
Tribunale di Alessandria
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

N° Gen. Rep. **257/2021**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 29-11-2022 ore 10:00

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. STEFANO DEMONTIS**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: Geom Alberto Pelletta
Codice fiscale: PLLLRT61B04B954N
Studio in: VIA SEMINARIO 4 - 15057 TORTONA
Telefono: 0131820122
Fax: 0131820122
Email: pelletta@studioavi.it
Pec: alberto.pelletta@geopec.it



SINTESI ELABORATO

1. Dati Catastali

Bene: Via Vittorio Emanuele n. 11 - Frazione Perleto - Carezzano (AL) - 15051

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo popolare [A4]

██████████ n. in ██████████ il ██████████ prop. per 1/3 in regime di comunione dei beni con ██████████, ██████████ n. ██████████ il ██████████ prop. per 1/3 in regime di comunione dei beni con ██████████ n. in ██████████ prop. per 1/3., foglio 10, particella 297, subalterno 1, indirizzo Via Vittorio Emanuele n. 11, piano S1-T-1-2, comune Carezzano, categoria A/4, classe 2, consistenza vani 8,5, superficie 104, rendita € 311,68

Corpo: B

Categoria: Tettoie chiuse o aperte [C7]

██████████ n. in ██████████ il ██████████ prop. per 1/3 in regime di comunione dei beni con ██████████ prop. per 1/3 in regime di comunione dei beni con ██████████ prop. per 1/3., foglio 10, particella 297, subalterno 2, indirizzo Via Vittorio Emanuele n. 11, piano S1-T-1, comune Carezzano, categoria C/7, classe U, consistenza mq 209, superficie 138, rendita € 105,78

2. Stato di possesso

Bene: Via Vittorio Emanuele n. 11 - Frazione Perleto - Carezzano (AL) - 15051

Lotto: 001

Corpo: A

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Corpo: B

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Vittorio Emanuele n. 11 - Frazione Perleto - Carezzano (AL) - 15051

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: B

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Vittorio Emanuele n. 11 - Frazione Perleto - Carezzano (AL) - 15051

Lotto: 001



Corpo: A

Creditori Iscritti: CESIO SPV S.r.l. società unipersonale, Meliorbanca S.p.A.

Corpo: B

Creditori Iscritti: CESIO SPV S.r.l. società unipersonale, Meliorbanca S.p.A.

5. Comproprietari

Beni: Via Vittorio Emanuele n. 11 - Frazione Perleto - Carezzano (AL) - 15051

Lotto: 001

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

Corpo: B

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Vittorio Emanuele n. 11 - Frazione Perleto - Carezzano (AL) - 15051

Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: NO

Corpo: B

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Vittorio Emanuele n. 11 - Frazione Perleto - Carezzano (AL) - 15051

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: B

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Vittorio Emanuele n. 11 - Frazione Perleto - Carezzano (AL) - 15051

Lotto: 001

Valore complessivo intero: 127.000,00



Beni in Carezzano (AL)
Località/Frazione **Frazione Perleto**
Via Vittorio Emanuele n. 11

Lotto: 001

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

Data di presentazione: 03-03-2022

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in frazione: Frazione Perleto, Via Vittorio Emanuele n. 11

Quota e tipologia del diritto

1/3 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: comunione legale dei

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/3 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Stato Civile: coniugata - Regime Patrimoniale: comunione legale dei

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/3 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] n. in [REDACTED] prop. per 1/3 in regime di comunione dei beni con [REDACTED] prop. per 1/3 in regime di comunione dei beni con [REDACTED] prop. per 1/3., foglio 10, particella 297, subalterno 1, indirizzo Via Vittorio Emanuele n. 11, piano S1-T-1-2, comune Carezzano, categoria A/4, classe 2, consistenza vani 8,5, superficie 104, rendita € 311,68

Derivante da: costituzione del 16.03.2001 pratica n. 81876 in atti dal 16.03.2001 COSTITUZIONE; variazione del 16.03.2001 pratica n. 98713 in atti dal 30.03.2001 RETTIFICA CLASSAMENTO PROPOSTO; variazione toponomastica del 02.12.2003 pratica n. AL0308160 in atti dal 02.12.2003 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA; variazione toponomastica del 08.03.2011 pratica n. AL0116868 in atti dal 08.03.2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE; variazione del 09.11.2015 inserimento in visura dei dati di superficie.

