
Tribunale di Alessandria
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: *****

contro: *****

N° Gen. Rep. **298/2023**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 07-05-2024

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotti 001, 002, 003, 004, 005,
006

Esperto alla stima: Franco Ciparelli
Codice fiscale: CPRFNC48H02G215P
Studio in: VIA GUALA 1 - TORTONA
Email: ciparelli.franco@gmail.com
Pec: ciparelli.franco@pec.it



SINTESI ELABORATO

1. Dati Catastali

Bene: VIA FRATELLI ROSSELLI ** - Sale (AL) - 15045

Lotto: 001

Corpo: ALLOGGIO p. 2° - mq. 150

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

***** - Proprieta' per 1/1, foglio **, particella ***, subalterno **, scheda catastale presente, indirizzo Via Fratelli Rosselli **, piano 2, Comune SALE, categoria A/2, classe 1, consistenza 6 vani, superficie 153 mq., rendita € 371,85

Lotto: 002

Corpo: ALLOGGIO p. 2° - mq. 105

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

***** - Proprieta' per 1/1, foglio **, particella ***, subalterno **, scheda catastale presente, indirizzo Via Fratelli Rosselli **, piano 2, Comune SALE, categoria A/2, classe 1, consistenza 5,5 vani, superficie 108 mq., rendita € 340,86

Lotto: 003

Corpo: ALLOGGIO p. 2° - mq. 65

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

***** - Proprieta' per 1/1, foglio **, particella ***, subalterno **, scheda catastale presente, indirizzo Via Fratelli Rosselli **, piano 2, Comune SALE, categoria A/2, classe 1, consistenza 5,5 vani, superficie 69 mq., rendita € 216,91

Lotto: 004

Corpo: ALLOGGIO p. 3° - mq. 150

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

***** - Proprieta' per 1/1, foglio **, particella ***, subalterno **, scheda catastale presente, indirizzo Via Fratelli Rosselli **, piano 3, Comune SALE, categoria A/2, classe 1, consistenza 6,5 vani, superficie 153 mq., rendita € 402,84

Lotto: 005

Corpo: ALLOGGIO p. 3° - mq. 105

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

***** - Proprieta' per 1/1, foglio **, particella ***, subalterno **, scheda catastale presente, indirizzo Via Fratelli Rosselli **, piano 3, Comune SALE, categoria A/2, classe 1, consistenza 5,5 vani, superficie 108 mq., rendita € 340,86

Lotto: 006

Corpo: ALLOGGIO p. 3° - mq. 65

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]



***** - Proprieta' per 1/1, foglio **, particella ***, subalterno **, scheda catastale presente, indirizzo Via Fratelli Rosselli **, piano 3, Comune SALE, categoria A/2, classe 1, consistenza 5,5 vani, superficie 67 mq., rendita € 216,91

2. Stato di possesso

Bene: VIA FRATELLI ROSSELLI ** - Sale (AL) - 15045

Lotto: 001

Corpo: ALLOGGIO p. 2° - mq. 150
Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Lotto: 002

Corpo: ALLOGGIO p. 2° - mq. 105
Occupato da Cittadina di origine *****, con contratto di locazione stipulato in data ***** registrato per l'importo di euro ***** con cadenza mensile.
Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.
Registrato telematicamente il *****
Tipologia contratto: 3+2, scadenza *****
Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: *****
Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.

Lotto: 003

Corpo: ALLOGGIO p. 2° - mq. 65
Occupato da Cittadino di origine *****, con contratto di locazione stipulato in data ***** registrato per l'importo di euro ***** con cadenza mensile.
Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.
Registrato telematicamente il *****
Tipologia contratto: 4+4, scadenza *****
Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: *****
Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.

Lotto: 004

Corpo: ALLOGGIO p. 3° - mq. 150
Libero

Lotto: 005

Corpo: ALLOGGIO p. 3° - mq. 105
Libero

Lotto: 006

Corpo: ALLOGGIO p. 3° - mq. 65
Occupato da Cittadina di origine *****, con contratto di locazione stipulato in data ***** registrato per l'importo di euro ***** con cadenza mensile.
Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.
Registrato telematicamente il *****
Tipologia contratto: 4+4, scadenza *****
Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: *****



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 FRATELLI ROSSELLI ** - Sale (AL) - 15045

Lotto: 001

Corpo: ALLOGGIO p. 2° - mq. 150

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Lotto: 002

Corpo: ALLOGGIO p. 2° - mq. 105

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Lotto: 003

Corpo: ALLOGGIO p. 2° - mq. 65

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Lotto: 004

Corpo: ALLOGGIO p. 3° - mq. 150

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Lotto: 005

Corpo: ALLOGGIO p. 3° - mq. 105

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Lotto: 006

Corpo: ALLOGGIO p. 3° - mq. 65

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: VIA FRATELLI ROSSELLI ** - Sale (AL) - 15045

Lotto: 001

Corpo: ALLOGGIO p. 2° - mq. 150

Creditori Iscritti: *****

Lotto: 002

Corpo: ALLOGGIO p. 2° - mq. 105

Creditori Iscritti: *****

Lotto: 003

Corpo: ALLOGGIO p. 2° - mq. 65

Creditori Iscritti: *****

Lotto: 004

Corpo: ALLOGGIO p. 3° - mq. 150

Creditori Iscritti: *****



Lotto: 005

Corpo: ALLOGGIO p. 3° - mq. 105

Creditori Iscritti: *****

Lotto: 006

Corpo: ALLOGGIO p. 3° - mq. 65

Creditori Iscritti: *****

5. Comproprietari

Beni: VIA FRATELLI ROSSELLI ** - Sale (AL) - 15045

Lotto: 001

Corpo: ALLOGGIO p. 2° - mq. 150

Comproprietari: Nessuno

Lotto: 002

Corpo: ALLOGGIO p. 2° - mq. 105

Comproprietari: Nessuno

Lotto: 003

Corpo: ALLOGGIO p. 2° - mq. 65

Comproprietari: Nessuno

Lotto: 004

Corpo: ALLOGGIO p. 3° - mq. 150

Comproprietari: Nessuno

Lotto: 005

Corpo: ALLOGGIO p. 3° - mq. 105

Comproprietari: Nessuno

Lotto: 006

Corpo: ALLOGGIO p. 3° - mq. 65

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: VIA FRATELLI ROSSELLI ** - Sale (AL) - 15045

Lotto: 001

Corpo: ALLOGGIO p. 2° - mq. 150

Misure Penali: NO

Lotto: 002

Corpo: ALLOGGIO p. 2° - mq. 105

Misure Penali: NO

Lotto: 003

Corpo: ALLOGGIO p. 2° - mq. 65



Misure Penali: NO

Lotto: 004

Corpo: ALLOGGIO p. 3° - mq. 150

Misure Penali: NO

Lotto: 005

Corpo: ALLOGGIO p. 3° - mq. 105

Misure Penali: NO

Lotto: 006

Corpo: ALLOGGIO p. 3° - mq. 65

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: VIA FRATELLI ROSSELLI ** - Sale (AL) - 15045

Lotto: 001

Corpo: ALLOGGIO p. 2° - mq. 150

Continuità delle trascrizioni: Si

Lotto: 002

Corpo: ALLOGGIO p. 2° - mq. 105

Continuità delle trascrizioni: Si

Lotto: 003

Corpo: ALLOGGIO p. 2° - mq. 65

Continuità delle trascrizioni: Si

Lotto: 004

Corpo: ALLOGGIO p. 3° - mq. 150

Continuità delle trascrizioni: Si

Lotto: 005

Corpo: ALLOGGIO p. 3° - mq. 105

Continuità delle trascrizioni: Si

Lotto: 006

Corpo: ALLOGGIO p. 3° - mq. 65

Continuità delle trascrizioni: Si

8. Prezzo

Bene: VIA FRATELLI ROSSELLI ** - Sale (AL) - 15045

Lotto: 001

Valore complessivo intero: Euro 53.100,00

Lotto: 002

Valore complessivo intero: Euro 55.000,00



Lotto: 003

Valore complessivo intero: Euro 29.550,00

Lotto: 004

Valore complessivo intero: Euro 50.140,00

Lotto: 005

Valore complessivo intero: Euro 37.150,00

Lotto: 006

Valore complessivo intero: Euro 26.300,00



Beni in Sale (AL)
Località/Frazione
VIA FRATELLI ROSSELLI **

Lotto: 001

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

Data di presentazione: 27-12-2023

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: ALLOGGIO p. 2° - mq. 150.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in VIA FRATELLI ROSSELLI **

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di ***** - Piena proprietà

Cod. Fiscale: *****

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: ***** - Proprieta' per 1/1, foglio **, partecella ***, subalterno **, scheda catastale presente, indirizzo Via Fratelli Rosselli **, piano 2, Comune SALE, categoria A/2, classe 1, consistenza 6 vani, superficie 153 mq., rendita € 371,85

Derivante da:

Millesimi di proprietà di parti comuni: non risulta alcuna suddivisione in millesimi di proprietà condominiale.

Confini:

NORD: vuoto su area cortilizia scoperta;

EST: vuoto su area coperta e alloggio sub. **;

SUD: alloggio su. **, alloggio sub ** e vano scala;

OVEST: vuoto su area cortilizia scoperta

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: L'immobile risulta essere correttamente accatastato

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: artigianale a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato



Attrazioni storiche: Non specificato
Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari. L'Esecutato ha la residenza anagrafica nell'alloggio

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dati precedenti relativi ai corpi: ALLOGGIO p. 2° - mq. 150

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: commisurate al consumo delle singole utenze.

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: Non esiste la classica figura dell'Amministratore, provvedendo direttamente il Proprietario esecutato alla ripartizione delle varie spese, peraltro non quantificate, anche dietro specifica richiesta.

Millesimi di proprietà: Non risulta alcuna suddivisione della proprietà in tabelle millesimali

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: nessuno

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: nessuna

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

Titolare/Proprietario: *****

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: n. ** (di archivio comunale)

Intestazione: *****

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Costruzione *****

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data ***** al n. di prot. --

Rilascio in data ***** al n. di prot. --

Abitabilità/agibilità in data ***** n. di prot. --

*NOTE: La lic. ed. rilasciata in data ***** riguardava un fabbricato su un solo piano. Il*

****** veniva approvata una variante (anche questa priva di numero di protocollo) che pre-*



vedeva la costruzione dei piani superiori, così come oggi si presenta. Una D.I.A. prot. ***** del ***** , a nome ***** prevedeva, specificatamente per il blocco dei sei alloggi in esecuzione, il rifacimento del manto di copertura a tegole di cemento, la sostituzione dei serramenti esterni ed interni ed il rifacimento dell'intonaco esterno a civile. Se si è dato corso all'esecuzione di tali interventi, lo si è fatto sicuramente in modo parziale. Ad esempio, la facciata Est dell'edificio risulta essere finita ancora oggi con intonaco plastico originario in cattivo stato di conservazione. La maggior parte dei serramenti sembrerebbero ancora gli originali e del manto di copertura non è stato possibile accertare la tipologia (che sembrerebbe una copertura in tegole marsigliesi di cotto).

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Non sono state riscontrate irregolarità edilizie

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	D2 - Aree produttive esistenti e/o da confermare (artt. 17-19 N. di A.)
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Presso l'Ufficio Comunale non sono state rilevate irregolarità

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **ALLOGGIO p. 2° - mq. 150**

I sei alloggi in esecuzione, corrispondenti ad altrettanti lotti, sono localizzati al secondo e terzo piano di un complesso artigianale/espositivo, in capo ad un'unica proprietà, edificato alla metà degli anni '60 alla peri-



protezione: **misto alluminio-legno** condizioni: **da ristrutturare**

Pavim. Interna

materiale: **piastrelle di graniglia** condizioni: **buone**

Portone di ingresso

tipologia: **anta singola a battente** materiale: **legno tamburato** accessori: **con blindatura** condizioni: **buone****Impianti:**

Condizionamento

tipologia: **autonomo** alimentazione: **elettrico** rete di distribuzione: **canali in lamiera zincata** diffusori: **ventilatori** condizioni: **sufficienti** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Note: L'impianto di condizionamento e' limitato alla zona soggiorno.

Elettrico

tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **da normalizzare** conformità: **privo di conformita'**

Termico

tipologia: **centralizzato** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **tubi in ferro** diffusori: **termosifoni in ghisa** condizioni: **da ristrutturare** conformità: **privo di certificazione**

Note: L'alloggio del lotto 1 e' uno dei due ancora collegati all'impianto centralizzato originale che serviva, oltre agli alloggi, anche la sottostante parte artigianale. Impianto centralizzato che, a detta del Proprietario, non risulterebbe essere funzionante.

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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	1966
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	centralizzato
Stato impianto	non funzionante
Potenza nominale	non quantificabile
Epoca di realizzazione/adeguamento	1966
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO



Note	<i>l'impianto centralizzato, al servizio della parte residenziale e di quella artigianale/espositiva, non e' stato possibile visionarlo. Il fatto che non sia funzionante, come conferma il Proprietario, fa pensare ad un impianto quantomeno bisognoso di adeguamenti.</i>
------	--

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	limitato alla zona soggiorno

Scarichi:

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

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
abitazione	sup lorda di pavimento	148,00	1,00	148,00
balcone	sup reale netta	13,00	1,00	13,00
		161,00		161,00

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

Stima comparativa di immobili simili in zona.

