

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

promossa da: **OMISSIS**

contro: **OMISSIS**

N° Gen. Rep. **274/2022**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 09-05-2023

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. CORRADO CROCI**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001 - Abitazione, rustico, terreni**

**Esperto alla stima:** Arch. Roberto Capra  
**Codice fiscale:** CPRRT61E28F704T  
**Email:** architettocapra@gmail.com  
**Pec:** capra.9702@oamilano.it

---

## SINTESI ELABORATO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** via Ogliaia 4-6 - Alessandria (AL) - 15122

**Lotto:** 001 - Abitazione, rustico, terreni

**Corpo:** Rustico

**Categoria:** Abitazione di tipo popolare [A4]

[REDACTED], foglio 181, particella 140, indirizzo VIA OGLIANA n. 6, piano T-1, comune ALESSANDRIA, categoria A4, classe 2, consistenza 10 vani, superficie Totale: 240 m2 Totale escluse aree scoperte: 230 m2, rendita € 351,19

**Corpo:** Abitazione su due livelli

**Categoria:** Abitazione di tipo popolare [A4]

[REDACTED], foglio 181, particella 158, indirizzo VIA OGLIANA n. 4, piano T-1, comune Alessandria, categoria A2, classe 1, consistenza 11 vani, superficie Totale: 293 m2 Totale escluse aree scoperte: 293 m2, rendita € 710,13

### 2. Stato di possesso

**Bene:** via Ogliaia 4-6 - Alessandria (AL) - 15122

**Lotto:** 001 - Abitazione, rustico, terreni

**Corpo:** Rustico

**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

**Corpo:** Abitazione su due livelli

**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

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

**Bene:** via Ogliaia 4-6 - Alessandria (AL) - 15122

**Lotto:** 001 - Abitazione, rustico, terreni

**Corpo:** Rustico

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** SI

**Corpo:** Abitazione su due livelli

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** SI

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** via Ogliaia 4-6 - Alessandria (AL) - 15122

**Lotto:** 001 - Abitazione, rustico, terreni

**Corpo:** Rustico

**Creditori Iscritti:** OMISSIS

**Corpo:** Abitazione su due livelli  
**Creditori Iscritti:** OMISSIS

#### 5. Comproprietari

**Beni:** via Ogliastra 4-6 - Alessandria (AL) - 15122

**Lotto:** 001 - Abitazione, rustico, terreni

**Corpo:** Rustico

Comproprietari: Nessuno

**Corpo:** Abitazione su due livelli

Comproprietari: Nessuno

#### 6. Misure Penali

**Beni:** via Ogliastra 4-6 - Alessandria (AL) - 15122

**Lotto:** 001 - Abitazione, rustico, terreni

**Corpo:** Rustico

**Misure Penali:** NO

**Corpo:** Abitazione su due livelli

**Misure Penali:** NO

#### 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** via Ogliastra 4-6 - Alessandria (AL) - 15122

**Lotto:** 001 - Abitazione, rustico, terreni

**Corpo:** Rustico

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Corpo:** Abitazione su due livelli