Confini: A corpo con il Mappale 297 Sub. 2: ad est cortile in comune con altri, a sud mappale 298, a nord ed a ovest proprietà di terzi.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Modifica di tramezze e scale interne, diversa de-



stinazione del locale di sgombero al piano terreno
 Regularizzabili mediante: Stesura variazione catastale
 Descrizione delle opere da sanare: Tramezze e scale interne, diversa destinazione del locale di sgombero al piano terreno
 Stesura variazione catastale: € 500,00
 Oneri Totali: **€ 500,00**
 Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: B.**Tettoie chiuse o aperte [C7] sito in frazione: Frazione Perleto, Via Vittorio Emanuele n. 11****Quota e tipologia del diritto****1/3 di [REDACTED] - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: comunione legale dei

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto**1/3 di [REDACTED] - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Stato Civile: coniugata - Regime Patrimoniale: comunione legale dei

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto**1/3 di [REDACTED] - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] prop. per 1/3 in regime di comunione dei beni con [REDACTED] prop. per 1/3 in regime di comunione dei beni con [REDACTED] prop. per 1/3.,

foglio 10, particella 297, subalterno 2, indirizzo Via Vittorio Emanuele n. 11, piano S1-T-1, comune Carezzano, categoria C/7, classe U, consistenza mq 209, superficie 138, rendita € 105,78

Derivante da: costituzione del 16.03.2001 pratica n. 81876 in atti dal 16.03.2001 COSTITUZIONE; variazione nel classamento del 30.03.2001 pratica n. 98978 in atti dal 30.03.2001 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO; variazione toponomastica del 02.12.2003 pratica n. AL0308161 in atti dal 02.12.2003 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA; variazione toponomastica del 08.03.2011 pratica n. AL0116870 in atti dal 08.03.2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE; variazione del 09.11.2015 inserimento in visura dei dati di superficie; variazione del 06.04.2016 pratica n. AL0044178 in atti dal 06.04.2016 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO.

Confini: A corpo con il Mappale 297 Sub. 1: ad est cortile in comune con altri, a sud mappale 298, a nord ed a ovest proprietà di terzi.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Le tettoie indicate nella planimetria catastale sono state demolite.

Regularizzabili mediante: Stesura denuncia di cambiamento e variazione catastale

Descrizione delle opere da sanare: Tettoie demolite

Stesura denuncia di cambiamento (T.M.): € 1.000,00

Stesura variazione catastale: € 500,00



Oneri Totali: € 1.500,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico limitato ai residenti con parcheggi riservati ai residenti.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Carezzano (AL), Via Vittorio Emanuele n. 11

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Identificativo corpo: B

Tettoie chiuse o aperte [C7] sito in Carezzano (AL), Via Vittorio Emanuele n. 11

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di ██████████ contro ██████████
██████████; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo; Iscritto/trascritto a Tortona (AL) in data 22/05/2007 ai nn. 2127/377; Importo ipoteca: € 350.000,00; Importo capitale: € 175.000,00.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di ██████████ società unipersonale contro ██████████
██████████; Derivante da: Pignoramento iscritto/trascritto a Tortona (AL) in data 30/11/2021 ai nn. 3811/2961.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di ██████████ contro ██████████
██████████; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo; Iscritto/trascritto a Tortona (AL) in



data 22/05/2007 ai nn. 2127/377; Importo ipoteca: € 350.000,00; Importo capitale: € 175.000,00.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di [REDACTED] società unipersonale contro [REDACTED]
[REDACTED]; Derivante da: Pignoramento iscritto/trascritto a Tortona (AL) in data 30/11/2021
ai nn. 3811/2961.