8.2 Fonti di informazione:**8.3 Valutazione corpi:****ALLOGGIO p. 2° - mq. 150. Abitazione di tipo civile [A2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 53.100,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
abitazione	148,00	€ 350,00	€ 51.800,00
balcone	13,00	€ 100,00	€ 1.300,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 53.100,00
Valore corpo			€ 53.100,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 53.100,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 53.100,00



Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
ALLOGGIO p. 2° - mq. 150	Abitazione di tipo civile [A2]	161,00	€ 53.100,00	€ 53.100,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

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: € **53.100,00**

8.6 Regime fiscale della vendita

ad imposta di Registro



Lotto: 002

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

Data di presentazione: 27-12-2023

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: ALLOGGIO p. 2° - mq. 105.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in VIA FRATELLI ROSSELLI **

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di ***** - Piena proprietà

Cod. Fiscale: *****

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: ***** - Proprietà per 1/1, foglio **, particella ***, subalterno **, scheda catastale presente, indirizzo Via Fratelli Rosselli **, piano 2, comune SALE, categoria A/2, classe 1, consistenza 5,5 vani, superficie 108 mq., rendita € 340,86

Derivante da: *****

Millesimi di proprietà di parti comuni: non risulta alcuna suddivisione in millesimi di proprietà condominiale.

Confini:

NORD: alloggio sub. **;

EST: vuoto su area coperta;

SUD: vuoto su area agricola;

OVEST: vano scala e alloggio sub. **

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: L'immobile risulta essere correttamente accatastato

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: artigianale a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato



3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da Cittadina di origine *****, con contratto di locazione stipulato in data ***** registrato per l'importo di euro ***** con cadenza mensile.

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

Registrato a telematicamente il *****

Tipologia contratto: 3+2, scadenza *****

Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: *****

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

Opponibilità ai terzi: SI

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- Trascrizione pregiudizievole:

Dati precedenti relativi ai corpi: ALLOGGIO p. 2° - mq. 105

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: commisurate al consumo delle singole utenze.
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: Non esiste la classica figura dell'Amministratore, provvedendo direttamente il Proprietario esecutato alla ripartizione delle varie spese, peraltro non quantificate, anche dietro specifica richiesta.

Millesimi di proprietà: Non risulta alcuna suddivisione della proprietà in tabelle millesimali

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: nessuno

Attestazione Prestazione Energetica: l'APE, che dovrebbe essere presente trattandosi di un alloggio concesso in locazione, non è stato possibile visionarlo, nonostante le richieste in tal senso al Proprietario.

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: nessuna

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

Titolare/Proprietario: *****

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: n. ** (di archivio comunale)

Intestazione: *****



Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Costruzione *****

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data ***** al n. di prot. --

Rilascio in data ***** al n. di prot. --

Abitabilità/agibilità in data ***** al n. di prot. --

*NOTE: La lic. ed. rilasciata in data ***** riguardava un fabbricato su un solo piano. Il ***** veniva approvata una variante (anche questa priva di numero di protocollo) che prevedeva la costruzione dei piani superiori, così come oggi si presenta. Una D.I.A. prot. **** del ***** , a nome ***** prevedeva, specificatamente per il blocco dei sei alloggi in esecuzione, il rifacimento del manto di copertura a tegole di cemento, la sostituzione dei serramenti esterni ed interni ed il rifacimento dell'intonaco esterno a civile. Se si è dato corso all'esecuzione di tali interventi, lo si è fatto sicuramente in modo parziale. Ad esempio, la facciata Est dell'edificio risulta essere finita ancora oggi con intonaco plastico originario in cattivo stato di conservazione. La maggior parte dei serramenti sembrerebbero ancora gli originali e del manto di copertura non è stato possibile accertare la tipologia (che sembrerebbe una copertura in tegole marsigliesi di cotto).*

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Non sono state riscontrate irregolarità edilizie

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	D2 - Aree produttive esistenti e/o da confermare (artt. 17-19 N. di A.)
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Presso l'Ufficio Comunale non sono state rilevate irregolarità

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica



Strutture verticali materiale: **cemento armato e muratura di tamponamento** condizioni: **buone**

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni tipologia: **a due ante** materiale: **legno** protezione: **tapparelle** materiale protezione: **plastica** condizioni: **buone**

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

Portone di ingresso tipologia: **anta singola a battente** materiale: **legno tamburato** accessori: **con blindatura** condizioni: **buone**

Impianti:

Elettrico tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Termico tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **tubi in rame** diffusori: **termosifoni in ghisa** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	1966 adeguato nel 2010 circa
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	autonomo
Stato impianto	funzionante
Potenza nominale	inferiore a 30.000 Kcal/h
Epoca di realizzazione/adeguamento	1966 adeguamento nel 2010 circa
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Note	limitato alla zona soggiorno

Scarichi:

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

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
abitazione	sup lorda di pavimento	105,00	1,00	105,00
balcone	sup reale netta	4,00	1,00	4,00
		109,00		109,00

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

Stima comparativa di immobili simili in zona.

8.2 Fonti di informazione:**8.3 Valutazione corpi:****ALLOGGIO p. 2° - mq. 105. Abitazione di tipo civile [A2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 55.000,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
abitazione	105,00	€ 520,00	€ 54.600,00
balcone	4,00	€ 100,00	€ 400,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 55.000,00
Valore corpo			€ 55.000,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 55.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 55.000,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
ALLOGGIO p. 2° - mq. 105	Abitazione di tipo civile [A2]	109,00	€ 55.000,00	€ 55.000,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

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: **€ 55.000,00**

8.6 Regime fiscale della vendita

ad imposta di Registro



Lotto: 003

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

Data di presentazione: 27-12-2023

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: ALLOGGIO p. 2° - mq. 65.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in VIA FRATELLI ROSSELLI **

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di ***** - Piena proprietà

Cod. Fiscale: *****

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: ***** - Proprieta' per 1/1, foglio **, particella ***, subal-terno **, scheda catastale presente, indirizzo Via Fratelli Rosselli **, piano 2, Comune SALE, categoria A/2, classe 1, consistenza 5,5 vani, superficie 69 mq., rendita € 216,91

Derivante da:

Millesimi di proprietà di parti comuni: non risulta alcuna suddivisione in millesimi di proprietà condominiale.

Confini:

NORD: alloggio sub. **;

EST: alloggio sub. ** e vano scala;

SUD: vuoto su area agricola;

OVEST: vuoto su area cortilizia scoperta.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: L'immobile risulta essere correttamente accata-stato

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: artigianale a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato



3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da Cittadino di origine *****, con contratto di locazione stipulato in data ***** registrato per l'importo di euro ***** con cadenza mensile.

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

Registrato a telematicamente il *****

Tipologia contratto: 4+4, scadenza *****

Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: *****

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

Opponibilità ai terzi: SI

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- Trascrizione pregiudizievole:

Dati precedenti relativi ai corpi: ALLOGGIO p. 2° - mq. 65

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: commisurate al consumo delle singole utenze.

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: Non esiste la classica figura dell'Amministratore, provvedendo direttamente il Proprietario esecutato alla ripartizione delle varie spese, peraltro non quantificate, anche dietro specifica richiesta.

Millesimi di proprietà: Non risulta alcuna suddivisione della proprietà in tabelle millesimali

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: nessuno

Attestazione Prestazione Energetica: Non verificata la presenza

Indice di prestazione energetica: ----

Note Indice di prestazione energetica: l'APE, che dovrebbe essere presente trattandosi di un alloggio concesso in locazione, non è stato possibile visionarlo, nonostante le richieste in tal senso al Proprietario.

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

Avvertenze ulteriori: nessuna

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

Titolare/Proprietario: *****

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: n. ** (di archivio comunale)



Intestazione: *****

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Costruzione *****

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data ***** al n. di prot. --

Rilascio in data ***** al n. di prot. --

Abitabilità/agibilità in data ***** al n. di prot. --

*NOTE: La lic. ed. rilasciata in data ***** riguardava un fabbricato su un solo piano. Il ***** veniva approvata una variante (anche questa priva di numero di protocollo) che prevedeva la costruzione dei piani superiori, così come oggi si presenta. Una D.I.A. prot. **** del ***** , a nome ***** prevedeva, specificatamente per il blocco dei sei alloggi in esecuzione, il rifacimento del manto di copertura a tegole di cemento, la sostituzione dei serramenti esterni ed interni ed il rifacimento dell'intonaco esterno a civile. Se si è dato corso all'esecuzione di tali interventi, lo si è fatto sicuramente in modo parziale. Ad esempio, la facciata Est dell'edificio risulta essere finita ancora oggi con intonaco plastico originario in cattivo stato di conservazione. La maggior parte dei serramenti sembrerebbero ancora gli originali e del manto di copertura non è stato possibile accertare la tipologia (che sembrerebbe una copertura in tegole marsigliesi di cotto).*

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Non sono state riscontrate irregolarità edilizie

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	D2 - Aree produttive esistenti e/o da confermare (artt. 17-19 N. di A.)
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Presso l'Ufficio Comunale non sono state rilevate irregolarità



Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **ALLOGGIO p. 2° - mq. 65**

I sei alloggi in esecuzione, corrispondenti ad altrettanti lotti, sono localizzati al secondo e terzo piano di un complesso artigianale/espositivo, in capo ad un'unica proprietà, edificato alla metà degli anni '60 alla periferia Sud-Est di Sale, ai margini della strada statale 211 della Lomellina. La scala di accesso ai piani abitativi, con geometria a tre rampe e ben finita in marmo, con funzione anche di accesso di servizio al piano primo ad uso espositivo, disimpegna tre alloggi di metratura variabile al piano secondo ed altrettanti tre alloggi della stessa tipologia e dimensione al piano terzo (4° fuori terra). La localizzazione del vano scala nella testata Sud di un edificio lungo circa 27 metri e largo circa 13, determina una distribuzione degli alloggi che, almeno nel caso delle due unità localizzate dal lato opposto rispetto a quello della scala, è caratterizzata da lunghi e dispersivi disimpegni interni.

L'alloggio corrispondente al **LOTTO 3**, di mq. 65 circa lordi, è uno dei due alloggi più razionalmente distribuiti, senza dispersivi spazi per disimpegni: ingresso direttamente in soggiorno, un piccolo ambiente cucina con balconcino annesso, una sola camera da letto di tipo matrimoniale ed un bagno dove, oltre ai normali attrezzi, trova posto la lavatrice. Tutti gli ambienti si affacciano sul fronte Ovest dell'edificio. L'alloggio è dotato di impianto di riscaldamento autonomo con caldaia a gas metano posizionata in una nicchia della cucina. È infatti una delle quattro unità abitative che si è provveduto nel tempo a staccare dall'impianto di riscaldamento centralizzato. L'impianto elettrico dà l'idea di avere subito pochi adeguamenti dall'epoca della costruzione. In discreto stato i serramenti esterni ed interni. Portoncino di ingresso dotato di blindatura. Un condizionatore, con unità esterna sul balcone, interessa la sola zona soggiorno.

1. Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di *****- **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: *****

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **68,00**

È posto al piano: **SECONDO (3° F.T.)**

L'edificio è stato costruito nel: 1966

ha un'altezza utile interna di circa m. 3

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: L'alloggio del lotto 3 si presenta in sufficienti condizioni di manutenzione generale.

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

Copertura	tipologia: a falde materiale: legno condizioni: sufficienti
Solai	tipologia: solai in laterizio e cemento eseguiti in opera condizioni: buone
Strutture verticali	materiale: cemento armato e muratura di tamponamento condizioni: buone



Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: a due ante materiale: legno protezione: tapparelle materiale protezione: plastica condizioni: sufficienti
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di graniglia condizioni: sufficienti
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: legno tamburato accessori: con blindatura condizioni: buone

Impianti:

Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: sufficienti
Termico	tipologia: autonomo alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in rame diffusori: termosifoni in ghisa condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative

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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	1966
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	autonomo
Stato impianto	funzionante
Potenza nominale	inferiore a 30.000 Kcal/h
Epoca di realizzazione/adeguamento	1966
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO



Note	limitato alla zona soggiorno
------	------------------------------

Scarichi:

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

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
abitazione	sup lorda di pavimento	65,00	1,00	65,00
balcone	sup reale netta	3,00	1,00	3,00
		68,00		68,00

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

Stima comparativa di immobili simili in zona.

8.2 Fonti di informazione:**8.3 Valutazione corpi:****ALLOGGIO p. 2° - mq. 65. Abitazione di tipo civile [A2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 29.550,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
abitazione	65,00	€ 450,00	€ 29.250,00
balcone	3,00	€ 100,00	€ 300,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 29.550,00
Valore corpo			€ 29.550,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 29.550,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 29.550,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
ALLOGGIO p. 2° - mq. 65	Abitazione di tipo civile [A2]	68,00	€ 29.550,00	€ 29.550,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

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: **€ 29.550,00****8.6 Regime fiscale della vendita**

ad imposta di Registro



Lotto: 004

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

Data di presentazione: 27-12-2023

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: ALLOGGIO p. 3° - mq. 150.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in VIA FRATELLI ROSSELLI **

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di ***** - Piena proprietà

Cod. Fiscale: *****

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: ***** - Proprieta' per 1/1, foglio **, particella ***, subal-
terno **, scheda catastale presente, indirizzo Via Fratelli Rosselli **, piano 3, Comune SALE,
categoria A/2, classe 1, consistenza 6,5 vani, superficie 153 mq., rendita € 402,84

Derivante da:

Millesimi di proprietà di parti comuni: non risulta alcuna suddivisione in millesimi di proprieta'
condominiale.

