto dallo scarso isolamento termico delle murature esistenti.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

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

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno e vetro-camera** protezione: **tapparelle** materiale protezione: **plastica** condizioni: **buone**

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

Pavim. Interna materiale: **piastrelle di ceramica** condizioni: **buone**

Portone di ingresso tipologia: **anta singola a battente** materiale: **legno tamburato blindato** accessori: **senza maniglione antipanico** condizioni: **sufficienti**

Rivestimento ubicazione: **bagno e cucina** materiale: **piastrelle di ceramica** condizioni: **buone**

Scale posizione: **a rampe parallele** rivestimento: **marmo** condizioni: **sufficienti**

Impianti:

Ascensore condizioni: **non funzionante** conformità: **non presente** **certificato di collaudo**

Citofonico tipologia: **audio** condizioni: **sufficienti** conformità: **non presente**

Elettrico tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **sufficienti** conformità: **non presente** **certificato di collaudo**

Gas

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **metano** condizioni: **sufficienti** conformità: **non presente il certificato di conformità**

Termico

tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **tubi in rame** diffusori: **termosifoni in ghisa** condizioni: **buone** conformità: **non presente certificato di collaudo**

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	2008
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	autonomo a metano
Stato impianto	normale
Epoca di realizzazione/adequamento	2008
Esiste la dichiarazione di conformità	SI

Condizionamento e climatizzazione:

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

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	SI
Collaudo ISPEL	non presente
Autocertificazione	non presente
Contratto manutenzione	non presente
Note ascensori montacarichi	Alla data del sopralluogo l'ascensore non era funzionante per un guasto al "locale macchine".
Esistenza carri ponte	NO

Scarichi:

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

Note generali impianti: Per l'unità immobiliare, oggetto della presente relazione di stima, alla data odierna, si ritiene che in base ai sopralluoghi effettuati, gli impianti elettrico, termico e idrico debbano, essere sot-

toposti, per maggior sicurezza, ad una verifica preventiva da parte di un impiantista abilitato, nonostante dal certificato di agibilità rilasciato nel 2010 risultino consegnate le relative documentazioni in materia di certificazioni/dichiarazioni di conformità a regola d'arte degli impianti.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il calcolo della superficie lorda e commerciale dei locali delle unità immobiliari residenziali situate ai diversi piani è stato fatto applicando un indice pari a 1 così come per i box-auto. Per i balconi un indice pari a 0,25 e 0,33 per le cantine.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
alloggio	sup lorda di pavimento	104,00	1,00	104,00
balcone	sup lorda di pavimento	29,00	0,25	7,25
cantina	sup lorda di pavimento	6,00	0,33	1,98
box-auto	sup lorda di pavimento	18,00	1,00	18,00
		157,00		131,23

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1-2023

Zona: centro urbano

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: alloggio

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 570

Valore di mercato max (€/mq): 710

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

I criteri di stima hanno tenuto conto dei successivi elementi:

a) Consultati i dati presenti nell'Osservatorio dei valori immobiliari dell'Agenzia del Territorio, alcune agenzie immobiliari del comune di Quattordio e Alessandria, rapportati ad immobili simili esistenti in zone limitrofe, tenendo conto del contesto urbano generale della zona di appartenenza, delle normali condizioni manutentive e caratteristiche intrinseche degli impianti esistenti, delle opere di finitura e del particolare momento negativo attraversato dal mercato delle compravendite in riferimento alla determinazione del più probabile valore di mercato.

Si ritiene pertanto che questi fattori negativi debbano essere valutati con un deprezzamento percentuale sul valore complessivo degli immobili stimati oggetto di pignoramento meglio specificato nel paragrafo riguardante la valorizzazione.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Alessandria;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Alessandria;

Uffici del registro di Alessandria;

Ufficio tecnico di Quattordio;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Alessandria-Asti-Valenza;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): €/mq 570/710.

8.3 Valutazione corpi:

Alloggio sub 2. Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 57.718,10.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
alloggio	104,00	€ 470,00	€ 48.880,00
balcone	7,25	€ 470,00	€ 3.407,50
cantina	1,98	€ 470,00	€ 930,60
box-auto	18,00	€ 250,00	€ 4.500,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 57.718,10
Valore corpo			€ 57.718,10
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 57.718,10
Valore complessivo diritto e quota			€ 57.718,10

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Alloggio sub 2	Abitazione di tipo civile [A2]	131,23	€ 57.718,10	€ 57.718,10

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 20%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%) € 11.543,62

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

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 46.174,48

Lotto: 3 - alloggio + box-auto

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

Data di presentazione: 14-02-2023

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Alloggio sub 3.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in via Padana ovest n 6/A

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: omissis foglio 12, particella 1225, subalterno 3, indirizzo via Padana ovest 6/A, piano T-2, comune Quattordio, categoria A/2, classe 2, consistenza 7, superficie 117, rendita € 524,20

Confini: vano scala-sub 4-balcone-mapp.548

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: omissis foglio 12, particella 1225, subalterno 9, indirizzo via Padana ovest 6/A, piano T, comune Quattordio, categoria C/6, classe 3, consistenza 18 mq, rendita € 55,78

Confini: sub8-13-10-15

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nella planimetria catastale nella camera esposta a nord-ovest non è presente una finestra.

Regolarizzabili mediante: DOCFA

Descrizione delle opere da sanare: Inserimento di una finestra
inserimento di una finestra: € 550,00

Oneri Totali: **€ 550,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico sostenuto con parcheggi scarsi.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: golf club La Margara.

Attrazioni storiche: castello di Lajone.

Principali collegamenti pubblici: autobus km 20 da Alessandria

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da OMISSIS, con contratto di locazione stipulato in data 31/08/2021 non registrato per l'importo di euro 250,00 con cadenza mensile.

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

circa l'opponibilità del contratto per canone vile (ai sensi dell'ex art. 2923 c.c., terzo comma).