**Continuità delle trascrizioni:** SI

#### 8. Prezzo

**Bene:** via Ogliastra 4-6 - Alessandria (AL) - 15122

**Lotto:** 001 - Abitazione, rustico, terreni

**Valore complessivo intero:** 76.447,30

**Beni in Alessandria (AL)**  
Località/Frazione  
via Ogliana 4-6

**Lotto: 001 - Abitazione, rustico, terreni**

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

**Data di presentazione: 02-01-2023**

La documentazione di cui all'art. 567, 2° comma del c.p.c. risulta completa (data iscrizione a ruolo 9/11/2022). I beni non sono oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità. Gli immobili non sono gravati da censo, livello o uso civico. Ai sensi dell'art. 46 del D. Lgs. n. 378/2001 l'atto giuridico risulta valido. E' stato acquisito l'atto di provenienza. Non vi sono servitù (salvo quanto descritto) od altri vincoli o iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento o altri diritti reali parziali. Gli altri vincoli giuridici sono riportati. Ai sensi dell'art. 599 c.p.c, non vi sono altri comproprietari; Ai sensi dell'art. 498 c.p.c. non vi sono altri creditori iscritti; Si è accertata l'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali. Non vi sono vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria o derivanti da convenzioni urbanistiche o connessi con il carattere storico, artistico o idrogeologico, salvo quanto precisato dal P.G.T. ed esposto. Non è stato acquisito il certificato di destinazione urbanistica in quanto non previsto in caso di passaggio di proprietà di edifici. Non vi è certificato di definita valutazione. Non risultano altre cause relative a domande trascritte. Il creditore ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva. La certificazione delle iscrizioni si estende per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento ed è stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario. La certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risale sino ad un atto di acquisto derivativo od originario trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento, in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato. La mappa catastale è allegata alla presente perizia estimativa. Nella certificazione notarile sostitutiva sono indicati i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati.

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

**Identificativo corpo: Rustico.**

**Abitazione di tipo popolare [A4] sito in via Ogliana 4-6**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [REDACTED], foglio

181, particella 140, indirizzo VIA OGLIANA n. 6, piano T-1, comune ALESSANDRIA, categoria A4, classe 2, consistenza 10 vani, superficie Totale: 240 m2 Totale escluse aree scoperte: 230 m2, rendita € 351,19

Confini: A nord a est mapp 139, a sud mapp 153, 146, a ovest mapp 158, 143

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

**Identificativo corpo: Abitazione su due livelli.**

**Abitazione di tipo popolare [A4] sito in via Ogliastra 4-6**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione:

[REDACTED], foglio 181, particella 158, indirizzo VIA OGLIASTRANA n. 4, piano T-1, comune Alessandria, categoria A2, classe 1, consistenza 11 vani, superficie Totale: 293 m2 Totale escluse aree scoperte: 293 m2, rendita € 710,13

Confini: A nord mapp 143 a est mapp 140, a sud mapp 146 indi strada campestre, a ovest mapp 145, 144

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

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

Il Comune di Alessandria è composto da 92.876 abitanti al 31-12-2019. Ha una superficie di 203,57 km<sup>2</sup> ed una densità di 456,24 ab./km<sup>2</sup>. ed è collocato per lo più in area pianeggiante. Gli immobili eseguiti sono in area agricola periferica Ovest tra l'abitato di Spinetta e Castelceriolo..

**Caratteristiche zona:** periferica degradata

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

**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: nessuno.

**Servizi offerti dalla zona:** Frazione Castelceriolo (area urbana) (600 m), Frazione Spinetta /area urbana con attività commer (4 km)

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole

**Importanti centri limitrofi:** Alessandria.

**Attrazioni paesaggistiche:** fiume Tanaro.

**Attrazioni storiche:** centro storico città di Alessandria.

**Principali collegamenti pubblici:** Autostrada 800 m, Ferrovia 12 km, Autobus 1,5 km

## **3. STATO DI POSSESSO:**

**Identificativo corpo: Rustico**

**Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Alessandria (AL), via Ogliastra 4-6**

**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

**Identificativo corpo: Abitazione su due livelli**

**Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Alessandria (AL), via Ogliastra 4-6**

**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

#### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE

- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI; A rogito di OMISSIS in data ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Alessandria in data 25/11/2022 ai nn. OMISSIS.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO; A rogito di OMISSIS in data 03/06/2011 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Alessandria in data 08/06/2011 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 123.289,59; Importo capitale: € 246.579,00.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO; A rogito di OMISSIS in data 08/11/2000 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Alessandria in data 13/11/2000 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 280.000.000; Importo capitale: € 140.000.000.

**Dati precedenti relativi ai corpi: Rustico**

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE

- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI; A rogito di OMISSIS in data ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Alessandria in data 25/11/2022 ai nn. OMISSIS.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO; A rogito di OMISSIS in data 03/06/2011 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Alessandria in data 08/06/2011 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 123.289,59; Importo capitale: € 246.579,00.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO; A rogito di OMISSIS in data 08/11/2000 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Alessandria in data 13/11/2000 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 280.000.000; Importo capitale: € 140.000.000.

**Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione su due livelli**

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

**Spese di gestione condominiale:**

**Identificativo corpo: Rustico**

**Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Alessandria (AL), via Ogliana 4-6**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: non vi è condominio.**

**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 vi è**

condominio.

**Millesimi di proprietà:** non vi è condominio

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI - Il fabbricato ed i luoghi al piano terra sono raggiungibili in piano dalla strada campestre ma su terreno in parte a prato; il piano primo non è accessibile. La fruibilità degli spazi interni è possibile con lievi adattamenti delle partizioni e dei serramenti.

**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:** Nessuno

**Identificativo corpo:** Abitazione su due livelli

**Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Alessandria (AL), via Ogliana 4-6**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** non vi è condominio.

**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 vi è condominio.

**Millesimi di proprietà:** non vi è condominio

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI - Il fabbricato ed i luoghi al piano terra sono raggiungibili in piano dalla strada campestre ma su terreno in parte a prato; il piano primo è accessibile dalle scale interne non dotate di servoscala. La fruibilità degli spazi interni è possibile con lievi adattamenti delle partizioni, dei sanitari e dei serramenti.

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Servitù scarico fognario e adduzione acqua potabile da fondo attiguo sub 143

**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:** . In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Continuità delle trascrizioni: Si

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Rustico

**Titolare/Proprietario:** . In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Continuità delle trascrizioni: Si

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Abitazione su due livelli

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

**Abitazione di tipo popolare [A4] sito in via Ogliana 4-6**

Numero pratica: 239  
 Intestazione: OMISSIS  
 Tipo pratica: Autorizzazione edilizia  
 Per lavori: Rifacimento tetto  
 Oggetto: variante  
 Presentazione in data 08/12/1990 al n. di prot. 37931/5497  
 Abitabilità/agibilità in data 19/07/1991 al n. di prot. 910320  
**Dati precedenti relativi ai corpi:** Abitazione su due livelli

**Abitazione di tipo popolare [A4] sito in via Ogliastra 4-6**  
 Numero pratica: 103856  
 Intestazione: OMISSIS  
 Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA  
 Per lavori: Realizzazione tramezzature e modifica distribuzione interna  
 Oggetto: variante  
 Presentazione in data 20/12/2010 al n. di prot. 103856  
**Dati precedenti relativi ai corpi:** Abitazione su due livelli

### 7.1 Conformità edilizia:

#### Abitazione di tipo popolare [A4]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia; note: Edificazione ante 1/9/1967 (anno 1873)

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Rustico

#### Abitazione di tipo popolare [A4]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia; note: Edificazione ante 1/9/1967 (anno 1873)

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Abitazione su due livelli

### 7.2 Conformità urbanistica:

#### Abitazione di tipo popolare [A4]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	C.C. n. 3 del 25/01/2011
Zona omogenea:	Aree destinate all'attività agricola di cui art. 45 delle NTA
Norme tecniche di attuazione:	allegate
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:	area edificata
Rapporto di copertura:	area edificata
Altezza massima ammessa:	area edificata
Volume massimo ammesso:	area edificata
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Note sulla conformità:**

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**

**Dati precedenti relativi ai corpi: Rustico**

**Abitazione di tipo popolare [A4]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	C.C. n. 3 del 25/01/2011
Zona omogenea:	Aree destinate all'attività agricola di cui art.. 45 delle NTA
Norme tecniche di attuazione:	allegate
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:	area edificata
Rapporto di copertura:	area edificata
Altezza massima ammessa:	area edificata
Volume massimo ammesso:	area edificata
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Note sulla conformità:**

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**

**Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione su due livelli**

Descrizione: **Abitazione di tipo popolare [A4]** di cui al punto **Rustico**

Rustico su due livelli in testata di corpo in linea, con locali al piano terra ad uso magazzino, portici interni aperti al piano superiore e spazi al piano superiore in parti crollati e non raggiungibili. E' annesso terreno di mq. 748

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

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **1.012,00**

E' posto al piano: T-1

L'edificio è stato costruito nel: **1873**

ha un'altezza utile interna di circa m. diverse

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si trova in scarse condizioni di manutenzione con parti interne crollate; la fruizione è limitata al piano terra.

