

---

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

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **253/2022**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 12-10-2023 ore 10:30

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. ROBERTA BRERA**

**LA PRESENTE PERIZIA SOSTITUISCE INTEGRALMENTE QUELLA IN DATA 20/06/2023,**  
**COME STABILITO NELL'UDIENZA DEL 12/10/2023**

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

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



## SINTESI ELABORATO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Via Guazzora n. 20 - Sale (AL) - 15045

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Categoria:** Abitazione di tipo economico [A3]

[REDACTED] proprietaria per intero, foglio 3, particella 217, subalterno 3, indirizzo via Guazzora n. 20, piano T-1, comune Sale, categoria A/3, classe U, consistenza vani 10,5, superficie 319, rendita € 531,43

**Corpo:** B

**Categoria:** agricolo

[REDACTED] proprietaria per intero, sezione censuaria Salefoglio 3, particella 252, qualità Seminativo Arborato, classe 1, superficie catastale 0.19.46, reddito dominicale: € 25,13, reddito agrario: € 18,59,

### 2. Stato di possesso

**Bene:** Via Guazzora n. 20 - Sale (AL) - 15045

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Libero**

**Corpo:** B

**Libero**

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

**Bene:** Via Guazzora n. 20 - Sale (AL) - 15045

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

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

**Corpo:** B

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

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Via Guazzora n. 20 - Sale (AL) - 15045

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Creditori Iscritti:** YPI ASLLAN, PENELOPE SPV S.r.l., SANPAOLO IMI S.p.A., AGENZIA DELLE ENTRATE - RISCOSSIONE

**Corpo:** B



**Creditori Iscritti:** YPI ASLLAN, PENELOPE SPV S.r.l., SANPAOLO IMI S.p.A., AGENZIA DELLE ENTRATE - RISCOSSIONE

## 5. Comproprietari

**Beni:** Via Guazzora n. 20 - Sale (AL) - 15045

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

Comproprietari: Nessuno

**Corpo:** B

Comproprietari: Nessuno

## 6. Misure Penali

**Beni:** Via Guazzora n. 20 - Sale (AL) - 15045

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Misure Penali:** NO

**Corpo:** B

**Misure Penali:** NO

## 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** Via Guazzora n. 20 - Sale (AL) - 15045

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Corpo:** B

**Continuità delle trascrizioni:** SI

## 8. Prezzo

**Bene:** Via Guazzora n. 20 - Sale (AL) - 15045

**Lotto:** 001

**Valore complessivo intero:** 36.000,00



Beni in Sale (AL)  
Località/Frazione  
Via Guazzora n. 20

**Lotto: 001**

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

Data di presentazione: 25-11-2022

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

**Identificativo corpo: A.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Guazzora n. 20**

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione [REDACTED] proprietaria per intero, foglio 3, particella 217, subalterno 3, indirizzo Via Guazzora n. 20, piano T-1, comune Sale, categoria A/3, classe U, consistenza vani 10,5, superficie 319, rendita € 531,43

Derivante da: - Variazione del 13.02.2024 Pratica n. AL0020055 in atti dal 14.02.2024 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-FRAZIONAMENTO E FUSIONE.

Confini: Per l'intero Mappale 217 del Foglio 3: a Nord i Mappali 267 e 327 del Foglio 3, ad Est il Mappale 325 del Foglio 3, a Sud il Mappale 252 del Foglio 3 ed ad Ovest la Strada Statale n. 211.

