
Tribunale di Alessandria
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **OMISSIS**

contro: **OMISSIS**

N° Gen. Rep. **23/2025**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 05-06-2025 ore 11:00

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - Abitazione, Ne-
gozio c/cantina, 2 auto-
rimesse

Esperto alla stima: Arch. Andrea Carbone
Codice fiscale: CRBNDR72S14F205T
Studio in: Cascina Albarella 4 - 15050 Sarezzano
Telefono: 393-5654780
Email: archi.andreacarbone@gmail.com
Pec: andrea.carbone@archiworldpec.it

SINTESI ELABORATO

1. Dati Catastali

Bene: regione Garadassi civ. 5-7 - Fabbrica Curone (AL) - 15054

Lotto: 001 - Abitazione, Negozio c/cantina, 2 autorimesse

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

OMISSIS - OMISSIS, foglio 11, particella 505, subalterno 4, scheda catastale SI, indirizzo frazione Garadassi 7, piano T-1, comune Fabbrica Curone, categoria A2, classe 2, consistenza 13, superficie 270, rendita € 805,67

Corpo: B

Categoria: Negozi, botteghe [C1]

OMISSIS - OMISSIS, foglio 11, particella 505, subalterno 3, scheda catastale SI, indirizzo frazione Garadassi 7, piano T, S1, comune Fabbrica Curone, categoria C1, classe 2, consistenza 34 mq, superficie 69, rendita € 453,04

Corpo: C

Categoria: Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

OMISSIS - OMISSIS, foglio 11, particella 505, subalterno 6, scheda catastale SI, indirizzo frazione Garadassi 7, piano T, comune Fabbrica Curone, categoria C6, classe U, consistenza 19 mq, superficie 26, rendita € 46,12

Corpo: D

Categoria: Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

OMISSIS - OMISSIS, foglio 11, particella 505, subalterno 7, scheda catastale SI, indirizzo frazione Garadassi 7, piano T, comune Fabbrica Curone, categoria C6, classe U, consistenza 25 mq, superficie 32, rendita € 60,68

2. Stato di possesso

Bene: regione Garadassi civ. 5-7 - Fabbrica Curone (AL) - 15054

Lotto: 001 - Abitazione, Negozio c/cantina, 2 autorimesse

Corpo: A

Occupato da OMISSIS, in qualità di proprietario dell'immobile

Corpo: B

Occupato da OMISSIS, in qualità di proprietario dell'immobile

Corpo: C

Occupato da OMISSIS, in qualità di proprietario dell'immobile

Corpo: D

Occupato da OMISSIS, in qualità di proprietario dell'immobile

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: regione Garadassi civ. 5-7 - Fabbrica Curone (AL) - 15054

Lotto: 001 - Abitazione, Negozio c/cantina, 2 autorimesse

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: B

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: C

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: D

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: regione Garadassi civ. 5-7 - Fabbrica Curone (AL) - 15054

Lotto: 001 - Abitazione, Negozio c/cantina, 2 autorimesse

Corpo: A

Creditori Iscritti: OMISSIS

Corpo: B

Creditori Iscritti: OMISSIS

Corpo: C

Creditori Iscritti: OMISSIS

Corpo: D

Creditori Iscritti: OMISSIS

5. Comproprietari

Beni: regione Garadassi civ. 5-7 - Fabbrica Curone (AL) - 15054

Lotto: 001 - Abitazione, Negozio c/cantina, 2 autorimesse

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

Corpo: B

Comproprietari: Nessuno

Corpo: C

Comproprietari: Nessuno

Corpo: D

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: regione Garadassi civ. 5-7 - Fabbrica Curone (AL) - 15054

Lotto: 001 - Abitazione, Negozio c/cantina, 2 autorimesse

Corpo: A

Misure Penali: NO

Corpo: B

Misure Penali: NO

Corpo: C

Misure Penali: NO

Corpo: D

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: regione Garadassi civ. 5-7 - Fabbrica Curone (AL) - 15054

Lotto: 001 - Abitazione, Negozio c/cantina, 2 autorimesse

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: B

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: C

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: D

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: regione Garadassi civ. 5-7 - Fabbrica Curone (AL) - 15054