LOTTO 3 Dalla consultazione di alcune agenzie immobiliari presenti sul territorio e dalle tabelle dell'Osservatorio Mercato Immobiliare, Il canone medio mensile di locazione di abitazioni civili, per la zona, riferito ad entrambi i periodi considerati (data contratto del 2° semestre 2021 e attuale 1° semestre 2023) per la superficie lorda, risulta pari rispettivamente a: € 2,00/mq/mese e a € 1,90/mq/mese per le abitazioni e per i box risulta pari rispettivamente a € 1,70/mq/mese a € 1,60/mq/mese. Il canone mensile per i due periodi risulterà rispettivamente di € 280,60 e di € 266,30 (giusto prezzo) per il lotto 3. ($€ 280,60 - 1/3 = € 188,01 < 250 €$) ; ($€ 266,30 - 1/3 = € 178,43 < 250 €$). Dal raffronto tra il canone applicato (€ 250,00/mese) e il giusto prezzo di mercato (€ 280,60/mese o € 266,30/mese) si osserva quindi che il canone richiesto per il LOTTO 3 non è inferiore al valore di mercato di oltre 1/3 (ex art. 2923) quindi non è vile e non è opponibile.

Tipologia contratto: 4+4, scadenza 01/09/2025

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

Opponibilità ai terzi: NO

Note: Alla data odierna non è stata resa disponibile la documentazione relativa alla registrazione del contratto di locazione.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo; A rogito di OMISSIS in data 04/05/2007 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Alessandria in data 31/05/2007 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 1020000,00; Importo capitale: € 510000,00; Note: Grava su Quattordii: foglio 12, part. 1225, sub 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12 N.B. a margine risultano: ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE n1374 del 30/11/2009 derivante da quietanza e conferma; ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE n1375 del 30/11/2009 derivante da riduzione di somma; ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE nn9676/1376 del 30/11/2009 derivante da frazionamento in quota del 09/11/2009 notaio ACETO ARMANDO sede Casale Monf. (AL) rep. 174997/21742: foglio 12, part. 1225 sub 1 quota n 1 di € 77.000,00 montante di € 154.000,00; foglio 12, part. 1225 sub 9; foglio 12, part. 1225 sub 2 quota n 1 di € 76.000,00 montante di € 152.000,00; foglio 12, part. 1225 sub 10; foglio 12, part. 1225 sub 2 quota n 1 di € 76.000,00 montante di € 152.000,00; foglio 12, part. 1225 sub 10; foglio 12, part. 1225 sub 3 quota n 1 di € 89.000,00 montante di € 178.000,00; foglio 12, part. 1225 sub 7; foglio 12, part. 1225 sub 4 quota n 1 di € 89.000,00 montante di € 178.000,00; foglio 12, part. 1225 sub 12; foglio 12, part. 1225 sub 6 quota n 1 di € 89.000,00 montante di € 178.000,00; foglio 12, part. 1225 sub 8;

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo; A rogito di OMISSIS in data 05/05/2011 ai nn. OMISSIS in data 16/05/2011 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 80000,00; Importo capitale: € 40000,00; Note: Grava su Quattordio foglio 12, part. 1125 (?) (probabilmente è un refuso dovrebbe essere part. 1225) sub 2, part. 1225 sub 1-3-4-6-7-8-9-10-12.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: decreto ingiuntivo; A rogito di OMISSIS in data 13/06/2011 ai nn. OMISSIS in data 13/09/2011 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 150000,00; Importo capitale: € 137603,50; Note: Grava su Quattordio foglio 12 part.

1225, sub 1-2-3-4-6-7-8-9-10-12, Alessandria foglio 202 part. 1979, sub 44, Alessandria foglio 202, part. 1979, sub 43. N.B. A margine risulta: ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE n712 del 27/07/2020 derivante da restrizione di beni-non riguardante i beni in esame. .

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: verbale pignoramento immobili iscritto/trascritto a Alessandria in data ai nn. OMISSIS; Grava su Quattordio, foglio 12, part. 1225, sub 1-2-3-4-6-7-8-9-10-12.

Dati precedenti relativi ai corpi: Alloggio sub 3

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: I fa presente che non è stato nominato un amministratore condominiale. Inoltre il dott. Palmieri, incaricato dal debitore esecutato, comunica di un arretrato nel pagamento dell'acqua (titolare del servizio "Acque Del Monferrato") con un Decreto Ingiuntivo di circa 5-6 mila euro.

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 **04/05/2007** . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Denunce di successione comprendenti anche altri immobili non pignorati. La presente denuncia è integrativa della precedente denuncia n 93 vol. 1280 e viene presentata per errata indicazione della quota di possesso negli immobili in Quattordio. Per successione in morte di CARRA' LUCIANO, nato il 30/06/1928 a Alessandria, c.f.: CRRLCN28H30A182C, deceduto il 02/12/2001, registrata il 17/04/2007 ai nn 49/1341, Ufficio del registro di Alessandria, trascritta il 08/06/2007 ai nn 5258/3286 devoluta per legge. L'accettazione tacita dell'eredità risulta trascritta in data 28/07/2011 ai nn. 5670/3803 in morte di CARRA' LUCIANO nato il 30/06/1928 a Alessandria, c.f.: CRRLCN28H30A182C, deceduto il 02/12/2001, da parte degli eredi sigg. Carrà Alessandro Cesare, Stradella Franca, Carrà Riccardo nascente da atto notaio Oneto Luigi di Alessandria del 22/07/2011. A CARRA' LUCIANO, la quota pari ad 1/1 degli immobili oggetto di esecuzione è pervenuta per atto di compravendita del 21/12/1977, rep. 23592/6919 notaio Laguzzi, Alessandria, trascritto il 04/09/1981 ai nn 5618/4282 da potere di DEVECCHI GIOVANNI BATTISTA nato a Quattordio il 30/06/1928

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 04/05/2007 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . 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.

Note: Atto di compravendita comprendente anche altri immobili non pignorati.

Continuità delle trascrizioni: Si

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 27/1968
Tipo pratica: Licenza Edilizia
Per lavori: Costruzione casa di civile abitazione
Oggetto: nuova costruzione
Rilascio in data 01/08/1968 al n. di prot. 27

Numero pratica: 1684/99
Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)
Per lavori: Adeguamento progetto per impianto termico, revisione infissi esterni, pavimentazione esterna in autobloccanti
Rilascio in data 12/04/1999 al n. di prot. 1684

Numero pratica: 2003
Tipo pratica: Comunicazione Opere Interne (Art.26 L 28/2/85 n° 47)
Per lavori: Lavori di completamento e piccole variazioni interne alle unità immobiliari.