Note: SI PRECISA CHE L'AREA URBANA CENSITA AL CATASTO FABBRICATI AL FOGLIO 3 MAPPALE 327 SUB. 1, ESPROPRIATA DALL'ANAS, RISULTA ANCORA INTESTATA [REDACTED]

[REDACTED] PERTANTO IL SUDETTO MAPPALE DOVRA' ESSERE VOLTURATO A CURA DELL'ANAS.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

**Identificativo corpo: B.**

**agricolo sito in Via Guazzora n. 20**

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione [REDACTED] proprietaria per intero, sezione censuaria Sale, foglio 3, particella 252, qualità Seminativo Arborato, classe



1, superficie catastale 0.19.46, reddito dominicale: € 25,13, reddito agrario: € 18,59

Derivante da: - Impianto meccanografico del 20.06.1984; - VARIAZIONE D'UFFICIO del 16.03.1995 in atti dal 17.03.1995 TM 96055/92

Confini: A Nord il Mappale 217 del Foglio 3, ad Est il Mappale 325 del Foglio 3, a Sud i Mappali 168 e 218 del Foglio 3 ed ad Ovest la Vecchia Strada Provinciale Novi-Mortara.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

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

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** agricola a traffico sostenuto con parcheggi all'interno dell'area privata.

**Servizi presenti nella zona:** Non specificato

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** Non specificato

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

## 3. STATO DI POSSESSO:

**Identificativo corpo: A**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Sale (AL), Via Guazzora n. 20**

**Libero**

**Identificativo corpo: B**

**agricolo sito in Sale (AL), Via Guazzora n. 20**

**Libero**

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di SANPAOLO IMI S.p.A. contro [REDACTED]; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo; A rogito di Notaio Paolo Caridi in data 07/12/2004 ai nn. 150986/14046; Iscritto/trascritto a Tortona (AL) in data 18/12/2004 ai nn. 4610/960; Importo ipoteca: € 200.000,00; Importo capitale: € 100.000,00.

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di SANPAOLO IMI S.p.A. contro [REDACTED]; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo; A rogito di Notaio Enrico Lainati in data 20/09/2005 ai nn. 4542/2212; Iscritto/trascritto a Tortona (AL) in data 27/09/2005 ai nn. 3564/813; Importo ipoteca: € 200.000,00; Importo capitale: € 100.000,00.



**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di YPI ASLLAN contro [REDACTED] Derivante da: Pignoramento iscritto/trascritto a Tortona (AL) in data 23/05/2007 ai nn. 2138/1342.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca conc.amministrativa/riscossione attiva a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE - RISCOSSIONE contro [REDACTED] Derivante da: Ruolo, Avviso di accertamento esecutivo e avviso di addebito esecutivo; Iscritto/trascritto a Tortona (AL) in data 21/04/2022 ai nn. 1345/140; Importo ipoteca: € 102.095,72; Importo capitale: € 51.047,86.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] Derivante da: Pignoramento iscritto/trascritto a Tortona (AL) in data 19/10/2022 ai nn. 3409/2497.

**Dati precedenti relativi ai corpi: A****- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva a favore di SANPAOLO IMI S.p.A. contro [REDACTED] Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo; A rogito di Notaio Paolo Caridi in data 07/12/2004 ai nn. 150986/14046; Iscritto/trascritto a Tortona (AL) in data 18/12/2004 ai nn. 4610/960; Importo ipoteca: € 200.000,00; Importo capitale: € 100.000,00.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva a favore di SANPAOLO IMI S.p.A. contro [REDACTED] Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo; A rogito di Notaio Enrico Lainati in data 20/09/2005 ai nn. 4542/2212; Iscritto/trascritto a Tortona (AL) in data 27/09/2005 ai nn. 3564/813; Importo ipoteca: € 200.000,00; Importo capitale: € 100.000,00.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di YPI ASLLAN contro [REDACTED] Derivante da: Pignoramento iscritto/trascritto a Tortona (AL) in data 23/05/2007 ai nn. 2138/1342.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca conc.amministrativa/riscossione attiva a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE - RISCOSSIONE contro [REDACTED]; Derivante da: Ruolo, Avviso di accertamento esecutivo e avviso di addebito esecutivo; Iscritto/trascritto a Tortona (AL) in data 21/04/2022 ai nn. 1345/140; Importo ipoteca: € 102.095,72; Importo capitale: € 51.047,86.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di PENELOPE SPV S.r.l. contro [REDACTED] Derivante da: Pignoramento iscritto/trascritto a Tortona (AL) in data 19/10/2022 ai nn. 3409/2497.