Confini:

NORD: vuoto su area cortilizia scoperta;

EST: vuoto su area coperta e alloggio sub. **;

SUD: alloggio sub. **, alloggio sub. ** e vano scala;

OVEST: vuoto su area cortilizia scoperta

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: L'immobile risulta essere correttamente accata-
stato

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: artigianale a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato



3. STATO DI POSSESSO:

Libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**- Trascrizione pregiudizievole:**

Dati precedenti relativi ai corpi: ALLOGGIO p. 3° - mq. 150

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

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: commisurate al consumo delle singole utenze.
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: Non esiste la classica figura dell'Amministratore, provvedendo direttamente il Proprietario esecutato alla ripartizione delle varie spese, peraltro non quantificate, anche dietro specifica richiesta.

Millesimi di proprietà: Non risulta alcuna suddivisione della proprietà in tabelle millesimali

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: nessuno

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: ----

Note Indice di prestazione energetica: ----

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

Avvertenze ulteriori: nessuna

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

Titolare/Proprietario: *****

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: n. ** (di archivio comunale)

Intestazione: *****

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Costruzione *****

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data ***** al n. di prot. --

Rilascio in data ***** al n. di prot. --

Abitabilità/agibilità in data ***** al n. di prot. --

*NOTE: La lic. ed. rilasciata in data ***** riguardava un fabbricato su un solo piano. Il 13/03/1965 veniva approvata una variante (anche questa priva di numero di protocollo) che prevedeva la costruzione dei piani superiori, così come oggi si presenta. Una D.I.A. prot. ***** del*



*****, a nome ***** prevedeva, specificatamente per il blocco dei sei alloggi in esecuzione, il rifacimento del manto di copertura a tegole di cemento, la sostituzione dei serramenti esterni ed interni ed il rifacimento dell'intonaco esterno a civile. Se si e' dato corso all'esecuzione di tali interventi, lo si e' fatto sicuramente in modo parziale. Ad esempio, la facciata Est dell'edificio risulta essere finita ancora oggi con intonaco plastico originario in cattivo stato di conservazione. La maggior parte dei serramenti sembrerebbero ancora gli originali e del manto di copertura non e' stato possibile accertare la tipologia (che sembrerebbe una copertura in tegole marsigliesi di cotto).

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Non sono state riscontrate irregolarità edilizie

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	D2 - Aree produttive esistenti e/o da confermare (artt. 17-19 N. di A.)
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Presso l'Ufficio Comunale non sono state rilevate irregolarità

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **ALLOGGIO p. 3° - mq. 150**

I sei alloggi in esecuzione, corrispondenti ad altrettanti lotti, sono localizzati al secondo e terzo piano di un complesso artigianale/espositivo, in capo ad un'unica proprietà, edificato alla metà degli anni '60 alla periferia Sud-Est di Sale, ai margini della strada statale 211 della Lomellina. La scala di accesso ai piani abitativi,



con geometria a tre rampe e ben finita in marmo, con funzione anche di accesso di servizio al piano primo ad uso espositivo, disimpegna tre alloggi di metratura variabile al piano secondo ed altrettanti tre alloggi della stessa tipologia e dimensione al piano terzo (4° fuori terra). La localizzazione del vano scala nella testata Sud di un edificio lungo circa 27 metri e largo circa 13, determina una distribuzione degli alloggi che, almeno nel caso delle due unita' localizzate dal lato opposto rispetto a quello della scala, e' caratterizzata da lunghi e dispersivi disimpegni interni.

L'alloggio corrispondente al **LOTTO 4** e' uno con queste caratteristiche distributive che lo portano ad una metratura complessiva di mq. 150 circa con una superficie di disimpegni di oltre 25 mq. Composto da soggiorno, cucina abitabile, tre camere e un bagno, presenta affacci ad Ovest ed Est col solo bagno che prospetta il fronte Nord. Un terrazzo coperto di circa 14 mq. a cui si accede dal soggiorno e da una camera da letto, e' orientato sul fronte Ovest.

L'alloggio non pare avere subito interventi di manutenzione dall'epoca della costruzione, neppure nel rifacimento del rivestimento in ceramica di bagno e cucina. Troviamo pavimenti in graniglia originali peraltro in discrete condizioni, originali serramenti in legno con vetro semplice e tapparelle in legno con piu' di qualche problema di funzionamento. Il portoncino di ingresso e' in normale legno tamburato, senza blindatura. Il pavimento in gres del balcone si presenta in piu' punti staccato dal sottofondo.

L'alloggio e' dotato di impianto di riscaldamento autonomo con caldaia a gas metano posizionata sul balcone. E' infatti una delle quattro unita' abitative che si e' provveduto nel tempo a staccare dall'impianto di riscaldamento centralizzato.

L'impianto elettrico, pur attivo, richiede certamente aggiornamenti data l'assenza anche del dispositivo "salvavita".

1. Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di ***** - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: *****

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **161,00**

E' posto al piano: **SECONDO (3° F.T.)**

L'edificio è stato costruito nel: **1966**

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

L'intero fabbricato è composto da n. **4** piani complessivi di cui fuori terra n. **4** e di cui interrati n. **0**

Stato di manutenzione generale: **mediocre**

Condizioni generali dell'immobile: Le condizioni dell'alloggio costituente il Lotto 4 sono definibili mediocri.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: a falde materiale: legno condizioni: sufficienti
Solai	tipologia: solai in laterizio e cemento eseguiti in opera condizioni: buone
Strutture verticali	materiale: cemento armato e muratura di tamponamento condizioni: buone

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: a due ante materiale: legno protezione: tapparelle materiale protezione: legno condizioni: da ristrutturare
-----------------	---



Pavim. Interna materiale: **piastrelle di graniglia** condizioni: **discrete**

Portone di ingresso tipologia: **anta singola a battente** materiale: **legno tamburato** condizioni: **sufficienti**

Impianti:

Elettrico tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **da normalizzare** conformità: **privo di conformità**

Termico tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **tubi in rame** diffusori: **termosifoni in ghisa** condizioni: **sufficienti** conformità: **privo di certificazione**

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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	1966
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	autonomo
Stato impianto	presumibilmente funzionante
Potenza nominale	inferiore a 30.000 Kcal/h
Epoca di realizzazione/adeguamento	1966
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Note	limitato alla zona soggiorno

Scarichi:

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



Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
abitazione	sup lorda di pavimento	148,00	1,00	148,00
balcone	sup reale netta	13,00	1,00	13,00
		161,00		161,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Stima comparativa di immobili simili in zona.

8.2 Fonti di informazione:

8.3 Valutazione corpi:

ALLOGGIO p. 3° - mq. 150. Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 50.140,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
abitazione	148,00	€ 330,00	€ 48.840,00
balcone	13,00	€ 100,00	€ 1.300,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 50.140,00
Valore corpo			€ 50.140,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 50.140,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 50.140,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
ALLOGGIO p. 3° - mq. 150	Abitazione di tipo civile [A2]	161,00	€ 50.140,00	€ 50.140,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

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: **€ 50.140,00**

8.6 Regime fiscale della vendita

ad imposta di Registro



Lotto: 005

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

Data di presentazione: 27-12-2023

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: ALLOGGIO p. 3° - mq. 105.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in VIA FRATELLI ROSSELLI **

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di ***** - Piena proprietà

Cod. Fiscale: *****

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: ***** - Proprietà per 1/1, foglio **, particella ***, subalterno **, scheda catastale presente, indirizzo Via Fratelli Rosselli **, piano 3, comune SALE, categoria A/2, classe 1, consistenza 5,5 vani, superficie 108 mq., rendita € 340,86

Derivante da:

Millesimi di proprietà di parti comuni: non risulta alcuna suddivisione in millesimi di proprietà condominiale.

Confini:

NORD: alloggio sub. **;

EST; vuoto su area coperta;

SUD: vuoto su area agricola;

OVEST: vano scala e alloggio sub. **

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: L'immobile risulta essere correttamente accatastato

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: artigianale a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato



3. STATO DI POSSESSO:

Libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- **Trascrizione pregiudizievole:**

Dati precedenti relativi ai corpi: ALLOGGIO p. 3° - mq. 105

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: commisurate al consumo delle singole utenze.
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: Non esiste nella fattispecie la classica figura dell'Amministratore, provvedendo direttamente il Proprietario esecutato alla ripartizione delle varie spese, peraltro non quantificate, anche dietro specifica richiesta.

Millesimi di proprietà: Non risulta alcuna suddivisione della proprietà in tabelle millesimali

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: nessuno

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: -----

Note Indice di prestazione energetica: -----

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

Avvertenze ulteriori: nessuna

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

Titolare/Proprietario: *****

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: n. ** (di archivio comunale)

Intestazione: *****

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Costruzione *****

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data ***** al n. di prot. --

Rilascio in data ***** al n. di prot. --

Abitabilità/agibilità in data ***** al n. di prot. --



NOTE: La lic. ed. rilasciata in data ***** riguardava un fabbricato su un solo piano. Il ***** veniva approvata una variante (anche questa priva di numero di protocollo) che prevedeva la costruzione dei piani superiori, così come oggi si presenta. Una D.I.A. prot. *** del ***** , a nome ***** prevedeva, specificatamente per il blocco dei sei alloggi in esecuzione, il rifacimento del manto di copertura a tegole di cemento, la sostituzione dei serramenti esterni ed interni ed il rifacimento dell'intonaco esterno a civile. Se si è dato corso all'esecuzione di tali interventi, lo si è fatto sicuramente in modo parziale. Ad esempio, la facciata Est dell'edificio risulta essere finita ancora oggi con intonaco plastico originario in cattivo stato di conservazione. La maggior parte dei serramenti sembrerebbero ancora gli originali e del manto di copertura non è stato possibile accertare la tipologia (che sembrerebbe una copertura in tegole marsigliesi di cotto).

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Non sono state riscontrate irregolarità edilizie

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	D2 - Aree produttive esistenti e/o da confermare (artt. 17-19 N. di A.)
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Presso l'Ufficio Comunale non sono state rilevate irregolarità"

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica



Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **ALLOGGIO p. 3° - mq. 105**

I sei alloggi in esecuzione, corrispondenti ad altrettanti lotti, sono localizzati al secondo e terzo piano di un complesso artigianale/espositivo, in capo ad un'unica proprietà, edificato alla metà degli anni '60 alla periferia Sud-Est di Sale, ai margini della strada statale 211 della Lomellina. La scala di accesso ai piani abitativi, con geometria a tre rampe e ben finita in marmo, con funzione anche di accesso di servizio al piano primo ad uso espositivo, disimpegna tre alloggi di metratura variabile al piano secondo ed altrettanti tre alloggi della stessa tipologia e dimensione al piano terzo (4° fuori terra). La localizzazione del vano scala nella testata Sud di un edificio lungo circa 27 metri e largo circa 13, determina una distribuzione degli alloggi che, almeno nel caso delle due unità localizzate dal lato opposto rispetto a quello della scala, è caratterizzata da lunghi e dispersivi disimpegni interni.

L'alloggio corrispondente al **LOTTO 5**, di mq. 105 circa formato da soggiorno, cucina abitabile, tre camere da letto disimpegnate da un corridoio di ingresso lungo non particolarmente dispersivo, con tutti gli ambienti rivolti ad Est, si presenta con qualche criticità in fatto di conservazione, non presentando di fatto segni di interventi di manutenzione nel corso degli anni dalla sua costruzione. Così, il bagno e la cucina presentano gli originali rivestimenti in ceramica e se gli originali serramenti esterni possono svolgere ancora la loro funzione, le tapparelle in legno si presentano in pessime condizioni, visibili anche dalla documentazione fotografica del prospetto Est dell'immobile. Portoncino di ingresso in legno tamburato senza blindatura. L'impianto di riscaldamento, con corpi scaldanti in termosifoni in ghisa, non è attivo: questo è uno dei due alloggi ancora collegato alla caldaia centralizzata del complesso artigianale che risulterebbe (a detta del Proprietario) non più funzionante. L'impianto elettrico richiede adeguamenti normativi data l'assenza anche del dispositivo "salvavita".

L'alloggio in questione presenta affaccio di tutte le finestre sul tetto della parte artigianale del complesso edilizio, con manto di copertura in fibrocemento (di tipo ecologico, come afferma il Proprietario, di tipo "non ecologico" a parere dello scrivente, sulla base peraltro del semplice esame visivo).

1. Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di *** - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: *****

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **109,00**

E' posto al piano: **SECONDO (3° F.T.)**

L'edificio è stato costruito nel: **1966**

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

L'intero fabbricato è composto da n. **4** piani complessivi di cui fuori terra n. **4** e di cui interrati n. **0**

Stato di manutenzione generale: **mediocre**

Condizioni generali dell'immobile: L'alloggio del lotto 5 si presenta in mediocri condizioni di manutenzione generale.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: a falde materiale: legno condizioni: sufficienti
Solai	tipologia: solai in laterizio e cemento eseguiti in opera condizioni: buone
Strutture verticali	materiale: cemento armato e muratura di tamponamento condi-



zioni: **buone****Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni	tipologia: a due ante materiale: legno protezione: tapparelle materiale protezione: legno condizioni: da rifare
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di graniglia condizioni: buone
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: legno tamburato accessori: senza blindatura condizioni: sufficienti

Impianti:

Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: scarse conformità: non rispettoso delle vigenti normative
Termico	tipologia: centralizzato alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in ferro diffusori: termosifoni in ghisa condizioni: non funzionante conformità: no <i>Note: L'alloggio del lotto 5 e' uno dei due ancora collegati all'impianto centralizzato originale che serviva, oltre agli alloggi, anche la sottostante parte artigianale. Impianto centralizzato che, a detta del Proprietario, non risulterebbe essere funzionante.</i>

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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	1966
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	centralizzato
Stato impianto	non funzionante
Potenza nominale	non quantificabile
Epoca di realizzazione/adequamento	1966
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Note	<i>l'impianto centralizzato, al servizio della parte residenziale e di quella artigianale/espositiva, non e' stato possibile visionarlo. Il fatto che non sia funzionante, come conferma il Proprietario, fa pensare ad un</i>



	<i>impianto quantomeno bisognoso di adeguamenti.</i>
--	--

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Note	

Scarichi:

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

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
abitazione	sup lorda di pavimento	105,00	1,00	105,00
balcone	sup reale netta	4,00	1,00	4,00
		109,00		109,00

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

Stima comparativa di immobili simili in zona.

8.2 Fonti di informazione:**8.3 Valutazione corpi:****ALLOGGIO p. 3° - mq. 105. Abitazione di tipo civile [A2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 37.150,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
abitazione	105,00	€ 350,00	€ 36.750,00
balcone	4,00	€ 100,00	€ 400,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 37.150,00
Valore corpo			€ 37.150,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 37.150,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 37.150,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
ALLOGGIO p. 3° - mq. 105	Abitazione di tipo civile [A2]	109,00	€ 37.150,00	€ 37.150,00



8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

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: € 37.150,00

8.6 Regime fiscale della vendita

ad imposta di Registro



Lotto: 006

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

Data di presentazione: 27-12-2023

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: ALLOGGIO p. 3° - mq. 65.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in VIA FRATELLI ROSSELLI **

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di ***** - Piena proprietà

Cod. Fiscale: *****

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: ***** - Proprietà per 1/1, foglio **, particella ***, subalterno **, scheda catastale presente, indirizzo Via Fratelli Rosselli **, piano 3, comune SALE, categoria A/2, classe 1, consistenza 5,5 vani, superficie 67 mq., rendita € 216,91

Derivante da:

Millesimi di proprietà di parti comuni: non risulta alcuna suddivisione in millesimi di proprietà condominiale.

Confini:

NORD: alloggio sub. **;

EST: alloggio sub. ** e vano scala;

SUD: vuoto su area agricola;

OVEST: vuoto su area cortilizia scoperta;

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: L'immobile risulta essere correttamente accatastato

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: artigianale a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato



3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da Cittadina di origine ******, con contratto di locazione stipulato in data ****** registrato per l'importo di euro ****** con cadenza mensile.

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

Registrato a telematicamente ******

Tipologia contratto: 4+4, scadenza ******

Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: ******

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

Opponibilità ai terzi: SI

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- **Trascrizione pregiudizievole:**

Dati precedenti relativi ai corpi: ALLOGGIO p. 3° - mq. 65

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: commisurate al consumo delle singole utenze.

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: Non esiste la classica figura dell'Amministratore, provvedendo direttamente il Proprietario eseguito alla ripartizione delle varie spese, peraltro non quantificate, anche dietro specifica richiesta.

Millesimi di proprietà: Non risulta alcuna suddivisione della proprietà in tabelle millesimali

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: nessuno

Attestazione Prestazione Energetica: non verificata la presenza

Indice di prestazione energetica: ----

Note Indice di prestazione energetica: L'A.P.E., la cui presenza e' peraltro obbligatoria in caso di alloggi concessi in locazione, non e' stato possibile visionarla, nonostante le promesse in questo senso da parte del Proprietario.

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

Avvertenze ulteriori: nessuna

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO ANTECEDENTE IL PIGNORAMENTO:**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Numero pratica: n. ** (di archivio comunale)

Intestazione: *****



Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Costruzione *****

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data ***** al n. di prot. --

Rilascio in data ***** al n. di prot. --

Abitabilità/agibilità in data ***** al n. di prot. --

*NOTE: La lic. ed. rilasciata in data ***** riguardava un fabbricato su un solo piano. Il ***** veniva approvata una variante (anche questa priva di numero di protocollo) che prevedeva la costruzione dei piani superiori, così come oggi si presenta. Una D.I.A. prot. ***** del ***** , a nome ***** prevedeva, specificatamente per il blocco dei sei alloggi in esecuzione, il rifacimento del manto di copertura a tegole di cemento, la sostituzione dei serramenti esterni ed interni ed il rifacimento dell'intonaco esterno a civile. Se si è dato corso all'esecuzione di tali interventi, lo si è fatto sicuramente in modo parziale. Ad esempio, la facciata Est dell'edificio risulta essere finita ancora oggi con intonaco plastico originario in cattivo stato di conservazione. La maggior parte dei serramenti sembrerebbero ancora gli originali e del manto di copertura non è stato possibile accertare la tipologia (che sembrerebbe una copertura in tegole marsigliesi di cotto).*

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Non sono state riscontrate irregolarità edilizie

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	D2 - Aree produttive esistenti e/o da confermare (artt. 17-19 N. di A.)
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Presso l'Ufficio Comunale non sono state rilevate irregolarità"

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica



Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **ALLOGGIO p. 3° - mq. 65**

I sei alloggi in esecuzione, corrispondenti ad altrettanti lotti, sono localizzati al secondo e terzo piano di un complesso artigianale/espositivo, in capo ad un'unica proprietà, edificato alla metà degli anni '60 alla periferia Sud-Est di Sale, ai margini della strada statale 211 della Lomellina. La scala di accesso ai piani abitativi, con geometria a tre rampe e ben finita in marmo, con funzione anche di accesso di servizio al piano primo ad uso espositivo, disimpegna tre alloggi di metratura variabile al piano secondo ed altrettanti tre alloggi della stessa tipologia e dimensione al piano terzo (4° fuori terra). La localizzazione del vano scala nella testata Sud di un edificio lungo circa 27 metri e largo circa 13, determina una distribuzione degli alloggi che, almeno nel caso delle due unità localizzate dal lato opposto rispetto a quello della scala, è caratterizzata da lunghi e dispersivi disimpegni interni.

L'alloggio corrispondente al **LOTTO 6**, di mq. 65 circa lordi, è uno dei due alloggi più razionalmente distribuiti, senza dispersivi spazi per disimpegni: ingresso direttamente in soggiorno, un piccolo ambiente cucina con balconcino annesso, una sola camera da letto di tipo matrimoniale ed un bagno dove, oltre ai normali attrezzi, trova posto la lavatrice. Tutti gli ambienti si affacciano sul fronte Ovest dell'edificio.

L'alloggio è dotato di impianto di riscaldamento autonomo con caldaia a gas metano posizionata in una nicchia della cucina. È infatti una delle quattro unità abitative che si è provveduto nel tempo a staccare dall'impianto di riscaldamento centralizzato.

L'impianto elettrico pare ancora essere l'originale dell'epoca della costruzione. In sufficiente stato di conservazione i serramenti esterni a vetro semplice e quelli interni in legno tamburato. Portoncino di ingresso privo di blindatura.

Un condizionatore, con unità esterna sul balcone, interessa la sola zona soggiorno.

1. Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di ***** - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: *****

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **68,00**

È posto al piano: **SECONDO (3° F.T.)**

L'edificio è stato costruito nel: 1966

ha un'altezza utile interna di circa m. 3

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: L'alloggio del lotto 6 si presenta in sufficienti condizioni di manutenzione generale.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura

tipologia: **a falde** materiale: **legno** condizioni: **sufficienti**

Solai

tipologia: **solai in laterizio e cemento eseguiti in opera** condizioni: **buone**

Strutture verticali

materiale: **cemento armato e muratura di tamponamento** condizioni: **buone**



Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni tipologia: **a due ante** materiale: **legno** protezione: **tapparelle** materiale protezione: **plastica** condizioni: **sufficienti**

Pavim. Interna materiale: **piastrelle di graniglia** condizioni: **sufficienti**

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

Impianti:

Elettrico tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **funzionante**

Termico tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **tubi in rame** diffusori: **termosifoni in ghisa** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	1966
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	autonomo
Stato impianto	funzionante
Potenza nominale	inferiore a 30.000 Kcal/h
Epoca di realizzazione/adeguamento	1966
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO



Note	limitato alla zona soggiorno
------	------------------------------

Scarichi:

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

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
abitazione	sup lorda di pavimento	65,00	1,00	65,00
balcone	sup reale netta	3,00	1,00	3,00
		68,00		68,00

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

Stima comparativa di immobili simili in zona.

8.2 Fonti di informazione:**8.3 Valutazione corpi:****ALLOGGIO p. 3° - mq. 65. Abitazione di tipo civile [A2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 26.300,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
abitazione	65,00	€ 400,00	€ 26.000,00
balcone	3,00	€ 100,00	€ 300,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 26.300,00
Valore corpo			€ 26.300,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 26.300,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 26.300,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
ALLOGGIO p. 3° - mq. 65	Abitazione di tipo civile [A2]	68,00	€ 26.300,00	€ 26.300,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

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 € 26.300,00



trova:

8.6 Regime fiscale della vendita

ad imposta di Registro

Data generazione:
11-03-2024

L'Esperto alla stima
Franco Ciparelli



The image shows a handwritten signature in black ink over a blue circular professional stamp. The stamp contains the following text: "ALBO ARCHITETTI, PIANIFICATORI, PAESAGGISTI, CONSULENTI", "Sez. A", "Architetto", "FRANCO CIPARELLI", and "N° 95". The signature is written over the stamp and extends to the right.



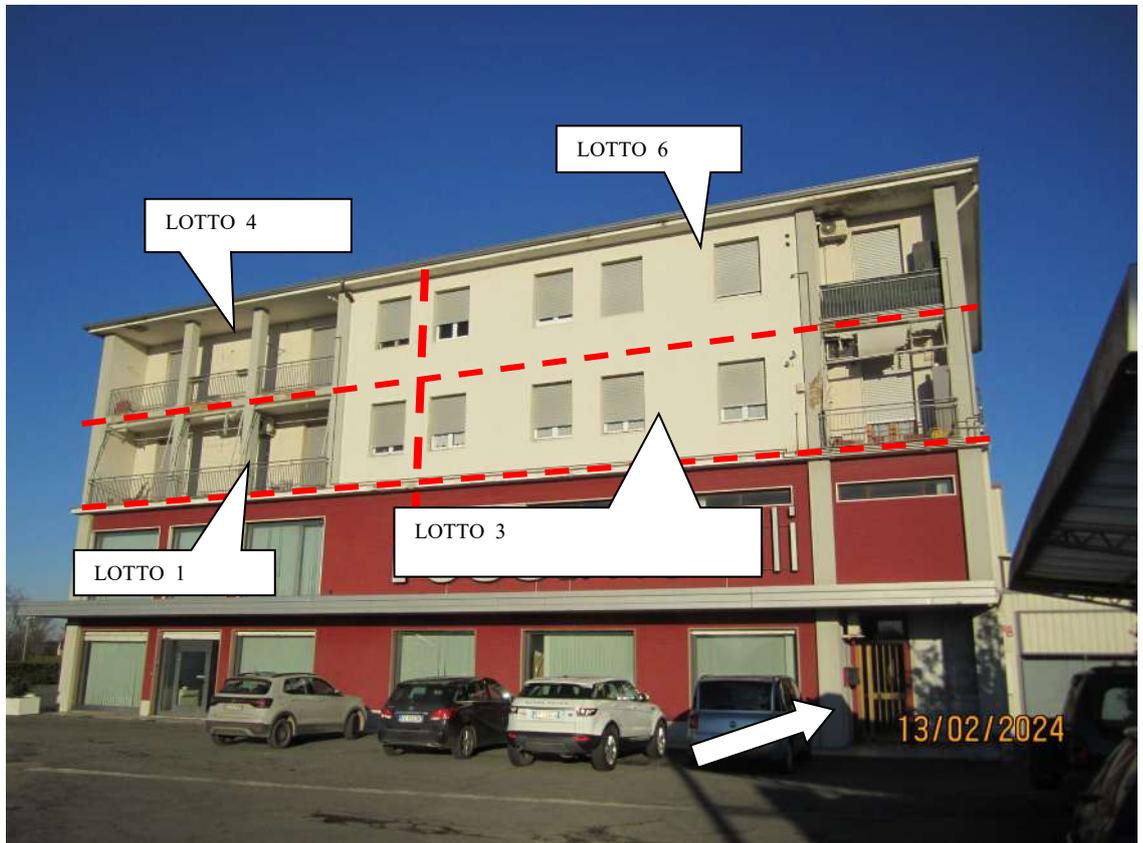


FOTO 1

Il prospetto Ovest del fabbricato dove sono ubicati i sei alloggi oggetto di esecuzione. I lotti 3 e 6 hanno ad Ovest l'unico affaccio. I lotti 1 e 4, oltre ad Ovest, si affacciano a Nord e ad Est, sul retro. Agli alloggi si accede dal portoncino indicato con la freccia.