Numero pratica: 311/2010
Tipo pratica: D.I.A. in sanatoria
Per lavori: DIA in sanatoria per modifiche interne ed esterne
Presentazione in data 21/01/2010 al n. di prot. 311

Numero pratica: 2010
Tipo pratica: certificato di agibilità
Oggetto: certificato di agibilità
Abitabilità/agibilità in data 28/05/2010 al n. di prot.

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia; note: **Dall'analisi più approfondita della documentazione tecnica e dai recenti colloqui avuti col geom. Monti responsabile dell'Ufficio Tecnico del comune di Quattordio è emerso che l'indicazione di "ripostiglio" anziché "bagno" nelle tavole grafiche presentate con la DIA in sanatoria n°301 del 21/10/2010 risultano dei "refusi grafici" e che quindi il cambio di destinazione d'uso è stato regolarmente sanato con la DIA in sanatoria precedentemente citata. Si è proceduto, quindi, nella presente perizia a eliminare le relative spese per la sua regolarizzazione.**

Note generali sulla conformità: Certificato di agibilità ai sensi del D.P.R. 06.06.2001 n°380 artt. 25 e 26. Rilasciato dal Comune di Quattordio in data 28/05/2010.

7.2 Conformità urbanistica:**Abitazione di tipo civile [A2]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	G.R. n 75-35019 del 23.05.1994, aggiorn. 10/06/2000
Zona omogenea:	PRG 1992
Norme tecniche di attuazione:	tav. 33V; VAR. 13 art. 18 Addensamento storico rilevante. Insedimenti residenziali del concentrico esistenti di carattere storico-ambientale-documentario
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:	0,8 mc/mq
Rapporto di copertura:	50%
Altezza massima ammessa:	11,70 mt
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **Alloggio sub 3**

Alloggio sito al piano primo di un fabbricato residenziale a 4 piani fuori terra composto da : ingresso, 3 camere da letto, cucina, soggiorno, 2 bagni, balcone e una cantina al piano terra. Un box-auto (sub 9) al piano terra con accesso diretto da strada padana ovest.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **143,00**

E' posto al piano: 2

L'edificio è stato costruito nel: 1968

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1989

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 6/A; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,95

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

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: Attualmente l'unità immobiliare, in generale, si presenta in discrete condizioni manutentive e stato di conservazione. Al piano terra, in alcuni punti, sono presenti macchie ed efflorescenze causate dall'umidità di risalita nelle murature. In alcuni locali esposti a nord degli alloggi al piano 1° e 2° sono presenti macchie di umidità causate dalla formazione di condense, dalla insufficiente aerazione e soprattutto dallo scarso isolamento termico delle murature esistenti.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

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

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno e vetro-camera** protezione: **tapparelle** materiale protezione: **plastica** condizioni: **buone**

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

Pavim. Interna materiale: **piastrelle di ceramica** condizioni: **buone**

Portone di ingresso tipologia: **anta singola a battente** materiale: **legno tamburato blindato** accessori: **senza maniglione antipanico** condizioni: **sufficienti**

Rivestimento ubicazione: **bagno e cucina** materiale: **piastrelle di ceramica** condizioni: **buone**

Scale posizione: **a rampe parallele** rivestimento: **marmo** condizioni: **sufficienti**

Impianti:

Ascensore condizioni: **non funzionante** conformità: **non presente** **certificato di collaudo**

Citofonico tipologia: **audio** condizioni: **sufficienti** conformità: **non presente**

Elettrico tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **sufficienti** conformità: **non presente** **certificato di collaudo**

Gas

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **metano** condizioni: **sufficienti** conformità: **non presente il certificato di conformità**

Termico

tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **tubi in rame** diffusori: **termosifoni in ghisa** condizioni: **buone** conformità: **non presente certificato di collaudo****Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	2008
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	autonomo a metano
Stato impianto	normale
Epoca di realizzazione/adequamento	2008
Esiste la dichiarazione di conformità	SI

Condizionamento e climatizzazione:

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

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	SI
Collaudo ISPEL	non presente
Autocertificazione	non presente
Contratto manutenzione	non presente
Note ascensori montacarichi	Alla data del sopralluogo l'ascensore non era funzionante per un guasto al "locale macchine".
Esistenza carri ponte	NO

Note generali impianti: Per l'unità immobiliare, oggetto della presente relazione di stima, alla data odierna, si ritiene che in base ai sopralluoghi effettuati, gli impianti elettrico, termico e idrico debbano, essere sottoposti, per maggior sicurezza, ad una verifica preventiva da parte di un impiantista abilitato, nonostante dal certificato di agibilità rilasciato nel 2010 risultino consegnate le relative documentazioni in materia di certificazioni/dichiarazioni di conformità a regola d'arte degli impianti.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il calcolo della superficie lorda e commerciale dei locali delle unità immobiliari residenziali situate ai diversi piani è stato fatto applicando un indice pari a 1 così come per i box-auto. Per i balconi un indice pari a 0,25 e 0,33 per le cantine.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
alloggio	sup lorda di pavimento	104,00	1,00	104,00
balcone	sup lorda di pavimento	13,00	0,25	3,25
cantina	sup lorda di pavimento	8,00	0,33	2,64
box-auto	sup lorda di pavimento	18,00	1,00	18,00
		143,00		127,89

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: 1-2023

Zona: centro urbano

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: alloggio

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 570

Valore di mercato max (€/mq): 710

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

I criteri di stima hanno tenuto conto dei successivi elementi:

a) Consultati i dati presenti nell'Osservatorio dei valori immobiliari dell'Agenzia del Territorio, alcune agenzie immobiliari del comune di Quattordio e Alessandria, rapportati ad immobili simili esistenti in zone limitrofe, tenendo conto del contesto urbano generale della zona di appartenenza, delle normali condizioni manutentive e caratteristiche intrinseche degli impianti esistenti, delle opere di finitura e del particolare momento negativo attraversato dal mercato delle compravendite in riferimento alla determinazione del più probabile valore di mercato.