**Dati precedenti relativi ai corpi: B****5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:****Spese di gestione condominiale:****Identificativo corpo: A**

sito in Sale (AL), Via Guazzora n. 20

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna.

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



**Spese condominiali scadute ed insolute negli ultimi due anni anteriori al pignoramento:****Millesimi di proprietà:** Non specificato**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente**Indice di prestazione energetica:** Non specificato**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non specificato**Avvertenze ulteriori:** Non specificato**Identificativo corpo: B****agricolo sito in Sale (AL), Via Guazzora n. 20****Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna.**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:** Nessuna.**Spese condominiali scadute ed insolute negli ultimi due anni anteriori al pignoramento:****Millesimi di proprietà:** Non specificato**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente**Indice di prestazione energetica:** Non specificato**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non specificato**Avvertenze ulteriori:** Non specificato**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO ANTECEDENTE IL PIGNORAMENTO:**

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] prop. per 1/2 e [REDACTED] 21.01.1930 prop. per 1/2 dal 29/12/1976 al 07/12/2004 . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Salvatore Angelino, in data 29/12/1976, ai nn. ; registrato a Tortona (AL), in data 17/01/1977, ai nn. 174 vol. 283; trascritto a Tortona (AL), in data 26/01/1977, ai nn. /231.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] prop. per intero dal 07/12/2004 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Paolo Caridi, in data 07/12/2004, ai nn. 150985/14045; trascritto a Tortona (AL), in data 18/12/2004, ai nn. 4609/3104.

Continuità delle trascrizioni: Si

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] n. a Castelnuovo Scrivia (AL) il 27.09.1922 prop. per 1/2 e [REDACTED] n. Torre Di Mosto (VE) il 21.01.1930 prop. per 1/2 dal 29/12/1976 al 07/12/2004 . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Salvatore Angelino, in data 29/12/1976, ai nn. ; registrato a Tortona (AL), in data 17/01/1977, ai nn. 174 vol. 283; trascritto a Tortona (AL), in data 26/01/1977, ai nn. /231.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] prop. per intero dal 07/12/2004 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Paolo Caridi, in data 07/12/2004, ai nn. 150985/14045; trascritto a Tortona (AL),



in data 18/12/2004, ai nn. 4609/3104.

Continuità delle trascrizioni: Si

**Dati precedenti relativi ai corpi: B**

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

### **Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Guazzora n. 20**

Numero pratica: 54/05

Intestazione [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività

Per lavori: Rifacimento tetto e piccole variazioni interne

Oggetto: opere di manutenzione straordinaria

Presentazione in data 10/05/2005 al n. di prot. 54/05

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

### **Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Guazzora n. 20**

Numero pratica: 82/06

Intestazione [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività

Per lavori: manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo

Oggetto: opere di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo

Presentazione in data 31/05/2006 al n. di prot. 82/06

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

### **Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Guazzora n. 20**

Numero pratica: 83/06

Intestazione [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività

Per lavori: Rifacimento della copertura

Oggetto: Rifacimento copertura

Presentazione in data 01/06/2006 al n. di prot. 83/06

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

### **Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Guazzora n. 20**

Numero pratica: 3

Intestazione [REDACTED]

Tipo pratica: Autorizzazione Comunale in Subdelega

Per lavori: Autorizzazione Comunale ai sensi e per gli effetti dell'art. 13 lett. h bis della L.R. 20/89 e s.m.i., in virtù di Subdelega di funzioni amministrative nelle zone soggette ai disposti di cui al D. Lgs