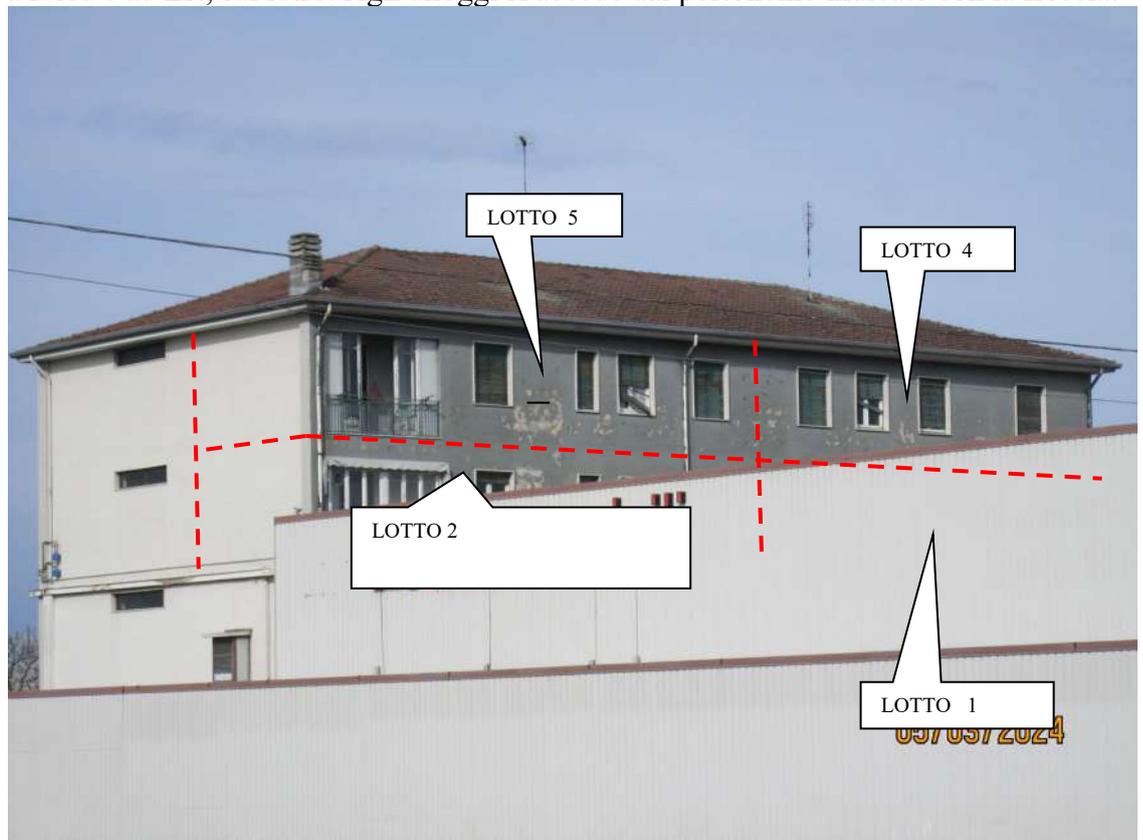


FOTO 2

Il fabbricato ripreso da Sud-Est. I lotti 2 e 5 prospettano solo verso Est. La pannellatura di tamponamento del fabbricato artigianale in primo piano nasconde parzialmente gli alloggi del piano secondo (in particolare il Lotto 1). La facciata Est e' in finitura di materiale plastico in cattivo stato di conservazione. Si notano le tapparelle del lotto 5 e 4 in pessimo stato di conservazione.





FOTO 3

Sul fronte Nord si affacciano, con la sola finestra del bagno, i Lotti 1 e 4
I primi due piani del fabbricato sono occupati da attività espositiva.

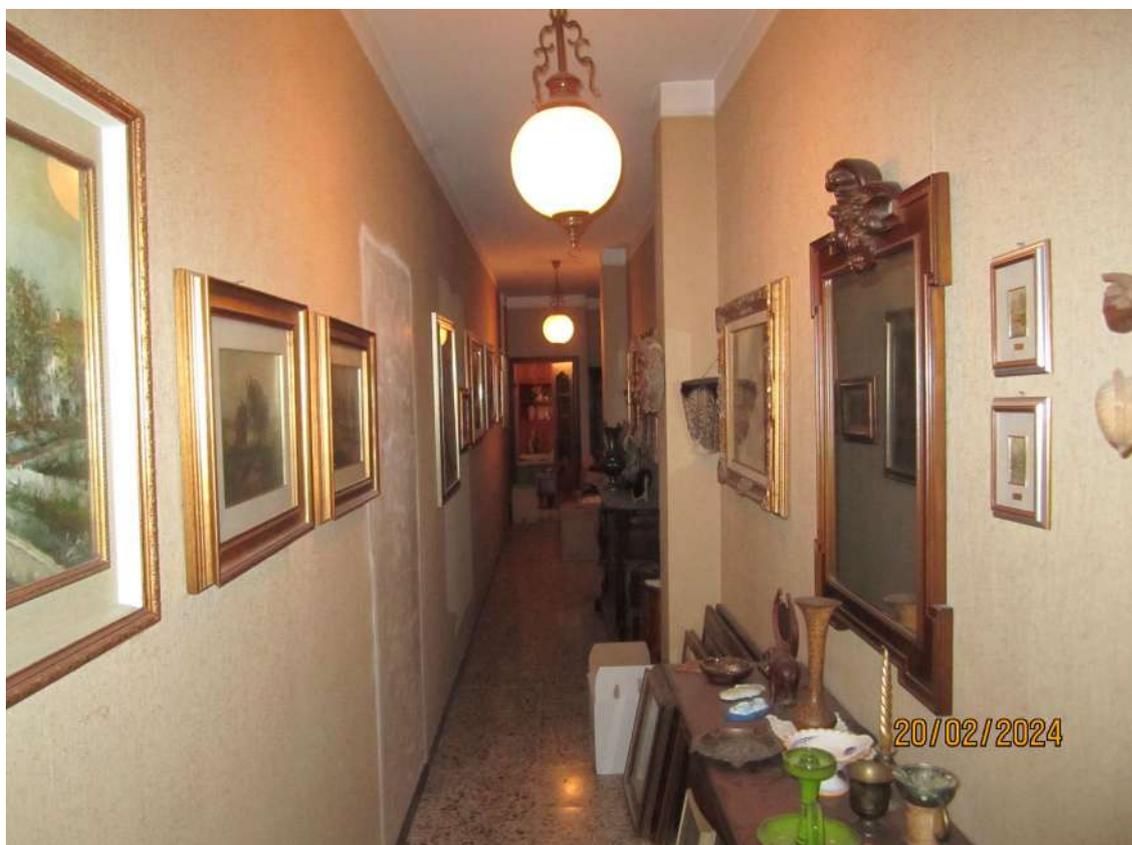


FOTO 4 – LOTTO 1 – piano secondo

Il corridoio di ingresso lungo piu' di 13 metri (e largo poco piu' di un metro) che conduce, di fronte sul fondo, al soggiorno.





FOTO 5 -LOTTO 1 – piano secondo

L'ambiente soggiorno, comunicante direttamente con la cucina abitabile.
Visibile il condizionatore di cui e' dotato l'alloggio.



FOTO 6 - LOTTO 1 – piano secondo

Scorcio della cucina abitabile, con il rivestimento in materiale ceramico rifatto in tempi relativamente recenti.





FOTO 7 – LOTTO 1 – piano secondo

La camera da letto da cui si accede con porta finestra al tetto del fabbricato artigianale, praticamente a livello del secondo piano dell'edificio.



FOTO 8 – LOTTO 1 – piano secondo

Il bagno, rifatto in anni recenti, con il boiler per la produzione di acqua calda, presente in tutti gli alloggi.





FOTO 9 – LOTTO 2 - piano secondo

L'ambiente soggiorno del lotto 2. L'alloggio, ristrutturato interamente alcuni anni fa, si presenta in buono stato di conservazione, decisamente meglio degli altri alloggi.



FOTO 10 – LOTTO 2

Scorcio della camera da letto.





FOTO 11 – LOTTO 2 – piano secondo

Il bagno e' stato ristrutturato con l'aggiunta della doccia in nicchia (dietro la porta di ingresso, a sinistra).



FOTO 12 – LOTTO 2 – piano secondo

Un ampio e moderno bagno con vasca semicircolare e' collegato direttamente alla camera da letto matrimoniale.





FOTO 13 – LOTTO 2 – piano secondo

La caldaietta a gas metano posizionata sul balcone (praticamente una veranda, visto il serramento in legno che lo chiude) annesso alla cucina.



FOTO 14 – LOTTO 2 – piano secondo

Il balcone, come tutte le aperture dell'alloggio, prospetta direttamente sul tetto del capannone artigianale con manto di copertura in fibrocemento (ecologico, come afferma il Proprietario, "non ecologico" a parere dello scrivente, sulla base peraltro del semplice esame visivo).





FOTO 15 – LOTTO 3 – piano secondo

Il soggiorno dell'alloggio contrassegnato dal Lotto 3, così come appare dall'ingresso. Privo di disimpegni dispersivi, l'alloggio, di dimensioni ridotte, si presenta razionalmente suddiviso e in discreto stato di conservazione.



FOTO 16 – LOTTO 3 – piano secondo

La cucina, di ridotte dimensioni, comunica con porta-finestra col balcone. Tutte le aperture di affacciano sul fronte Ovest.





FOTO 17 – LOTTO 3 – piano secondo

La caldaietta a metano in una nicchia della cucina. E' questo uno dei tre alloggi che sono stati staccati dall'impianto originario condominiale (che comprendeva anche le attivita' commerciali ed artigianali) passando al riscaldamento individuale.



FOTO 18 – LOTTO 3 – piano secondo

Il soggiorno vista da altra angolazione. Visibile il portoncino di ingresso (blindato) contiguo alla porta della cucina.

L'alloggio e' dotato di condizionatore (sopra la porta della cucina).





FOTO 19 – LOTTO 3 – piano secondo

Il bagno con la classica disposizione degli attrezzi.

Pavimento e rivestimento in buono stato di conservazione.



FOTO 20 – LOTTO 3 – piano secondo

Scorcio dell'unica camera da letto del Lotto 3, di discreta metratura.





FOTO 21 – LOTTO 4 – piano terzo

L'alloggio del Lotto 4 al piano terzo con il lungo corridoio di ingresso.



FOTO 22 – LOTTO 4 – piano terzo

Il soggiorno in fondo al corridoio di ingresso della foto precedente. La porta finestra da' sul balcone, lato Ovest.





FOTO 23 – LOTTO 4

La cucina abitabile, annessa al soggiorno, e' ancora originale dell'epoca della costruzione. Si notano le tubazioni esterne dell'impianto di riscaldamento, a seguito del distacco dalla caldaia centralizzata e conseguente formazione di impianto individuale.



FOTO 24 – LOTTO 4 – piano terzo

Scorcio di una delle camere, di buona metratura, che caratterizzano l'alloggio, la cui superficie lorda raggiunge i 150 mq. (25 circa dei quali sono disimpegni).





FOTO 25 – LOTTO 4

Il bagno e' ancora quello originario dell'epoca della costruzione.



FOTO 26 – LOTTO 4 – piano terzo

Il lungo balcone rivolto ad Ovest con, sullo sfondo, la caldaietta a metano.
Il pavimento in gres del balcone si presenta in cattivo stato di conservazione con ampie parti staccate dal sottofondo.





FOTO 27 – LOTTO 5 – piano terzo

Scorcio del soggiorno del lotto 5, direttamente comunicante con l'ingresso. Tutti gli ambienti dell'alloggio, disimpegnati da un lungo corridoio, si affacciano verso Est.



FOTO 28 – LOTTO 5 – piano terzo

La cucina, piuttosto spaziosa, comunica col balcone.





FOTO 29 – LOTTO 5 – piano terzo

Dal balcone, che un vecchio serramento a filo ringhiera di fatto lo trasforma in veranda, ci si affaccia sul tetto del capannone artigianale il cui manto di copertura ha tutta l'aria di essere in fibrocemento "non ecologico" (contrariamente a quanto afferma il Proprietario).



FOTO 30 – LOTTO 5 – piano terzo

Il bagno, di forma stretta ed allungata, da' l'idea di non essere mai stato ristrutturato. Visibile il boyler elettrico per produzione acqua calda, comune peraltro a tutti gli Alloggi.





FOTO 31 – LOTTO 5 – piano terzo

La camera da letto matrimoniale, sufficientemente spaziosa.





FOTO 32 – LOTTO 6 – piano terzo

Il soggiorno del Lotto 6, così come si vede dalla porta di ingresso all'alloggio. L'alloggio, di ridotta metratura, è razionalmente suddiviso, senza dispersivi spazi di disimpegno. Tutti gli ambienti prospettano verso Ovest.



FOTO 33 – LOTTO 6 – piano terzo

La piccola cucina con la porta-finestra di accesso al balcone.





FOTO 34 – LOTTO 6

La caldaia di impianto riscaldamento individuale in una nicchia della cucina.