Lotto: 001 - Abitazione, Negozio c/cantina, 2 autorimesse

Valore complessivo intero: 153.120,00

Beni in **Fabbrica Curone (AL)**
Località/Frazione
regione Garadassi civ. 5-7

Lotto: 001 - Abitazione, Negozio c/cantina, 2 autorimesse

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

Data di presentazione: 10-02-2025

Certificato notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale ai sensi della Legge N. 302/1998 sottoscritto da Dott. Niccolò Tiecco Notaio in Perugia in data 10/02/2025

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Fabbrica Curone (AL), regione Garadassi civ. 5-7

Note: il bene in oggetto (abitazione a due piani fuori terra) catastalmente è individuato al foglio 11 particella 505 Subalterno 4. L'abitazione ha accesso pedonale dalla strada pubblica e dalla corte privata (sub 9). Ad oggi allo stesso cortile si accede anche da strada interpoderale segnata in mappa. Si indicano €/mq 500,00 come più probabile valore di mercato

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - [REDACTED] Regime Patrimoniale: comunione dei beni - Ulteriori informazioni sul debitore: divorziato da OMISSIS [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - [REDACTED] Regime Patrimoniale: comunione dei beni - Ulteriori informazioni sul debitore: divorziata da OMISSIS [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS - OMISSIS, foglio 11, particella 505, subalterno 4, scheda catastale SI, indirizzo frazione Garadassi 7, piano T-1, comune Fabbrica Curone, categoria A2, classe 2, consistenza 13, superficie 270, rendita € 805,67

Derivante da: COMPRAVENDITA

Confini: Da nord: Sub 3 e mappale 774, ad est e sud mappale 773, ad ovest mappale 518 e Strada Pubblica

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Risultano imprecisioni di rappresentazione grafica nella planimetria catastale con NON corrispondenza della distribuzione degli spazi interni Regularizzabili mediante: SCIA in sanatoria, aggiornamento catastale, degli impianti, richiesta di nuova agibilità

Descrizione delle opere da sanare: Alcuni tavolati interni, scala interna ed impianti

SCIA IN SANATORIA: € 8.000,00

SANZIONI: € 6.000,00

AGGIORNAMENTO CATASTALE: € 1.600,00

Oneri Totali: € **15.600,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: B.

Negozi, botteghe [C1] sito in Fabbrica Curone (AL), regione Garadassi civ. 5-7

Note: il bene in oggetto (negozio a piano terra con cantina all'interrato sottostante) catastalmente è individuato al foglio 11 particella 505 Subalterno 3. L'accesso pedonale avviene dalla strada pubblica e dalla corte privata (sub 9) si può accedere alla cantina. Ad oggi allo stesso cortile si accede anche da strada interpodereale segnata in mappa. Si indicano €/mq 450,00 come più probabile valore di mercato

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - [REDACTED] Regime Patrimoniale: comunione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - [REDACTED] Regime Patrimoniale: comunione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS - OMISSIS, foglio 11, particella 505, subalterno 3, scheda catastale SI, indirizzo frazione Garadassi 7, piano T, S1, comune Fabbrica Curone, categoria C1, classe 2, consistenza 34 mq, superficie 69, rendita € 453,04

Derivante da: COMPRAVENDITA

Confini: Da nord: mappale 774 e corte, ad est corte, a sud il Sub 4, ad ovest Strada Pubblica

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Risultano imprecisioni di rappresentazione grafica nella planimetria catastale con NON corrispondenza della distribuzione degli spazi interni
Regolarizzabili mediante: SCIA in sanatoria, aggiornamento catastale, degli impianti, richiesta di nuova agibilità

Descrizione delle opere da sanare: Alcuni tavolati interni, scala interna ed impianti

Note: I COSTI DI SANATORIA PER TUTTI I CORPI SONO INDICATI NEL CORPO "A"

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: C.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Fabbrica Curone (AL), regione Garadassi civ. 5-7

Note: il bene in oggetto (piccolo box) catastalmente è individuato al foglio 11 particella 505 Subalterno 6. L'accesso avviene dalla corte privata (sub 9). Si indicano €/mq 385,00 come più probabile valore di mercato