Oggetto: Autorizzazione Comunale in Subdelega

Presentazione in data 01/06/2006 al n. di prot. 6189

Rilascio in data 08/09/2006 al n. di prot. 3

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

## 7.1 Conformità edilizia:

### **Abitazione di tipo economico [A3]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: In merito alle pratiche edilizie sopra indicate hanno fatto



seguito due ordinanze da parte del Comune di Sale (AL) Servizio Territorio Ambiente Edilizia Privata e precisamente la n. 16 del 21.10.2009 e la n. 15 del 09.09.2011. Tali ordinanze intimavano alla [REDACTED] in parte il pagamento di una sanzione amministrativa per la regolarizzazione di alcuni interventi su una porzione del fabbricato ed in parte la demolizione di opere edilizie non sanabili. Il sopralluogo effettuato in loco e gli accertamenti eseguiti presso il Comune di Sale (AL) hanno evidenziato che le sopracitate ordinanze sono state ottemperate solo parzialmente. In particolare la sanzione amministrativa non risulta versata e le opere di demolizione/ripristino sono state realizzate solo in parte.

Regolarizzabili mediante: Richiesta di titolo abilitativo in sanatoria ed opere di demolizione parziale  
 Descrizione delle opere da sanare: a) cambio di destinazione del locale al piano terreno da box a soggiorno/camera e del sottoscala al piano terreno in bagno; b) demolizione di murature interne ed al piano terreno e primo nella porzione di fabbricato posta ad Est.

Stesura titolo abilitativo in sanatoria: € 1.000,00

Opere di demolizione: € 8.000,00

Oneri Totali: € 9.000,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

agricolo

**Dati precedenti relativi ai corpi: B**

## 7.2 Conformità urbanistica:

### Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	DGR 21 novembre 2005 n. 55-1491 e e successive varianti
Zona omogenea:	Zona E - aree per attività agricola - Classe IIIa1
Norme tecniche di attuazione:	art. 22
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Altro:	L'immobile risulta soggetto ai vincoli della Legge 431/85 (NTA art. 9) e ricade nella fascia di rispetto stradale ed elettrodotto (NTA art. 9)
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

### Note sulla conformità:

Nessuna.



Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: A

**agricolo**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	DGR 21 novembre 2005 n. 55-1491 e e successive varianti
Zona omogenea:	Zona E - aree per attività agricola - Classe IIIa1
Norme tecniche di attuazione:	art. 22
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Altro:	Il terreno risulta soggetto ai vincoli della Legge 431/85 (NTA art. 9) e ricade in parte nella fascia di rispetto stradale ed elettrodotto (NTA art. 9)
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Note sulla conformità:**

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: B

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al punto **A**

Fabbricato residenziale a due piani fuori terra oltre sottotetto, in pessimo stato, con il tetto a due falde parzialmente crollato sul solaio piano a copertura del piano primo; tale crollo, avvenuto non recentemente, ha provocato il deterioramento degli orizzontamenti sottostanti.

La copertura ancora esistente nel lato Ovest del fabbricato fronte la Strada Statale n. 211, risulta puntellata con tubolari in ferro tipo "Innocenti".

L'edificio è attualmente privo d'impianti e di serramenti interni ed esterni.

Internamente i locali sono in stato di abbandono con la presenza di materiale di risulta (immondizia) soprattutto al piano terreno.

Risulta pertinenziale al fabbricato il sedime di corte attualmente infestato da rovi ed erbacce.



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

Cod. Fiscale [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **529,00**

E' posto al piano: T-1-2

L'edificio è stato costruito nel: ante 01.09.1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2006

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70

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

Stato di manutenzione generale: pessimo

**Caratteristiche descrittive:****Caratteristiche strutturali:**Copertura tipologia: **a falde** materiale: **legno** condizioni: **pessime**

Note: parzialmente crollata

Solai tipologia: **ferro e laterizio** condizioni: **sufficienti**Strutture verticali materiale: **muratura** condizioni: **sufficienti****Componenti edilizie e costruttive:**Manto di copertura materiale: **coppi** condizioni: **pessime**

Note: parzialmente crollato

Pareti esterne materiale: **muratura di mattoni pieni** rivestimento: **intonaco** condizioni: **pessime**Pavim. Interna materiale: **piastrelle di ceramica** condizioni: **pessime**Rivestimento ubicazione: **bagno e cucina** materiale: **piastrelle di ceramica** condizioni: **pessime**Scale posizione: **interna** rivestimento: **piastrelle di ceramica** condizioni: **pessime****Impianti:****Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