FOTO 35 – LOTTO 6

Il bagno con doccia, in normale ceramica, sufficientemente decoroso.





FOTO 36 – LOTTO 6 – piano terzo
Il boyler nell'ambiente bagno per produzione acqua calda.



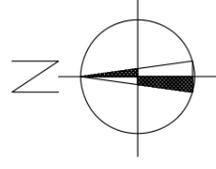
FOTO 37 – LOTTO 6 – piano terzo
Scorcio dell'unica camera da letto, di discreta metratura.



PLANIMETRIA CATASTALE - scala 1:2000

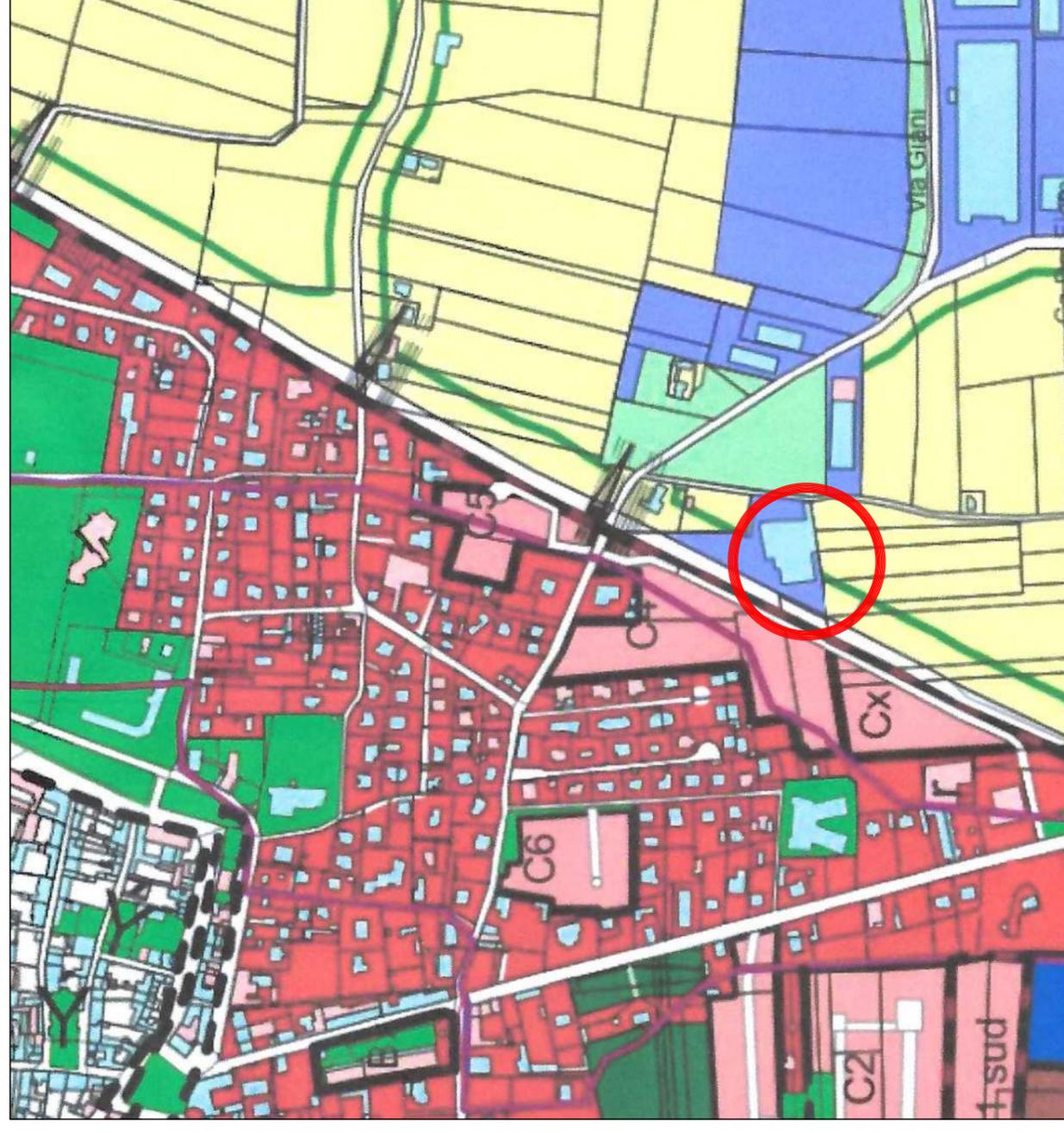
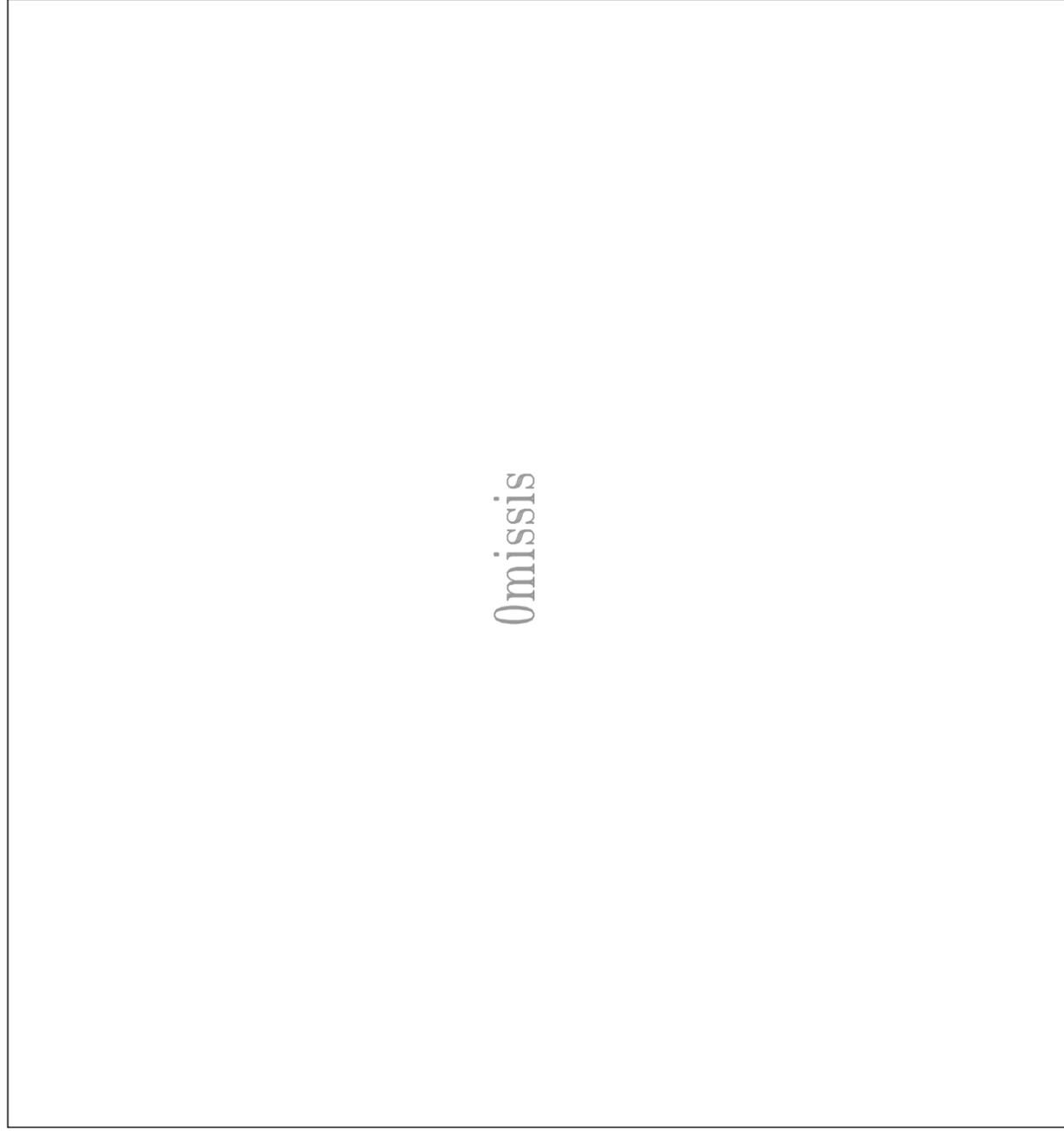
Lotto n. 1 - F. ** - Mapp. *** sub. ** (Cat. A/2)
 Lotto n. 2 - F. ** - Mapp. *** sub. ** (Cat. A/2)
 Lotto n. 3 - F. ** - Mapp. *** sub. ** (Cat. A/2)
 Lotto n. 4 - F. ** - Mapp. *** sub. ** (Cat. A/2)
 Lotto n. 5 - F. ** - Mapp. *** sub. ** (Cat. A/2)
 Lotto n. 6 - F. ** - Mapp. *** sub. ** (Cat. A/2)

UBICAZIONE IMMOBILE OGGETTO DI ESECUZIONE



STRALCIO VIGENTE P.R.G.

Zona D2 - Aree produttive esistenti e/o da completare (art. 17-19 N. di A.)

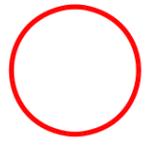
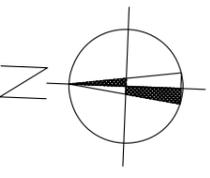


COMUNE DI SALE

PLANIMETRIA CATASTALE E DI P.R.G.

Il Tecnico C.T.U.

Arch. FRANCO CIPARELLI - Tortona via Guada n. 1



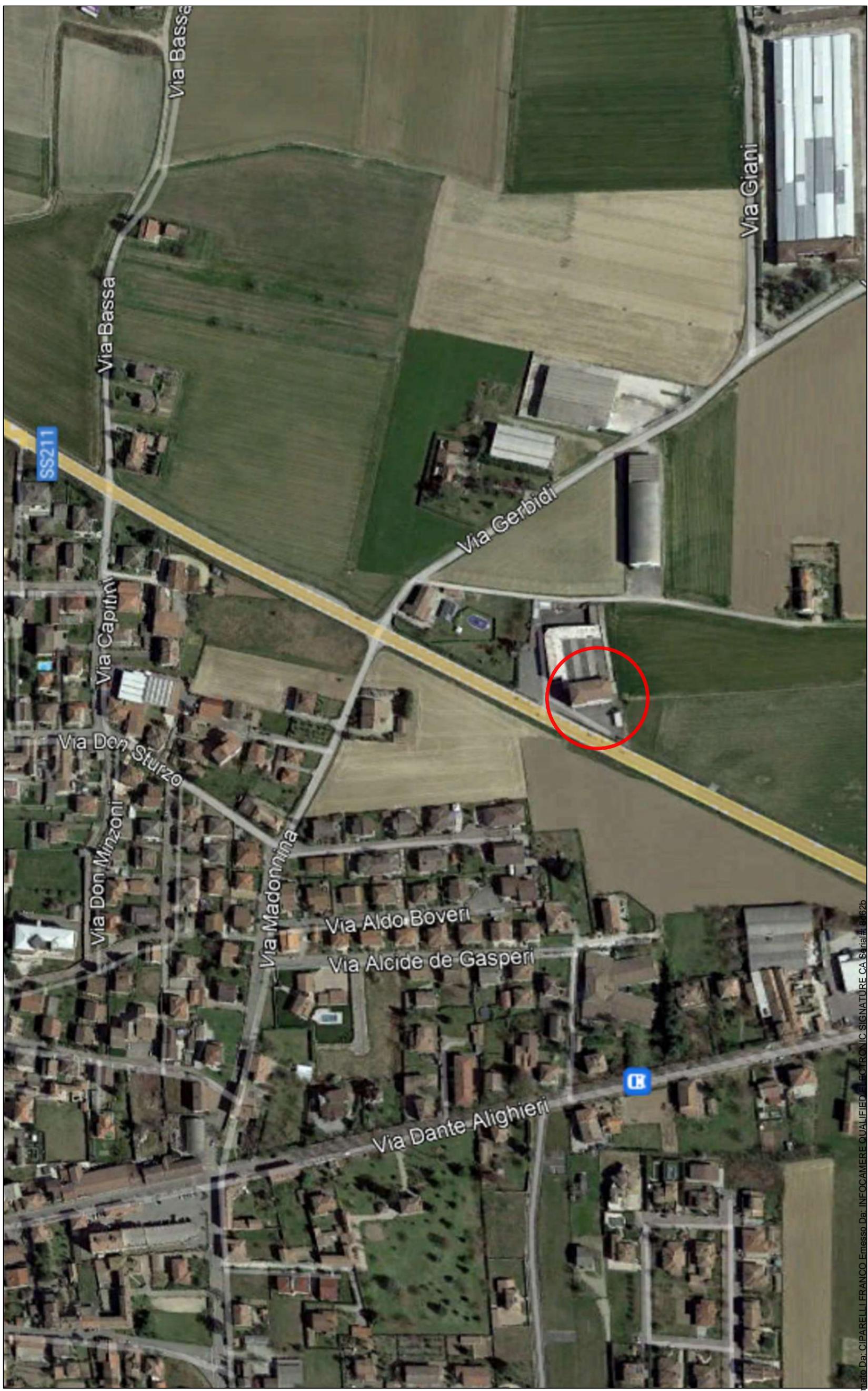
UBICAZIONE IMMOBILI OGGETTO DI ESECUZIONE

COMUNE DI SALE

VISTA SATELLITARE

Il Tecnico C.T.U.