Si ritiene pertanto che questi fattori negativi debbano essere valutati con un deprezzamento percentuale sul valore complessivo degli immobili stimati oggetto di pignoramento meglio spe-

cificato nel paragrafo riguardante la valorizzazione.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Alessandria;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Alessandria;

Uffici del registro di Alessandria;

Ufficio tecnico di Quattordio;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Alessandria-Asti-Valenza;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): €/mq 570/710.

8.3 Valutazione corpi:

Alloggio sub 3. Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 56.148,30.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
alloggio	104,00	€ 470,00	€ 48.880,00
balcone	3,25	€ 470,00	€ 1.527,50
cantina	2,64	€ 470,00	€ 1.240,80
box-auto	18,00	€ 250,00	€ 4.500,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 56.148,30
Valore corpo			€ 56.148,30
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 56.148,30
Valore complessivo diritto e quota			€ 56.148,30

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Alloggio sub 3	Abitazione di tipo civile [A2]	127,89	€ 56.148,30	€ 56.148,30

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 20%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)

€ 11.229,66

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 550,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 44.368,64

Lotto: 4 - alloggio + box-auto

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

Data di presentazione: 14-02-2023

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Alloggio sub 4.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in via Padana ovest n 6/A

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: omissis foglio 12, particella 1225, subalterno 4, indirizzo via Padana ovest 6/A, piano T-2, comune Quattordio, categoria A/2, classe 2, consistenza 7, superficie 121, rendita € 524,20

Confini: vano scala-sub15-mapp.555-balcone-sub3

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: omissis, foglio 12, particella 1225, subalterno 10, indirizzo via Padana ovest 6/A, piano T, comune Quattordio, categoria C/6, classe 3, consistenza 18 mq, rendita € 55,78

Confini: sub9-13-11-15

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico sostenuto con parcheggi scarsi.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: golf club La Margara.

Attrazioni storiche: castello di Lajone.

Principali collegamenti pubblici: autobus km 20 da Alessandria

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da OMISSIS, con contratto di locazione stipulato in data 01/04/2014 non registrato per l'importo di euro 400,00 con cadenza mensile.

Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. Note: Dalle verifiche effettuate dall'avv. Tuis presso l'Agenzia delle Entrate (05/10/2023) risulta che il contratto del sig. omissis è scaduto il 31/03/2022 e non sono state presentate proroghe..

Registrato a Alessandria il 20/06/2014 ai nn.002650-serie 3T

Tipologia contratto: 4+4, scadenza 31/03/2018

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

Opponibilità ai terzi: NO

Note: Da colloqui avuti col dott. Palmieri (incaricato dal debitore esecutato) la morosità si protrae da circa 2-3 anni motivata da rimostranze dell'inquilino per "vizi nell'appartamento". Dalla dichiarazione del sig. omissis (vedi verbale avv. Patrizia Tuis del 11/07/2023) risulta che è inquilino dal 2008 e non ha mai ricevuto il contratto di locazione dalla proprietà pattuito in € 400,00 mensili. Dal 2021 i pagamenti sono stati sospesi per vari problemi all'interno dell'appartamento quali infiltrazioni, muffe, caldaia mal funzionante, problemi fornitura dell'acqua, ecc. Secondo il sig. Rizzo, fino a gennaio 2023 non dovrebbe essere nulla dovuto. Da gennaio ritiene di essere debitore del canone di locazione che verserà con le modalità che gli sono state indicate. Successivamente dal contratto di locazione registrato e fornito all'avv. Tuis risulta quest'ultimo stipulato dal 01/04/2014 al 31/03/2018 rinnovabile tacitamente per altri quattro anni per 400 €/mensili

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo; A rogito di OMISSIS in data 04/05/2007 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Alessandria in data 31/05/2007 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 1020000,00; Importo capitale: € 510000,00; Note: Grava su Quattordii: foglio 12, part. 1225, sub 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12 N.B. a margine risultano: ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE n1374 del 30/11/2009 derivante da quietanza e conferma; ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE n1375 del 30/11/2009 derivante da riduzione di somma; ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE nn9676/1376 del 30/11/2009 derivante da frazionamento in quota del 09/11/2009 notaio ACETO ARMANDO sede Casale Monf. (AL) rep. 174997/21742: foglio 12, part. 1225 sub 1 quota n 1 di € 77.000,00 montante di € 154.000,00; foglio 12, part. 1225 sub 9; foglio 12, part. 1225 sub 2 quota n 1 di € 76.000,00 montante di € 152.000,00; foglio 12, part. 1225 sub 10; foglio 12, part. 1225 sub 2 quota n 1 di € 76.000,00 montante di € 152.000,00; foglio 12, part. 1225 sub 10; foglio 12, part. 1225 sub 3 quota n 1 di € 89.000,00 montante di € 178.000,00; foglio 12, part. 1225 sub 7; foglio 12, part. 1225 sub 4 quota n 1 di € 89.000,00 montante di € 178.000,00; foglio 12, part. 1225 sub 12; foglio 12, part. 1225 sub 6 quota n 1 di € 89.000,00 montante di € 178.000,00; foglio 12, part. 1225 sub 8;

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo; A rogito di OMISSIS in data 05/05/2011 ai nn. OMISSIS in data 16/05/2011 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 80000,00; Importo capitale: € 40000,00; Note: Grava su Quattordio foglio 12, part. 1125 (?) (probabilmente è un refuso dovrebbe essere part. 1225) sub 2, part. 1225 sub1-3-4-6-7-8-9-10-12.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: decreto ingiuntivo; A rogito di OMISSIS in data 13/06/2011 ai nn. OMISSIS in data 13/09/2011 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 150000,00; Importo capitale: € 137603,50; Note: Grava su Quattordio foglio 12 part. 1225, sub 1-2-3-4-6-7-8-9-10-12, Alessandria foglio 202 part. 1979, sub 44, Alessandria foglio 202, part. 1979, sub 43. N.B. A margine risulta: ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE n712 del 27/07/2020 derivante da restrizione di beni-non riguardante i beni in esame. .

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: verbale pignoramento immobili iscritto/trascritto a Alessandria in data ai nn. OMISSIS; Grava su Quattordio, foglio 12, part. 1225, sub 1-2-3-4-6-7-8-9-10-12.