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - [REDACTED] - Regime Patrimoniale: comunione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - [REDACTED] - Regime Patrimoniale: comunione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS - OMISSIS, foglio 11, particella 505, subalterno 6, scheda catastale SI, indirizzo frazione Garadassi 7, piano T, comune Fabbrica Curone, categoria C6, classe U, consistenza 19 mq, superficie 26, rendita € 46,12

Derivante da: COMPRAVENDITA

Confini: Da nord e ad est mappale 505 - corte, a sud mappale 773, ad ovest Sub 7

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Risulta NON conforme alla planimetria catastale. La porta carraia sul lato di nord è stata murata con tavolato intonacato sp. cm 10

Regolarizzabili mediante: SCIA in sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: Ripristino dell'accesso carraio sul lato nord con riposizionamento di portone

Note: I COSTI DI SANATORIA PER TUTTI I CORPI SONO INDICATI NEL CORPO "A"

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: D.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Fabbrica Curone (AL), regione Garadassi civ. 5-7

Note: il bene in oggetto (piccolo box) catastalmente è individuato al foglio 11 particella 505 Subalterno 7. L'accesso avviene dalla corte privata (sub 9). Si indicano €/mq 385,00 come più probabile valore di mercato

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - [REDACTED] - Regime Patrimoniale: comunione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - [REDACTED] - Regime Patrimoniale: comunione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS - OMISSIS, foglio 11, particella 505, subalterno 7, scheda catastale SI, indirizzo frazione Garadassi 7, piano T, comune Fabbrica Curone, categoria C6, classe U, consistenza 25 mq, superficie 32, rendita € 60,68

Derivante da: COMPRAVENDITA

Confini: A nord e ad ovest mappale 505 - corte (SUB 9), a sud mappale 773, ad est Sub 6

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Risulta NON conforme alla planimetria catastale.

La porta carraia sul lato di nord è stata murata con tavolato intonacato sp. cm 10

Regolarizzabili mediante: SCIA in sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: Ripristino dell'accesso carraio sul lato nord con riposizionamento di portone

Note: I COSTI DI SANATORIA PER TUTTI I CORPI SONO INDICATI NEL CORPO "A"

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Il lotto è composto da un Negozio con cantina (civico 5), abitazione su due piani (civico 7), N. 2 autorimesse, corte privata indicata al sub 9 (porzione dell'ex sub 5)

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: mista a traffico locale con parcheggi scarsi.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: CALDIROLA.

Attrazioni paesaggistiche: Impianto sciistico invernale.

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Fabbrica Curone (AL), regione Garadassi civ. 5-7

Occupato da OMISSIS, in qualità di proprietario dell'immobile

Note: Occupato dalla Sig.ra OMISSIS - da considerarsi libero al decreto di trasferimento

Identificativo corpo: B

Negozi, botteghe [C1] sito in Fabbrica Curone (AL), regione Garadassi civ. 5-7

Occupato da OMISSIS, in qualità di proprietario dell'immobile

Note: Occupato dalla Sig.ra OMISSIS - da considerarsi libero al decreto di trasferimento

Identificativo corpo: C

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Fabbrica Curone (AL), regione Garadassi civ. 5-7

Occupato da OMISSIS, in qualità di proprietario dell'immobile

Note: Occupato dalla Sig.ra OMISSIS - da considerarsi libero al decreto di trasferimento

Identificativo corpo: D

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Fabbrica Curone (AL), regione Garadassi civ. 5-

7

Occupato da OMISSIS, in qualità di proprietario dell'immobile

Note: Occupato dalla Sig.ra OMISSIS - da considerarsi libero al decreto di trasferimento

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Decreto ingiuntivo iscritto/trascritto a Tortona in data 03/02/2025 ai nn. OMISSIS; verbale di Pignoramento Immobili atto Ufficiale Giudiziario di Alessandria del 28 gennaio 2025 repertorio n. 7391/2025.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Atto di mutuo fondiario; A rogito di OMISSIS in data 08/10/2014 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Tortona in data 10/10/2014 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 118000; Importo capitale: € 59000; Note: Ipoteca Volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario atto [redacted] del 8 ottobre 2014 repertorio n. 127110/22594 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Tortona in data 10 ottobre 2014 al numero generale 2523 e al numero particolare 297 a favore di [redacted] P. [redacted] con sede in [redacted], domicilio ipotecario eletto in [redacted] 23, per capitale di € 59.000,00 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 118.000,00, durata 20 anni, a carico di OMISSIS nato in [redacted] C.F. [redacted] OMISSIS, OMISSIS nata in [redacted] OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: A e B e C