**Caratteristiche descrittive:****Caratteristiche strutturali:**Copertura tipologia: **a falde** materiale: **legno** condizioni: **sufficienti**Fondazioni tipologia: **travi continue rovesce** materiale: **muratura** condizioni: **sufficienti**Solai tipologia: **archi e/o volte in muratura** condizioni: **pessime**  
Riferito limitatamente a: in parte crollatiStrutture verticali materiale: **argilla pressata o mattoni** condizioni: **sufficienti**  
Riferito limitatamente a: parti in elevazione in mattoni**Componenti edilizie e costruttive:**Infissi esterni tipologia: **ante a battenti** materiale: **legno verniciato e vetro semplice**  
protezione: **antoni** materiale protezione: **legno verniciato** condizioni: **pessime**  
Riferito limitatamente a: alcuni serramenti non sono presentiInfissi interni tipologia: **a battente** materiale: **legno verniciato** condizioni: **pessime**Manto di copertura materiale: **tegole in cemento colorato** coibentazione: **assente** condizioni: **sufficienti**Pareti esterne materiale: **argilla cruda pressata** coibentazione: **assente** rivestimento: **intonaco di cemento** condizioni: **sufficienti**Pavim. Interna materiale: **tavole in cotto** condizioni: **pessime**

Plafoni

materiale: **gesso o stabilitura** condizioni: **pesse**

Portone di ingresso

**Impianti:**

Elettrico

tipologia: **con cavi a vista** tensione: **220V** condizioni: **pesse** conformità: **non a norma**

Idrico

tipologia: **con tubazioni a vista** alimentazione: **da pozzo privato** rete di distribuzione: **tubi in ferro zincato** condizioni: **sufficienti** conformità: **da collaudare****Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

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

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	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
Rustico piano terra	sup lorda di pavimento	170,00	1,00	170,00
Rustico piano primo	sup lorda di pavimento	94,00	1,00	94,00
Terreno	sup lorda di pavimento	748,00	1,00	748,00
		<b>1.012,00</b>		<b>1.012,00</b>

**Descrizione: Abitazione di tipo popolare [A4] di cui al punto Abitazione su due livelli**

Fabbricato ad uso abitativo su due piani fuori terra in linea con strutture contigue, composto da piano terra ingresso, ripostiglio, bagno, soggiorno cucina, scale di salita al piano primo, qui quattro camere da letto, bagno, ripostiglio, area pertinenziale a sud recintata con locale di sgombero.

**1. Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **775,00**

E' posto al piano: Y-1

L'edificio è stato costruito nel: 1873

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2010

ha un'altezza utile interna di circa m. diverse

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si trova in sufficienti condizioni di manutenzione per l'uso proprio.

**Caratteristiche descrittive:**

**Caratteristiche strutturali:**

Copertura

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

Fondazioni

tipologia: **travi continue rovesce** materiale: **muratura** condizioni: **sufficienti**

Scale

tipologia: **a rampa unica** materiale: **muratura** ubicazione: **interna**  
servoscala: **assente** condizioni: **sufficienti**

Solai	tipologia: <b>archi e/o volte in muratura</b> condizioni: <b>buone</b>
Strutture verticali	materiale: <b>argilla pressata o mattoni</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
<b>Componenti edilizie e costruttive:</b>	
Cancello	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>ferro e rete</b> condizioni: <b>scarse</b>
Infissi esterni	tipologia: <b>ante a battenti</b> materiale: <b>legno tinto con doppi vetri</b> protezione: <b>antoni</b> materiale protezione: <b>legno verniciato</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno tinto</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Manto di copertura	materiale: <b>tegole in cemento colorato</b> coibentazione: <b>assente</b> condizioni: <b>buone</b>
Pareti esterne	materiale: <b>argilla cruda pressata</b> coibentazione: <b>assente</b> rivestimento: <b>intonaco di cemento</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Pavim. Esterna	materiale: <b>battuto di cemento</b> condizioni: <b>sufficienti</b> Riferito limitatamente a: restanti parti a prato
Pavim. Interna	materiale: <b>piastrelle di ceramica</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Plafoni	materiale: <b>a volta in mattoni a vista o intonacati</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Portone di ingresso	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>legno tinto</b> accessori: <b>seratura</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>bagno e cucina</b> materiale: <b>ceramica</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Scale	posizione: <b>interna</b> rivestimento: <b>legno</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
<b>Impianti:</b>	
Antenna collettiva	tipologia: <b>multicanale</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>
Citofonico	tipologia: <b>suono</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>non a norma</b>

Elettrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>
Fognatura	tipologia: <b>separata</b> rete di smaltimento: <b>non collegato alla fognatura comunale</b> recapito: <b>fossa biologica</b> ispezionabilità : <b>sufficiente</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>non a norma</b> Note: con servitù su fondo confinante
Idrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>da pozzo privato</b> rete di distribuzione: <b>tubi in ferro zincato</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>non a norma</b> Riferito limitatamente a: derivata da fondo limitrofo
Termico	tipologia: <b>autonomo</b> alimentazione: <b>legna</b> rete di distribuzione: <b>assente</b> diffusori: <b>stufa</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>da collaudare</b>

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

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

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	stufe a pellet
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	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
Abitazione	sup lorda di pavimento	260,00	1,00	260,00
Terreno	sup lorda di pavimento	515,00	1,00	515,00
		<b>775,00</b>		<b>775,00</b>

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

La stima è effettuata con una metodica di tipo sintetico - comparativo.

La superficie è computata in ambito commerciale secondo la norma UNI 15733 ex 10750.

**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Alessandria;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Alessandria;

Uffici del registro di Alessandria;

Ufficio tecnico di Alessandria;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: di zona;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Borsini immobiliari prezzo di vendita medio abitazioni civili in stabili di seconda fascia tra €/mq 464,00 ed €/mq. 530,00.;

Altre fonti di informazione: Agenzia delle Entrate: banca dati delle quotazioni immobiliari (OMI);

**8.3 Valutazione corpi:****Rustico. Abitazione di tipo popolare [A4]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 21.848,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Rustico piano terra	170,00	€ 80,00	€ 13.600,00

Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 274 / 2022

Rustico piano primo	94,00	€ 40,00	€ 3.760,00
Terreno	748,00	€ 6,00	€ 4.488,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 21.848,00
Valore corpo			€ 21.848,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 21.848,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 21.848,00

**Abitazione su due livelli. Abitazione di tipo popolare [A4]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 68.090,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione	260,00	€ 250,00	€ 65.000,00
Terreno	515,00	€ 6,00	€ 3.090,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 68.090,00
Valore corpo			€ 68.090,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 68.090,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 68.090,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Rustico	Abitazione di tipo popolare [A4]	1.012,00	€ 21.848,00	€ 21.848,00
Abitazione su due livelli	Abitazione di tipo popolare [A4]	775,00	€ 68.090,00	€ 68.090,00

**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% )	€ 13.490,70
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00

Giudizio di comoda divisibilità: Il bene è divisibile nei due corpi individuati

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 76.447,30</b>
---	--------------------

**8.6 Regime fiscale della vendita**

dipende

**Allegati**

allegato a - foto esterne, interne;  
 allegato b - visure catastali;  
 allegato c - planimetrie catastali;  
 allegato d - estratto di mappa  
 allegato e - ispezione ipotecaria;;  
 allegato f - atto di provenienza;  
 allegato g - atti di assenso costruttivo;  
 allegato h - strumentazione urbanistica comunale;



allegato i - delimitazione della proprietà  
allegato j - localizzazione;;  
allegato k - certificati anagrafici;  
allegato l - valori immobiliari;  
allegato m - dichiarazione di trasmissione perizia

Data generazione:  
04-03-2023

L'Esperto alla stima  
**Arch. Roberto Capra**