Dati precedenti relativi ai corpi: Alloggio sub 4

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: I fa presente che non è stato nominato un amministratore condominiale. Inoltre il dott. Palmieri, incaricato dal debitore esecutato, comunica di un arretrato nel pagamento dell'acqua (titolare del servizio "Acque Del Monferrato") con un Decreto Ingiuntivo di circa 5-6 mila euro.

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 04/05/2007** . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Denunce di successione comprendenti anche altri immobili non pignorati. La presente denuncia è integrativa della precedente denuncia n 93 vol. 1280 e viene presentata per errata indicazione della quota di possesso negli immobili in Quattordio. Per successione in morte di CARRA' LUCIANO, nato il 30/06/1928 a Alessandria, c.f.: CRRLCN28H30A182C, deceduto il 02/12/2001, registrata il 17/04/2007 ai nn 49/1341, Ufficio del registro di Alessandria, trascritta il 08/06/2007 ai nn 5258/3286 devoluta per legge. L'accettazione tacita dell'eredità risulta trascritta in data 28/07/2011 ai nn. 5670/3803 in morte di CARRA' LUCIANO nato il 30/06/1928 a Alessandria, c.f.: CRRLCN28H30A182C, deceduto il 02/12/2001, da parte degli eredi sigg. Carrà Alessandro Cesare, Stradella Franca, Carrà Riccardo nascente da atto notaio Oneto Luigi di Alessandria del 22/07/2011. A CARRA' LUCIANO, la quota pari ad 1/1 degli immobili oggetto di esecuzione è pervenuta per atto di compravendita del 21/12/1977, rep. 23592/6919 notaio Laguzzi, Alessandria, trascritto il 04/09/1981 ai nn 5618/4282 da potere di DEVECCHI GIOVANNI BATTISTA nato a Quattordio il 30/06/1928

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 04/05/2007 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . 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.

Note: Atto di compravendita comprendente anche altri immobili non pignorati.

Continuità delle trascrizioni: Si

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 27/1968
 Tipo pratica: Licenza Edilizia
 Per lavori: Costruzione casa di civile abitazione
 Oggetto: nuova costruzione
 Rilascio in data 01/08/1968 al n. di prot. 27

Numero pratica: 1684/99
 Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)
 Per lavori: Adeguamento progetto per impianto termico, revisione infissi esterni, pavimentazione esterna in autobloccanti
 Rilascio in data 12/04/1999 al n. di prot. 1684

Numero pratica: 2003
 Tipo pratica: Comunicazione Opere Interne (Art.26 L 28/2/85 n° 47)
 Per lavori: Lavori di completamento e piccole variazioni interne alle unità immobiliari.

Numero pratica: 311/2010
 Tipo pratica: D.I.A. in sanatoria
 Per lavori: DIA in sanatoria per modifiche interne ed esterne
 Presentazione in data 21/01/2010 al n. di prot. 311

Numero pratica: 2010
 Tipo pratica: certificato di agibilità
 Oggetto: certificato di agibilità
 Abitabilità/agibilità in data 28/05/2010 al n. di prot.

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia; note: **Dall'analisi più approfondita della documentazione tecnica e dai recenti colloqui avuti col geom. Monti responsabile dell'Ufficio Tecnico del comune di Quattordio è emerso che l'indicazione di "ripostiglio" anziché "bagno" nelle tavole grafiche presentate con la DIA in sanatoria n°301 del 21/10/2010 risultano dei "refusi grafici" e che quindi il cambio di destinazione d'uso è stato regolarmente sanato con la DIA in sanatoria precedentemente citata. Si è proceduto, quindi, nella presente perizia a eliminare le relative spese per la sua regolarizzazione.**

Note generali sulla conformità: Certificato di agibilità ai sensi del D.P.R. 06.06.2001 n°380 artt. 25 e 26. Rilasciato dal Comune di Quattordio in data 28/05/2010.

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	G.R. n 75-35019 del 23.05.1994, aggiorn. 10/06/2000
Zona omogenea:	PRG 1992
Norme tecniche di attuazione:	tav. 33V; VAR. 13 art. 18 Addensamento storico rilevante. Insediamenti residenziali del concentrico

	esistenti di carattere storico-ambientale-documentario
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:	0,8 mc/mq
Rapporto di copertura:	50%
Altezza massima ammessa:	11,70 mt
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **Alloggio sub 4**

Alloggio sito al piano secondo di un fabbricato residenziale a 4 piani fuori terra composto da : ingresso, ripostiglio, 3 camere da letto, cucina, soggiorno, antibagno, 2 bagni, balcone e una cantina al piano terra. Un box-auto (sub10) al piano terra con accesso diretto da strada padana ovest.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **141,00**

E' posto al piano: 2

L'edificio è stato costruito nel: 1968

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1989

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 6/A; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,95

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

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: Attualmente l'unità immobiliare, in generale, si presenta in discrete condizioni manutentive e stato di conservazione. Al piano terra, in alcuni punti, sono presenti macchie ed efflorescenze causate dall'umidità di risalita nelle murature. In alcuni locali esposti a nord degli alloggi al piano 1° e 2° sono presenti macchie di umidità causate dalla formazione di condense, dalla insufficiente aerazione e soprattutto dallo scarso isolamento termico delle murature esistenti.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

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

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno e vetro-camera** protezione: **tapparelle** materiale protezione: **plastica** condizioni: **buone**

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

Pavim. Interna materiale: **piastrelle di ceramica** condizioni: **buone**

Portone di ingresso tipologia: **anta singola a battente** materiale: **legno tamburato blindato** accessori: **senza maniglione antipanico** condizioni: **sufficienti**

Rivestimento ubicazione: **bagno e cucina** materiale: **piastrelle di ceramica** condizioni: **buone**

Scale posizione: **a rampe parallele** rivestimento: **marmo** condizioni: **sufficienti**

Impianti:

Ascensore condizioni: **non funzionante** conformità: **non presente**
certificato di collaudo

Citofonico tipologia: **audio** condizioni: **sufficienti** conformità: **non presente**

Elettrico tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **sufficienti** conformità: **non presente**
certificato di collaudo

Gas tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **metano** condizioni: **sufficienti** conformità: **non presente**
il certificato di conformità

Termico tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **tubi in rame** diffusori: **termosifoni in ghisa** condizioni: **buone** conformità: **non presente**
certificato di collaudo