Dati precedenti relativi ai corpi: B

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: A

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Carezzano (AL), Via Vittorio Emanuele n. 11

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

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

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

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: B

Tettoie chiuse o aperte [C7] sito in Carezzano (AL), Via Vittorio Emanuele n. 11

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

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

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

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

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

Titolare/Proprietario: [REDACTED] proprietario per intero dal 15/09/1951 al 11/05/2007. In forza di atto di divisione - a rogito di Notaio Ferruccio Artana, in data 15/09/1951, ai nn. ; registrato a Tortona (AL), in data 05/10/1951, ai nn. 454 vol. 244; trascritto a Tortona (AL), in data 16/10/1951, ai nn. 492/256.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] prop. per 1/3 in regime di comu-



nione dei beni con [REDACTED] prop. per 1/3 in regime di comunione dei beni con [REDACTED] prop. per 1/3. dal 11/05/2007 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Lorenzo Redeghieri Baroni, in data 11/05/2007, ai nn. 267/214; registrato a Mortara (PV), in data 16/05/2007, ai nn. 1446/1T; trascritto a Tortona (AL), in data 22/05/2007, ai nn. 2126/1334.

Continuità delle trascrizioni: Si

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Titolare/Proprietario: [REDACTED] proprietario per intero dal 15/09/1951 al 11/05/2007 . In forza di atto di divisione - a rogito di Notaio Ferruccio Artana, in data 15/09/1951, ai nn. ; registrato a Tortona (AL), in data 05/10/1951, ai nn. 454 vol. 244; trascritto a Tortona (AL), in data 16/10/1951, ai nn. 492/256.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] prop. per 1/3 in regime di comunione dei beni con [REDACTED] prop. per 1/3 in regime di comunione dei beni con [REDACTED] prop. per 1/3. dal 11/05/2007 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Lorenzo Redeghieri Baroni, in data 11/05/2007, ai nn. 267/214; registrato a Mortara (PV), in data 16/05/2007, ai nn. 1446/1T; trascritto a Tortona (AL), in data 22/05/2007, ai nn. 2126/1334.

Continuità delle trascrizioni: Si

Dati precedenti relativi ai corpi: B

7. PRATICHE EDILIZIE:

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in frazione: Frazione Perleto, Via Vittorio Emanuele n. 11

Numero pratica: 525/2007

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività

Per lavori: Manutenzione straordinaria per opere interne ed esterne

Oggetto: opere di manutenzione straordinaria

Presentazione in data 11/07/2007 al n. di prot. 525

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in frazione: Frazione Perleto, Via Vittorio Emanuele n. 11

Numero pratica: 160/2008

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Variante

Per lavori: Variante alla D.I.A. presentata in data 11.07.2007 prot. 525

Presentazione in data 25/02/2008 al n. di prot. 160

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

7.1 Conformità edilizia:



Abitazione di tipo popolare [A4]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Modifica di tramezze e scale interne, diversa destinazione del locale di sgombero al piano terreno e realizzazione di pensilina esterna

Regolarizzabili mediante: Richiesta di Permesso di Costruire in sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: Tramezze e scale interne, diversa destinazione del locale di sgombero al piano terreno e pensilina esterna

Stesura richiesta di Permesso di Costruire in sanatoria: € 2.000,00

Sanzione: € 2.064,00

Richiesta nuova agibilità: € 1.500,00

Oneri Totali: **€ 5.564,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: A**Tettoie chiuse o aperte [C7]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Le tettoie indicate nella planimetria catastale sono state demolite.

Regolarizzabili mediante: Richiesta di demolizione

Descrizione delle opere da sanare: Tettoie demolite

Stesura richiesta di demolizione: € 500,00

Oneri Totali: **€ 500,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: Fabbricato costruito ante 01.09.1967 e presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Carezzano non risultano rilasciati titoli abilitativi.