Arch. FRANCO CIPARELLI - Tortona via Guada n. 1



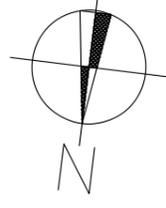
Lotto n. 1 - F. ** - Mapp. *** sub. ** (Cat. A/2)

COMUNE DI SALE

LOTTO n. 1 - PLANIMETRIA UU.II.
scala 1:100

Il Tecnico C.T.U.

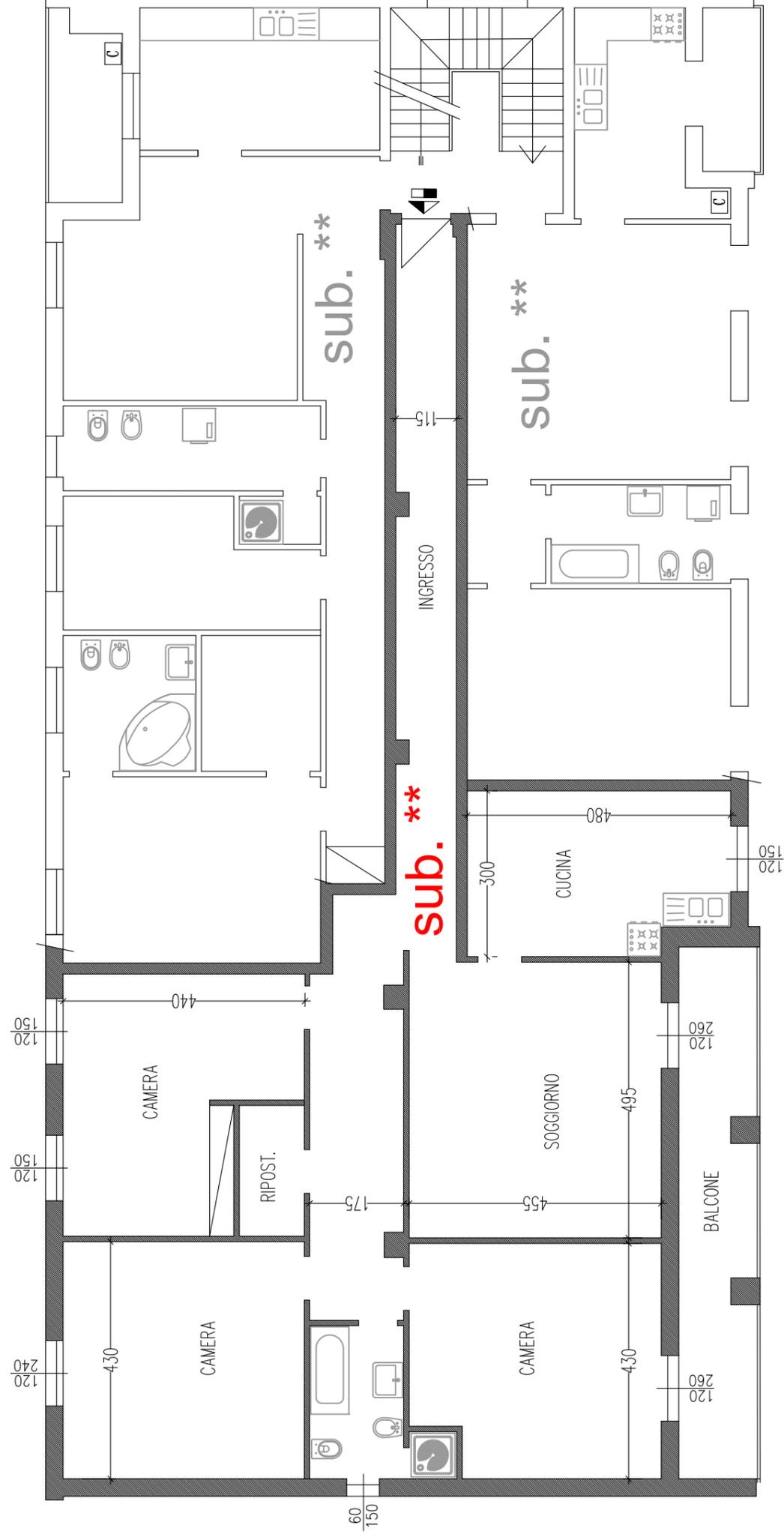
Arch. FRANCO CIPARELLI - Tortona via Guada n. 1



COMPUTO SUPERFICI

ALLOGGIO: lordi mq. 148,74

BALCONE mq. 13.96



PIANO SECONDO

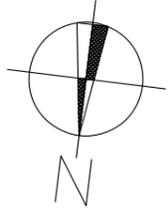
Lotto n. 2 - F. ** - Mapp. *** sub. ** (Cat. A/2)

COMUNE DI SALE

LOTTO n. 2 - PLANIMETRIA UU.II.
scala 1:100

Il Tecnico C.T.U.

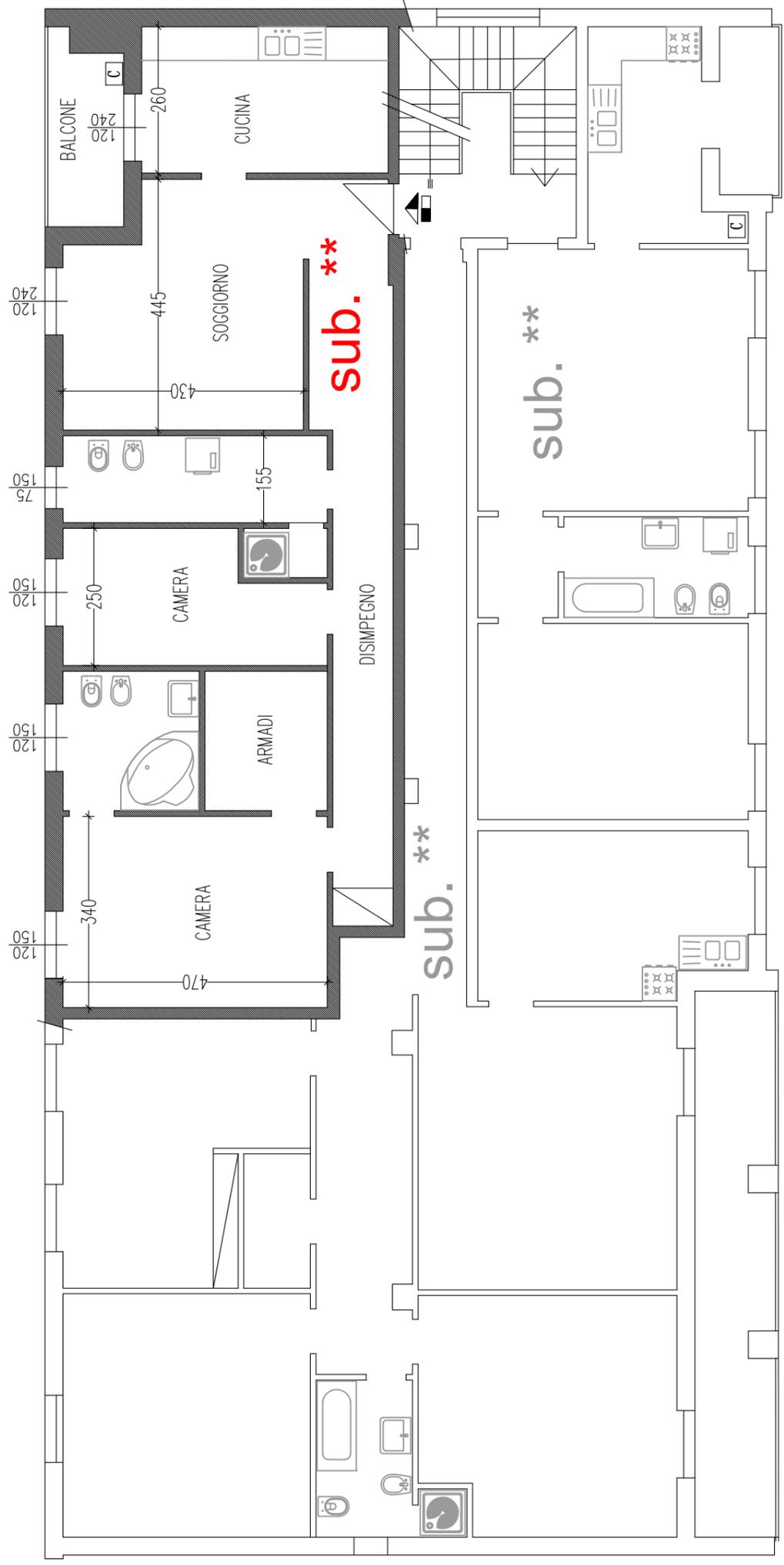
Arch. FRANCO CIPARELLI - Tortona via Guada n. 1



COMPUTO SUPERFICI

ALLOGGIO: lordi mq. 105,53

BALCONE mq. 4,54



PIANO SECONDO

Lotto n. 3 - F. ** - Mapp. *** sub. ** (Cat. A/2)

COMUNE DI SALE

LOTTO n. 3 - PLANIMETRIA UU.II.
scala 1:100

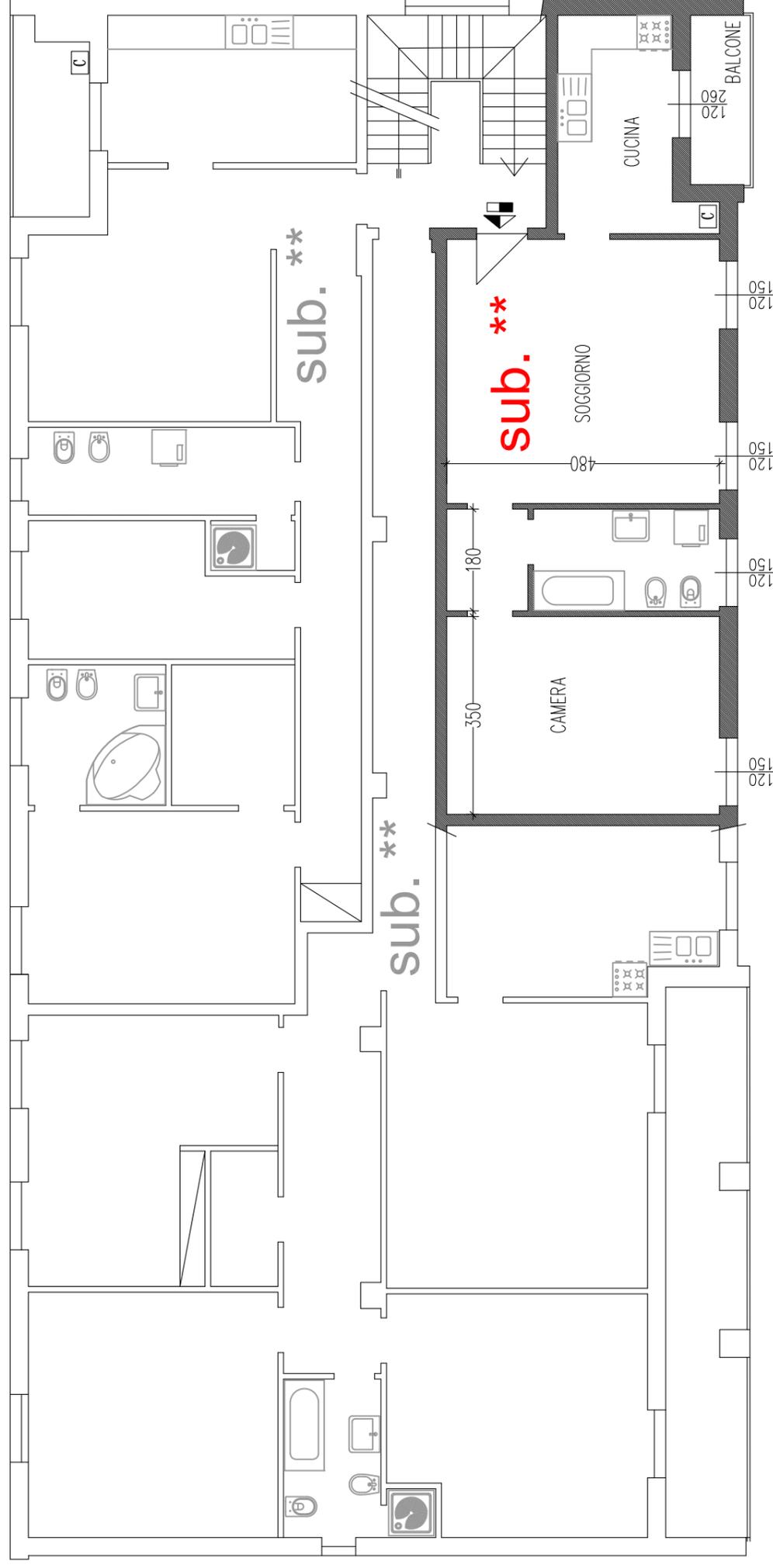
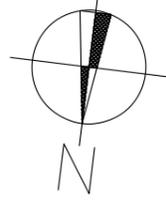
Il Tecnico C.T.U.