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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	2008
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	autonomo a metano
Stato impianto	normale
Epoca di realizzazione/adequamento	2008
Esiste la dichiarazione di conformità	SI

Condizionamento e climatizzazione:

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

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	SI
Collaudo ISPEL	non presente
Autocertificazione	non presente
Contratto manutenzione	non presente
Note ascensori montacarichi	Alla data del sopralluogo l'ascensore non era funzionante per un guasto al "locale macchine".
Esistenza carri ponte	NO

Note generali impianti: Per l'unità immobiliare, oggetto della presente relazione di stima, alla data odierna, si ritiene che in base ai sopralluoghi effettuati, gli impianti elettrico, termico e idrico debbano, essere sottoposti, per maggior sicurezza, ad una verifica preventiva da parte di un impiantista abilitato, nonostante dal certificato di agibilità rilasciato nel 2010 risultino consegnate le relative documentazioni in materia di certificazioni/dichiarazioni di conformità a regola d'arte degli impianti.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il calcolo della superficie lorda e commerciale dei locali delle unità immobiliari residenziali situate ai diversi piani è stato fatto applicando un indice pari a 1 così come per i box-auto. Per i balconi un indice pari a 0,25 e 0,33 per le cantine.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
alloggio	sup lorda di pavimento	104,00	1,00	104,00
balcone	sup lorda di pavimento	12,00	0,25	3,00
cantina	sup lorda di pavi-	7,00	0,33	2,31

	mento			
box-auto	sup lorda di pavimento	18,00	1,00	18,00
		141,00		127,31

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: 1-2023

Zona: centro urbano

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: alloggio

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 570

Valore di mercato max (€/mq): 710

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

I criteri di stima hanno tenuto conto dei successivi elementi:

a) Consultati i dati presenti nell'Osservatorio dei valori immobiliari dell'Agenzia del Territorio, alcune agenzie immobiliari del comune di Quattordio e Alessandria, rapportati ad immobili simili esistenti in zone limitrofe, tenendo conto del contesto urbano generale della zona di appartenenza, delle normali condizioni manutentive e caratteristiche intrinseche degli impianti esistenti, delle opere di finitura e del particolare momento negativo attraversato dal mercato delle compravendite in riferimento alla determinazione del più probabile valore di mercato.

Si ritiene pertanto che questi fattori negativi debbano essere valutati con un deprezzamento percentuale sul valore complessivo degli immobili stimati oggetto di pignoramento meglio specificato nel paragrafo riguardante la valorizzazione.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Alessandria;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Alessandria;

Uffici del registro di Alessandria;

Ufficio tecnico di Quattordio;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Alessandria-Asti-Valenza;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): €/mq 570/710.

8.3 Valutazione corpi:

Alloggio sub 4. Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 55.875,70.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
alloggio	104,00	€ 470,00	€ 48.880,00
balcone	3,00	€ 470,00	€ 1.410,00
cantina	2,31	€ 470,00	€ 1.085,70
box-auto	18,00	€ 250,00	€ 4.500,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 55.875,70
Valore corpo			€ 55.875,70
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 55.875,70
Valore complessivo diritto e quota			€ 55.875,70

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Alloggio sub 4	Abitazione di tipo civile [A2]	127,31	€ 55.875,70	€ 55.875,70

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 20%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 11.175,14
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 44.700,56
---	--------------------

Lotto: 5 - alloggio + box-auto

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

Data di presentazione: 14-02-2023

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Alloggio sub 6.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in via Padana ovest n 6/A

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: omissis foglio 12, particella 1225, subalterno 6, indirizzo via Padana ovest 6/A, piano T-3, comune Quattordio, categoria A/2, classe 2, consistenza 7, superficie 122, rendita € 524,20

Confini: vano scala-sub15-mapp.555-balcone-sub5

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: omissis foglio 12, particella 1225, subalterno 12, indirizzo via Padana ovest 6/A, piano T, comune Quattordio, categoria C/6, classe 3, consistenza 17 mq, rendita € 52,68

Confini: sub11-13-15

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico sostenuto con parcheggi scarsi.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: golf club La Margara.

Attrazioni storiche: castello di Lajone.

Principali collegamenti pubblici: autobus km 20 da Alessandria

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da OMISSIS, con contratto di locazione stipulato in data 20/10/2020 registrato per l'importo di euro 220,00 con cadenza mensile.

Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. Note: Valutazioni circa l'opponibilità del contratto per canone vile (ai sensi dell'ex art. 2923 c.c., terzo comma). LOTTO 5 Dalla consultazione di alcune agenzie immobiliari presenti sul territorio e dalle tabelle dell'Osservatorio Mercato Immobiliare, il canone medio mensile di locazione di abitazioni civili, per la zona, riferito ad entrambi i periodi considerati (data contratto del 2° semestre 2021 e attuale 1° semestre 2023) per la superficie lorda, risulta pari rispettivamente a: € 2,00/mq/mese e a €1,90/mq/mese per le abitazioni e per i box risulta pari rispettivamente a € 1,70/mq/mese a € 1,60/mq/mese. Il canone mensile per i due periodi risulterà rispettivamente di € 277,20 e di € 263,10 (giusto prezzo) per il lotto 5. ($€ 277,20 - 1/3 = € 185,73 < 250 €$) ; ($€ 263,10 - 1/3 = € 176,28 < 250 €$). Dal raffronto tra il canone applicato (€ 250,00/mese) e il giusto prezzo di mercato (€ 277,20/mese o € 263,10/mese) si osserva quindi che il canone richiesto per il LOTTO 5 non è inferiore al valore di mercato di oltre 1/3 (ex art. 2923) quindi non è vile.