Dati precedenti relativi ai corpi: B**7.2 Conformità urbanistica:****Abitazione di tipo popolare [A4]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	D.G.R. n. 110-23488 del 20.09.1988 e successive varianti
Zona omogenea:	Aree residenziali di completamento con edificazione di tipo intensivo - B1
Norme tecniche di attuazione:	Art. 22
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:	If = 1,00 mc/mq
Rapporto di copertura:	50%



Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 257 / 2021

Altezza massima ammessa:	7,50 m
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	L'immobile risulta inserito in fascia di rispetto di impianto di depurazione.

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**Dati precedenti relativi ai corpi: A****Tettoie chiuse o aperte [C7]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	D.G.R. n. 110-23488 del 20.09.1988 e successive varianti
Zona omogenea:	Aree residenziali di completamento con edificazione di tipo intensivo - B1
Norme tecniche di attuazione:	Art. 22
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:	If = 1,00 mc/mq
Rapporto di copertura:	50%
Altezza massima ammessa:	7,50 m
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	L'immobile risulta inserito in fascia di rispetto di impianto di depurazione.

Note sulla conformità:

Nessuna.

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

Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: buone
Manto di copertura	materiale: coppi condizioni: buone
Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni pieni e pietrame rivestimento: a vista condizioni: buone
Pavim. Esterna	materiale: ghiaia condizioni: sufficienti
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: buone
Portone di ingresso	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: bagno e cucina materiale: piastrelle di ceramica condizioni: buone
Scale	posizione: a rampa unica rivestimento: piastrelle di grès condizioni: buone

Impianti:

Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: sufficienti conformità: non riscontrata
Fognatura	tipologia: mista rete di smaltimento: tubi in PVC recapito: collettore o rete comunale
Gas	tipologia: sottotraccia alimentazione: metano conformità: non riscontrata
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale

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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2008
Note	Non è stata riscontrata la conformità dell'impianto



Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Caldaia funzionante a gas con termosifoni in alluminio
Epoca di realizzazione/adequamento	2008
Note	Non è stata riscontrata la conformità dell'impianto

Condizionamento e climatizzazione:

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

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

Scarichi:

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

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Locale di sgombero e cantina piano interrato	sup lorda di pavimento	57,00	0,20	11,40
Abitazione piano terreno	sup lorda di pavimento	120,00	1,00	120,00
Legnaia piano terra	sup lorda di pavimento	32,00	0,40	12,80
Abitazione piano primo	sup lorda di pavimento	120,00	1,00	120,00
Locale sottotetto	sup lorda di pavimento	20,00	0,20	4,00
Terrazzo piano secondo	sup lorda di pavimento	9,00	0,30	2,70
		358,00		270,90

Pertinenze

A

1. Cortile

Valore a corpo: € 0



Descrizione: **Tettoie chiuse o aperte [C7]** di cui al punto **B**

Locale accessorio all'abitazione composto da locale di sgombero al piano interrato, portico al piano terreno e fienile al primo piano.

Si precisa che le tettoie indicate nella planimetria catastale sono state demolite e che l'accesso al locale di sgombero al piano interrato sotto il portico si esercita sul mappale 298, di proprietà degli esecutati ma non indicato nell'atto di mutuo del 11.05.2007 a rogito notaio Lorenzo Redeghieri Baroni e non oggetto di pignoramento.