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

**Riscaldamento:**

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



**Condizionamento e climatizzazione:**

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

**Impianto antincendio:**

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

**Ascensori montacarichi e carri ponte:**

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

**Scarichi:**

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

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Parte abitativa piano terra e piano primo	sup lorda di pavimento	254,00	1,00	254,00
Parte non abitativa piano terra e piano primo	sup lorda di pavimento	117,00	0,35	40,95
Sottotetto	sup lorda di pavimento	158,00	0,20	31,60
		<b>529,00</b>		<b>326,55</b>

**Pertinenze**

A

1. Cortile

Valore a corpo: € 0

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

Terreno agricolo attualmente incolto.

**1. Quota e tipologia del diritto**

1/1 di ██████████ - Piena proprietà

Cod. Fiscale: ██████████

Eventuali comproprietari:

Nessuno



Superficie complessiva di circa mq **1.946,00**  
 il terreno risulta di forma trapezoidale ed orografia piana

Stato di manutenzione generale: scarso

#### Impianti:

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Terreno agricolo	sup lorda di pavimento	1.946,00	1,00	1.946,00
		<b>1.946,00</b>		<b>1.946,00</b>

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

Per la determinazione del più probabile valore di mercato si è tenuto conto dell'ubicazione dell'immobile, delle caratteristiche della zona, delle normative urbanistiche, della situazione del mercato immobiliare, della tipologia costruttiva del fabbricato, della presenza di zone adibite a verde e parcheggi, della rumorosità e salubrità, del collegamento alle principali vie di comunicazione, dell'accessibilità ai servizi terziari sia pubblici sia privati, delle finiture dell'unità immobiliare, della distribuzione planimetrica dei vani, della loro ampiezza e luminosità, della consistenza, del grado di conservazione e manutenzione. La valutazione sarà basata sul concetto di attualità, criterio che è fondato sull'esplorazione dei valori e dei dati riferiti alle sole condizioni conosciute e conoscibili al momento della stima. Nel caso specifico, il sottoscritto Perito utilizzerà il metodo di confronto di mercato (Market Approach), utilizzando quali prezzi di riferimento, la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate ed alcuni prezzi di immobili simili in vendita nel Comune di Sale, reperiti su siti di agenzie immobiliari o da operatori del settore.

### 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Alessandria;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Tortona;

Uffici del registro di Tortona;

Ufficio tecnico di Sale;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Sale;



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

### 8.3 Valutazione corpi:

#### A. Abitazione di tipo economico [A3] con annesso Cortile

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 48.982,50.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Parte abitativa piano terra e piano primo	254,00	€ 150,00	€ 38.100,00
Parte non abitativa piano terra e piano primo	40,95	€ 150,00	€ 6.142,50
Sottotetto	31,60	€ 150,00	€ 4.740,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 48.982,50
Valore corpo			€ 48.982,50
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 48.982,50
Valore complessivo diritto e quota			€ 48.982,50

#### B. agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 3.892,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Terreno agricolo	1.946,00	€ 2,00	€ 3.892,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 3.892,00
Valore corpo			€ 3.892,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 3.892,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 3.892,00

#### Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo economico [A3] con annesso Cortile	326,55	€ 48.982,50	€ 48.982,50
B	agricolo	1.946,00	€ 3.892,00	€ 3.892,00

### 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% )	€ 7.931,18
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 9.000,00
arrotondamento	€ 56,67

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 36.000,00</b>
---	--------------------



**Allegati**

- 1 - Visure catastali storiche
- 2 - Mappa catastale
- 3 - Planimetrie catastali
- 4 - Rilievo stato di fatto
- 5 - Documentazione fotografica
- 6 - Visure ipotecarie
- 7 - Estratto del P.R.G.C.

Data generazione:  
26-02-2024

L'Esperto alla stima  
**Geom Alberto Pelletta**