Arch. FRANCO CIPARELLI - Tortona via Guada n. 1

COMPUTO SUPERFICI

ALLOGGIO: lordi mq. 65,31

BALCONE mq. 3.17



PIANO SECONDO

Lotto n. 4 - F. ** - Mapp. *** sub. ** (Cat. A/2)

COMUNE DI SALE

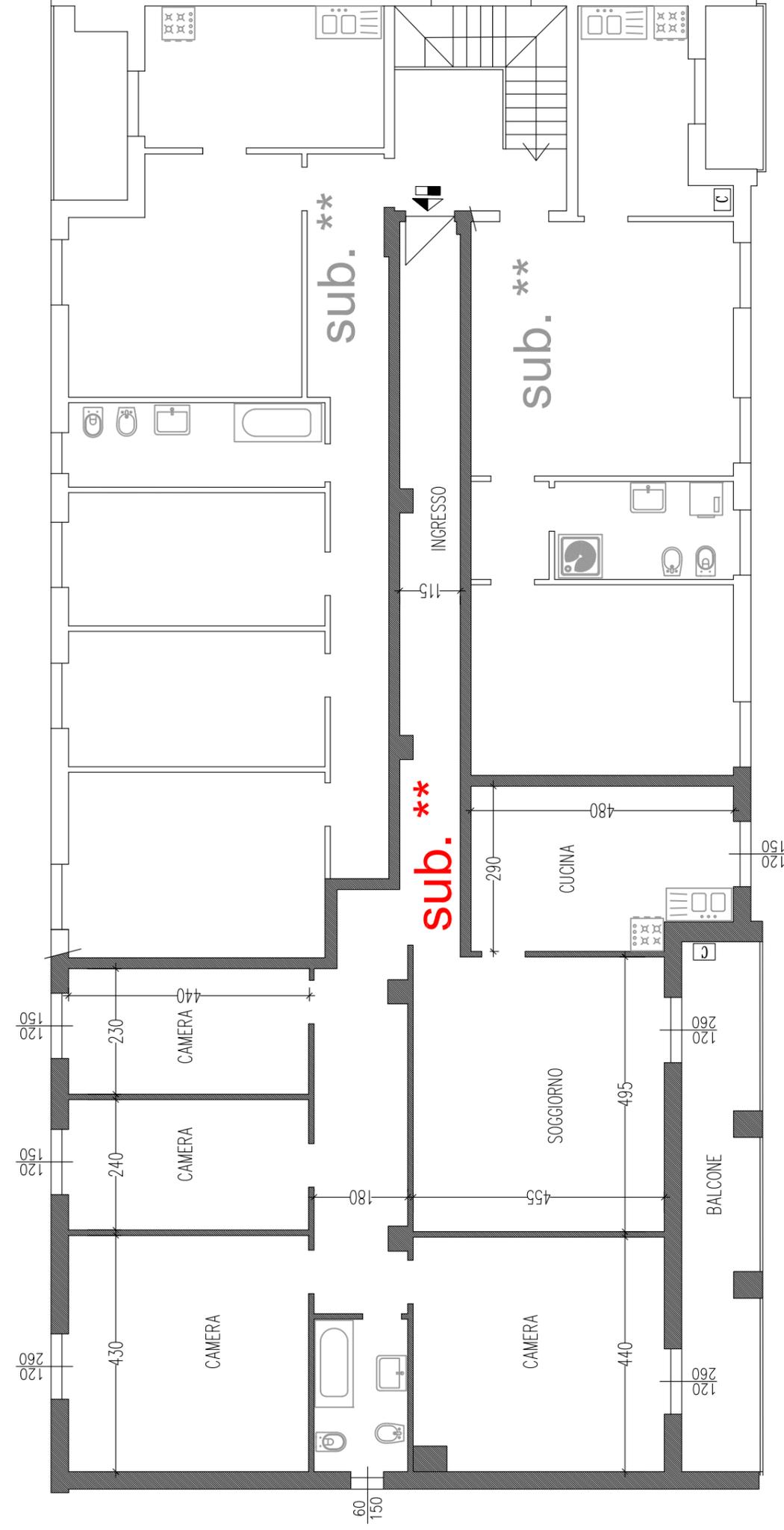
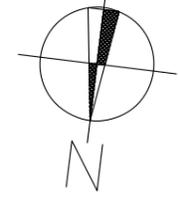
LOTTO n. 4 - PLANIMETRIA UU.II.
scala 1:100

Il Tecnico C.T.U.
Arch. FRANCO CIPARELLI - Tortona via Guada n. 1

COMPUTO SUPERFICI

ALLOGGIO: lordi mq. 148,74

BALCONE mq. 13.96



PIANO TERZO

COMUNE DI SALE

LOTTO n. 5 - PLANIMETRIA UU.II.
scala 1:100

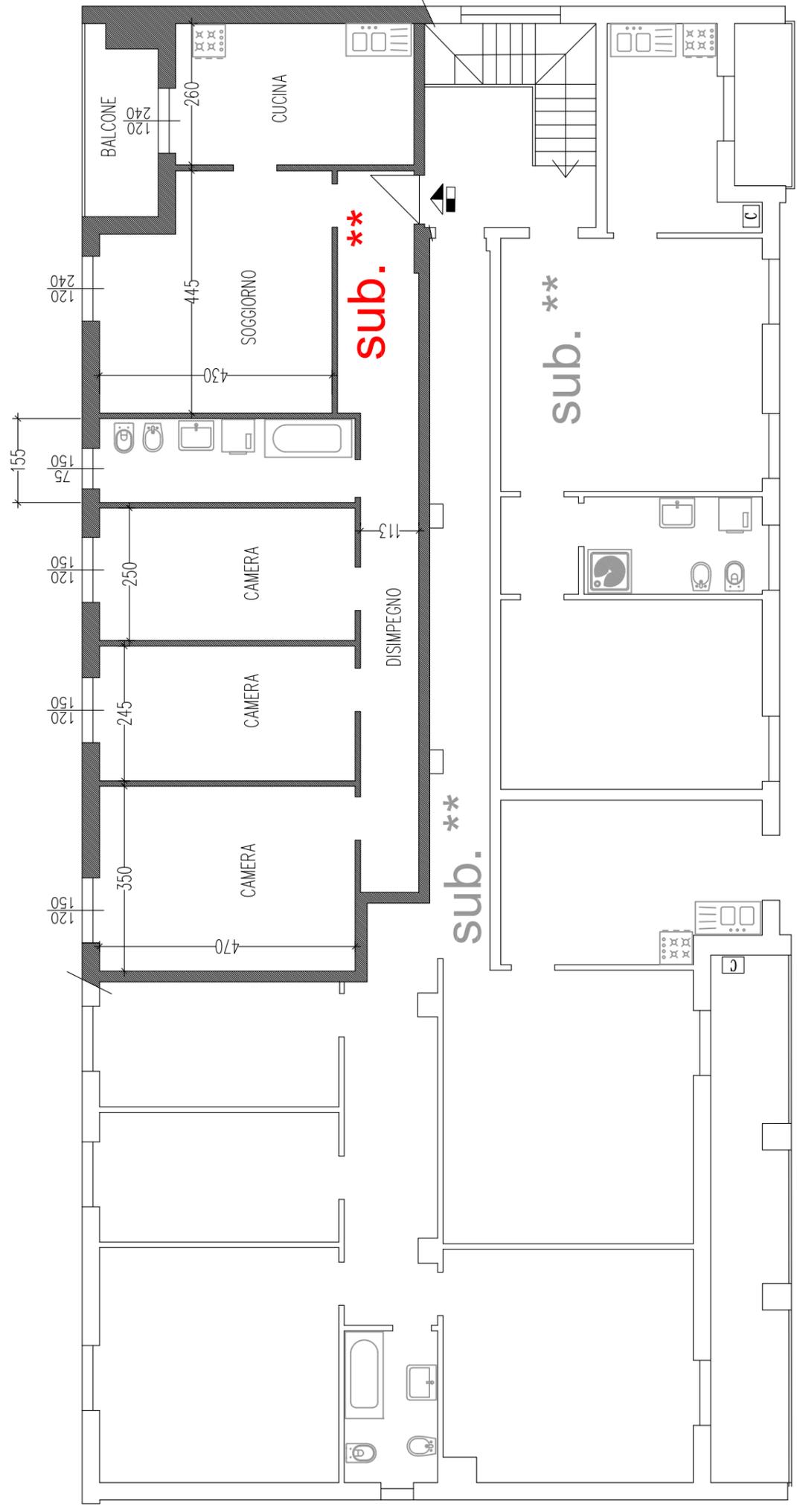
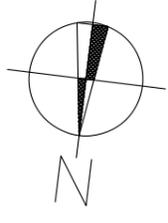
Il Tecnico C.T.U.
Arch. FRANCO CIPARELLI - Tortona via Guada n. 1

Lotto n. 5 - F. ** - Mapp. *** sub. ** (Cat. A/2)

COMPUTO SUPERFICI

ALLOGGIO: lordi mq. 105,53

BALCONE mq. 4.54



PIANO TERZO

Lotto n. 6 - F. ** - Mapp. *** sub. ** (Cat. A/2)

COMUNE DI SALE

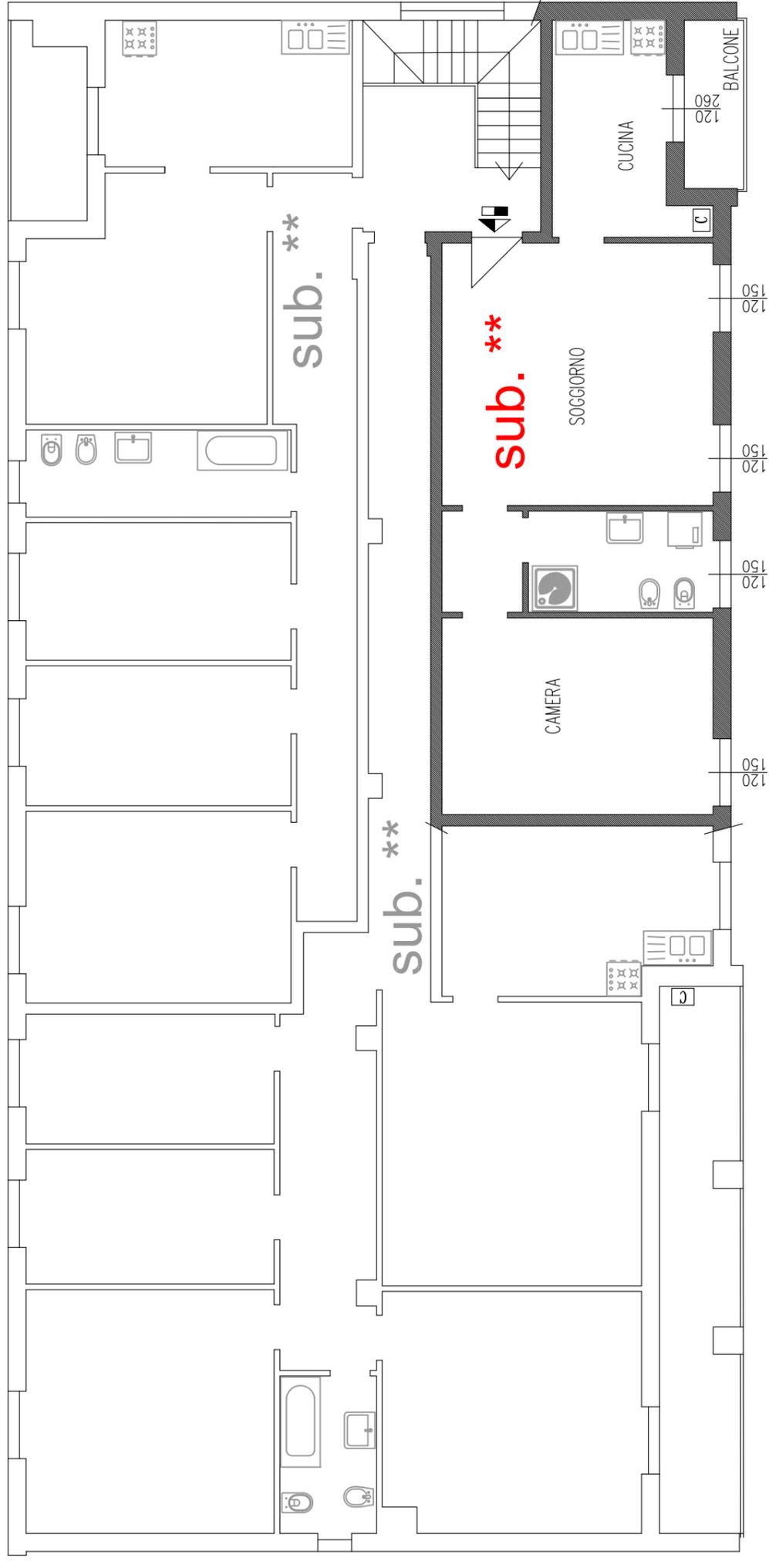
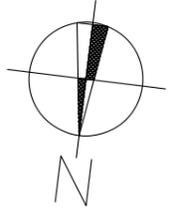
LOTTO n. 6 - PLANIMETRIA UU.II.
scala 1:100

Il Tecnico C.T.U.
Arch. FRANCO CIPARELLI - Tortona via Guada n. 1

COMPUTO SUPERFICI

ALLOGGIO: lordi mq. 65,31

BALCONE mq. 3.17



PIANO TERZO