1. Quota e tipologia del diritto

1/3 di ██████████ - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: ██████████ - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: comunione legale dei

Eventuali comproprietari:

Nessuno

2. Quota e tipologia del diritto

1/3 di ██████████ - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: ██████████ - Stato Civile: coniugata - Regime Patrimoniale: comunione legale dei

Eventuali comproprietari:

Nessuno

3. Quota e tipologia del diritto

1/3 di ██████████ - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: ██████████

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **129,00**

E' posto al piano: S1-T-1

L'edificio è stato costruito nel: ante 01.09.1967

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,90

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: a falde materiale: legno condizioni: sufficienti
Solai	tipologia: volta a botte al piano interrato ed in ferro e laterizi al piano terra condizioni: sufficienti
Strutture verticali	materiale: muratura condizioni: sufficienti

Componenti edilizie e costruttive:

Manto di copertura	materiale: coppi condizioni: sufficienti
Pareti esterne	materiale: muratura in laterizi e pietrame condizioni: sufficienti



Pavim. Interna

materiale: **battuto di cemento** condizioni: **sufficienti****Impianti:****Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

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

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
----------------------------------	----

Condizionamento e climatizzazione:

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

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

Scarichi:

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

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Locale di sgombero piano interrato	sup lorda di pavimento	43,00	0,20	8,60
Portico piano terreno	sup lorda di pavimento	43,00	1,00	43,00
Fienile piano primo	sup lorda di pavimento	43,00	0,60	25,80
		129,00		77,40

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

Per la determinazione del più probabile valore di mercato si è tenuto conto dell'ubicazione dell'immobile, delle caratteristiche della zona, delle normative urbanistiche, della situazione del mercato immobiliare, della tipologia costruttiva del fabbricato, della presenza di zone adibite a verde e parcheggi, della rumorosità e salubrità, del collegamento alle principali vie di comunica-



zione, dell'accessibilità ai servizi terziari sia pubblici sia privati, delle finiture dell'unità immobiliare, della distribuzione planimetrica dei vani, della loro ampiezza e luminosità, della consistenza, del grado di conservazione e manutenzione. La valutazione sarà basata sul concetto di attualità, criterio che è fondato sull'esplorazione dei valori e dei dati riferiti alle sole condizioni conosciute e conoscibili al momento della stima. Nel caso specifico, il sottoscritto Perito utilizzerà il metodo di confronto di mercato (Market Approach), utilizzando quali prezzi di riferimento, la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate ed alcuni prezzi di immobili simili in vendita nel Comune di Carezzano, reperiti su siti di agenzie immobiliari o da operatori del settore.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Alessandria;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Tortona (AL);

Uffici del registro di Tortona (AL);

Ufficio tecnico di Carezzano (AL);

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Tortona (AL);

Altre fonti di informazione: Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (O.M.I.).

8.3 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo popolare [A4] con annesso Cortile

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 135.450,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Locale di sgombero e cantina piano interrato	11,40	€ 500,00	€ 5.700,00
Abitazione piano terreno	120,00	€ 500,00	€ 60.000,00
Legnaia piano terra	12,80	€ 500,00	€ 6.400,00
Abitazione piano primo	120,00	€ 500,00	€ 60.000,00
Locale sottotetto	4,00	€ 500,00	€ 2.000,00
Terrazzo piano secondo	2,70	€ 500,00	€ 1.350,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 135.450,00
Valore corpo			€ 135.450,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 135.450,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 135.450,00

B. Tettoie chiuse o aperte [C7]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 23.220,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Locale di sgombero piano interrato	8,60	€ 300,00	€ 2.580,00
Portico piano terreno	43,00	€ 300,00	€ 12.900,00



Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 257 / 2021

Fienile piano primo	25,80	€ 300,00	€ 7.740,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 23.220,00
Valore corpo			€ 23.220,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 23.220,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 23.220,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione di tipo popolare [A4] con annesso Cortile	270,90	€ 135.450,00	€ 135.450,00
B	Tettoie chiuse o aperte [C7]	77,40	€ 23.220,00	€ 23.220,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 23.800,50
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 8.064,00
arrotondamento	€ 194,50

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 127.000,00
---	---------------------

Allegati

- 1 - Visure catastali storiche
- 2 - Mappa catastale
- 3 - Planimetrie catastali
- 4 - Rilievo stato di fatto
- 5 - Documentazione fotografica
- 6 - Visure ipotecarie

Data generazione:
17-10-2022

L'Esperto alla stima
Geom Alberto Pelletta