Registrato a Alessandria il 03/05/2021 ai nn.2308 / 3T - 39923

Tipologia contratto: 4+4, scadenza 19/10/2024

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

Opponibilità ai terzi: SI

Note: L'Agenzia delle Entrate con la nota del 5 ottobre 2023 prot. n 110837 ha dichiarato attivo il contratto di locazione: 2021/3T/2308 scadenza 19/10/2024 conduttore omissis identificativi immobili foglio 12 mapp. 1225, sub 6-12. Si precisa che per questa unità abitativa in locazione alla omissis, non viene pagato il canone a fronte di un accordo con la proprietà. L' accordo non è stato reso disponibile come invece il contratto di locazione ad € 220/mensili.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo; A rogito di OMISSIS in data 04/05/2007 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Alessandria in data 31/05/2007 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 1020000,00; Importo capitale: € 510000,00; Note: Grava su Quattordii: foglio 12, part. 1225, sub 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12 N.B. a margine risultano: ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE n1374 del 30/11/2009 derivante da quietanza e conferma; ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE n1375 del 30/11/2009 derivante da riduzione di somma; ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE nn9676/1376 del 30/11/2009 derivante da frazionamento in quota del 09/11/2009 notaio ACETO ARMANDO sede Casale Monf. (AL) rep. 174997/21742: foglio 12, part. 1225 sub 1 quota n 1 di € 77.000,00 montante di € 154.000,00; foglio 12, part. 1225 sub 9; foglio 12, part. 1225 sub 2 quota n 1 di € 76.000,00 montante di € 152.000,00; foglio 12, part. 1225 sub 10; foglio 12, part. 1225 sub 2 quota n 1 di € 76.000,00 montante di € 152.000,00; foglio 12, part. 1225 sub 10; foglio 12, part. 1225 sub 3 quota n 1 di € 89.000,00 montante di € 178.000,00; foglio 12, part. 1225 sub 7; foglio 12, part. 1225 sub 4 quota n 1 di € 89.000,00 montante di € 178.000,00; foglio 12, part. 1225 sub 12; foglio 12, part. 1225 sub 6 quota n 1 di € 89.000,00 montante di € 178.000,00; foglio 12, part. 1225 sub 8;

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo; A rogito di OMISSIS in data 05/05/2011 ai nn. OMISSIS in data 16/05/2011 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 80000,00; Importo capitale: € 40000,00; Note: Grava su Quattordio foglio 12, part. 1125 (?) (probabilmente è un refuso dovrebbe essere part. 1225) sub 2, part. 1225 sub 1-3-4-6-7-8-9-10-12.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: decreto ingiuntivo; A rogito di OMISSIS in data 13/06/2011 ai nn. OMISSIS in data 13/09/2011 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 150000,00; Importo capitale: € 137603,50; Note: Grava su Quattordio foglio 12 part. 1225, sub 1-2-3-4-6-7-8-9-10-12, Alessandria foglio 202 part. 1979, sub 44, Alessandria foglio 202, part. 1979, sub 43. N.B. A margine risulta: ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE n712 del 27/07/2020 derivante da restrizione di beni-non riguardante i beni in esame. .

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: verbale pignoramento immobili iscritto/trascritto a Alessandria in data ai nn. OMISSIS; Grava su Quattordio, foglio 12, part. 1225, sub 1-2-3-4-6-7-8-9-10-12.

Dati precedenti relativi ai corpi: Alloggio sub 6

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: I fa

presente che non è stato nominato un amministratore condominiale. Inoltre il dott. Palmieri, incaricato dal debitore esecutato, comunica di un arretrato nel pagamento dell'acqua (titolare del servizio "Acque Del Monferrato") con un Decreto Ingiuntivo di circa 5-6 mila euro.

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 04/05/2007 . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Denunce di successione comprendenti anche altri immobili non pignorati. La presente denuncia è integrativa della precedente denuncia n 93 vol. 1280 e viene presentata per errata indicazione della quota di possesso negli immobili in Quattordio. Per successione in morte di CARRA' LUCIANO, nato il 30/06/1928 a Alessandria, c.f.: CRRLCN28H30A182C, deceduto il 02/12/2001, registrata il 17/04/2007 ai nn 49/1341, Ufficio del registro di Alessandria, trascritta il 08/06/2007 ai nn 5258/3286 devoluta per legge. L'accettazione tacita dell'eredità risulta trascritta in data 28/07/2011 ai nn. 5670/3803 in morte di CARRA' LUCIANO nato il 30/06/1928 a Alessandria, c.f.: CRRLCN28H30A182C, deceduto il 02/12/2001, da parte degli eredi sigg. Carrà Alessandro Cesare, Stradella Franca, Carrà Riccardo nascente da atto notaio Oneto Luigi di Alessandria del 22/07/2011. A CARRA' LUCIANO, la quota pari ad 1/1 degli immobili oggetto di esecuzione è pervenuta per atto di compravendita del 21/12/1977, rep. 23592/6919 notaio Laguzzi, Alessandria, trascritto il 04/09/1981 ai nn 5618/4282 da potere di DEVECCHI GIOVANNI BATTISTA nato a Quattordio il 30/06/1928

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 04/05/2007 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . 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.

Note: Atto di compravendita comprendente anche altri immobili non pignorati.

Continuità delle trascrizioni: Si

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 27/1968

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Costruzione casa di civile abitazione

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 01/08/1968 al n. di prot. 27

Numero pratica: 1684/99

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Adeguamento progetto per impianto termico, revisione infissi esterni, pavimentazione esterna in autobloccanti

Rilascio in data 12/04/1999 al n. di prot. 1684

Numero pratica: 2003

Tipo pratica: Comunicazione Opere Interne (Art.26 L 28/2/85 n° 47)

Per lavori: Lavori di completamento e piccole variazioni interne alle unità immobiliari.

Numero pratica: 311/2010

Tipo pratica: D.I.A. in sanatoria

Per lavori: DIA in sanatoria per modifiche interne ed esterne

Presentazione in data 21/01/2010 al n. di prot. 311

Numero pratica: 2010

Tipo pratica: certificato di agibilità

Oggetto: certificato di agibilità

Abitabilità/agibilità in data 28/05/2010 al n. di prot.

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia; note: **Dall'analisi più approfondita della documentazione tecnica e dai recenti colloqui avuti col geom. Monti responsabile dell'Ufficio Tecnico del comune di Quattordio è emerso che l'indicazione di "ripostiglio" anziché "bagno" nelle tavole grafiche presentate con la DIA in sanatoria n°301 del 21/10/2010 risultano dei "refusi grafici" e che quindi il cambio di destinazione d'uso è stato regolarmente sanato con la DIA in sanatoria precedentemente citata. Si è proceduto, quindi, nella presente perizia a eliminare le relative spese per la sua regolarizzazione.**

Note generali sulla conformità: Certificato di agibilità ai sensi del D.P.R. 06.06.2001 n°380 artt. 25 e 26. Rilasciato dal Comune di Quattordio in data 28/05/2010.

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	G.R. n 75-35019 del 23.05.1994, aggiorn. 10/06/2000
Zona omogenea:	PRG 1992
Norme tecniche di attuazione:	tav. 33V; VAR. 13 art. 18 Addensamento storico rilevante. Insediamenti residenziali del concentrico esistenti di carattere storico-ambientale-documentario
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:	0,8 mc/mq
Rapporto di copertura:	50%
Altezza massima ammessa:	11,70 mt
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **Alloggio sub 6**

Alloggio sito al piano terzo di un fabbricato residenziale a 4 piani fuori terra composto da : ingresso, ripostiglio, 3 camere da letto, cucina, soggiorno, antibagno, 2 bagni, balcone e una cantina al piano terra. Un box-auto (sub12) al piano terra con accesso diretto da strada padana ovest.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **141,00**

E' posto al piano: 3

L'edificio è stato costruito nel: 1968

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1989

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 6/A; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,95

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

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: Attualmente l'unità immobiliare, in generale, si presenta in discrete condizioni manutentive e stato di conservazione. Al piano terra, in alcuni punti, sono presenti macchie ed efflorescenze causate dall'umidità di risalita nelle murature. In alcuni locali esposti a nord degli alloggi al piano 1° e 2° sono presenti macchie di umidità causate dalla formazione di condense, dalla insufficiente aerazione e soprattutto dallo scarso isolamento termico delle murature esistenti.

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

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

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno e vetro-camera** protezione: **tapparelle** materiale protezione: **plastica** condizioni: **buone**

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

Pavim. Interna materiale: **piastrelle di ceramica** condizioni: **buone**

Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: legno tamburato blindato accessori: senza maniglione antipanico condizioni: sufficienti
Rivestimento	ubicazione: bagno e cucina materiale: piastrelle di ceramica condizioni: buone
Scale	posizione: a rampe parallele rivestimento: marmo condizioni: sufficienti
Impianti:	
Ascensore	condizioni: non funzionante conformità: non presente certificato di collaudo
Citofonico	tipologia: audio condizioni: sufficienti conformità: non presente
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: sufficienti conformità: non presente certificato di collaudo
Gas	tipologia: sottotraccia alimentazione: metano condizioni: sufficienti conformità: non presente il certificato di conformità
Termico	tipologia: autonomo alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in rame diffusori: termosifoni in ghisa condizioni: buone conformità: non presente certificato di collaudo

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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	2008
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	autonomo a metano

Stato impianto	normale
Epoca di realizzazione/adeguamento	2008
Esiste la dichiarazione di conformità	SI

Condizionamento e climatizzazione:

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

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	SI
Collaudo ISPEL	non presente
Autocertificazione	non presente
Contratto manutenzione	non presente
Note ascensori montacarichi	Alla data del sopralluogo l'ascensore non era funzionante per un guasto al "locale macchine".
Esistenza carri ponte	NO

Note generali impianti: Per l'unità immobiliare, oggetto della presente relazione di stima, alla data odierna, si ritiene che in base ai sopralluoghi effettuati, gli impianti elettrico, termico e idrico debbano, essere sottoposti, per maggior sicurezza, ad una verifica preventiva da parte di un impiantista abilitato, nonostante dal certificato di agibilità rilasciato nel 2010 risultino consegnate le relative documentazioni in materia di certificazioni/dichiarazioni di conformità a regola d'arte degli impianti.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il calcolo della superficie lorda e commerciale dei locali delle unità immobiliari residenziali situate ai diversi piani è stato fatto applicando un indice pari a 1 così come per i box-auto. Per i balconi un indice pari a 0,25 e 0,33 per le cantine.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
alloggio	sup lorda di pavimento	104,00	1,00	104,00
balcone	sup lorda di pavimento	12,00	0,25	3,00
cantina	sup lorda di pavimento	9,00	0,33	2,97
box-auto	sup lorda di pavimento	16,00	1,00	16,00
		141,00		125,97

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: 1-2023

Zona: centro urbano

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: alloggio

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 570

Valore di mercato max (€/mq): 710

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

I criteri di stima hanno tenuto conto dei successivi elementi:

a) Consultati i dati presenti nell'Osservatorio dei valori immobiliari dell'Agenzia del Territorio, alcune agenzie immobiliari del comune di Quattordio e Alessandria, rapportati ad immobili simili esistenti in zone limitrofe, tenendo conto del contesto urbano generale della zona di appartenenza, delle normali condizioni manutentive e caratteristiche intrinseche degli impianti esistenti, delle opere di finitura e del particolare momento negativo attraversato dal mercato delle compravendite in riferimento alla determinazione del più probabile valore di mercato.

Si ritiene pertanto che questi fattori negativi debbano essere valutati con un deprezzamento percentuale sul valore complessivo degli immobili stimati oggetto di pignoramento meglio specificato nel paragrafo riguardante la valorizzazione.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Alessandria;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Alessandria;

Uffici del registro di Alessandria;

Ufficio tecnico di Quattordio;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Alessandria-Asti-Valenza;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): €/mq 570/710.

8.3 Valutazione corpi:**Alloggio sub 6. Abitazione di tipo civile [A2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 55.685,90.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
alloggio	104,00	€ 470,00	€ 48.880,00
balcone	3,00	€ 470,00	€ 1.410,00
cantina	2,97	€ 470,00	€ 1.395,90
box-auto	16,00	€ 250,00	€ 4.000,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 55.685,90
Valore corpo	€ 55.685,90
Valore Pertinenze	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 55.685,90
Valore complessivo diritto e quota	€ 55.685,90

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Alloggio sub 6	Abitazione di tipo civile [A2]	125,97	€ 55.685,90	€ 55.685,90

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%)	€ 8.352,89
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 47.333,02
---	--------------------

Allegati

Documentazione fotografica;
visure catastali;
planimetrie catastali;
elaborato planimetrico;
elenco subalterni;
estratto catastale;
estratto PRGC Quattordio;
planimetrie comune Quattordio;
certificato di agibilità

Data generazione:
15-01-2024

L'Esperto alla stima
Arch. Roberto Mirone