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Decreto ingiuntivo iscritto/trascritto a Tortona in data 03/02/2025 ai nn. OMISSIS; verbale di Pignoramento Immobili atto Ufficiale Giudiziario di Alessandria del 28 gennaio 2025 repertorio n. 7391/2025.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Atto di mutuo fondiario; A rogito di OMISSIS in data 08/10/2014 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Tortona in data 10/10/2014 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 118000; Importo capitale: € 59000; Note: Ipoteca Volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario atto [redacted] del 8 ottobre 2014 repertorio n. 127110/22594 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Tortona in data 10 ottobre 2014 al numero generale 2523 e al numero particolare 297 a favore di [redacted] di [redacted] con sede in [redacted] C.F. [redacted], domicilio ipotecario eletto in [redacted] 23, per capitale di € 59.000,00 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 118.000,00, durata 20 anni, a carico di OMISSIS nato in [redacted] OMISSIS, OMISSIS nata in [redacted] OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: B

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Decreto ingiuntivo iscritto/trascritto a Tortona in data 03/02/2025 ai nn. OMISSIS; verbale di Pignoramento Immobili atto Ufficiale Giudiziario di Alessandria del 28 gennaio 2025 repertorio n. 7391/2025.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Atto di mutuo fondi-

ario; A rogito di OMISSIS in data 08/10/2014 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Tortona in data 10/10/2014 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 118000; Importo capitale: € 59000; Note: Ipoteca Volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario atto [redacted] del 8 ottobre 2014 repertorio n. 127110/22594 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Tortona in data 10 ottobre 2014 al numero generale 2523 e al numero particolare 297 a favore di [redacted] con sede in [redacted] C.F. [redacted], domicilio ipotecario eletto in [redacted] [redacted], per capitale di € 59.000,00 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 118.000,00, durata 20 anni, a carico di OMISSIS nato [redacted] C.F. OMISSIS, OMISSIS nata [redacted]

Dati precedenti relativi ai corpi: C

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Decreto ingiuntivo iscritto/trascritto a Tortona in data 03/02/2025 ai nn. OMISSIS; verbale di Pignoramento Immobili atto Ufficiale Giudiziario di Alessandria del 28 gennaio 2025 repertorio n. 7391/2025.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Atto di mutuo fondiario; A rogito di OMISSIS in data 08/10/2014 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Tortona in data 10/10/2014 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 118000; Importo capitale: € 59000; Note: Ipoteca Volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario atto [redacted] del 8 ottobre 2014 repertorio n. 127110/22594 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Tortona in data 10 ottobre 2014 al numero generale 2523 e al numero particolare 297 a favore di [redacted] con sede in [redacted] C.F. [redacted], domicilio ipotecario eletto in [redacted] [redacted], per capitale di € 59.000,00 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 118.000,00, durata 20 anni, a carico di OMISSIS nato [redacted] C.F. OMISSIS, OMISSIS nata [redacted] C.F. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: D

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: A

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Fabbrica Curone (AL), regione Garadassi civ. 5-7

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: NO.

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: NO.

Millesimi di proprietà: Non ci sono parti comuni condominiali

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - L'accesso è possibile dalla porta di ingresso al piano terra, adattabile il resto della casa la rispondenza alle normative di abbatti-

mento barriere architettoniche (può essere adeguato con interventi specifici)

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: NO

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: NO

Identificativo corpo: B

Negozi, botteghe [C1] sito in Fabbrica Curone (AL), regione Garadassi civ. 5-7

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: NO.

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: NO.

Millesimi di proprietà: Non ci sono parti comuni condominiali

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - L'accesso è possibile dalla porta di ingresso al piano terra, adattabile il resto della casa la rispondenza alle normative di abbattimento barriere architettoniche (può essere adeguato con interventi specifici)

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: NO

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: NO

Identificativo corpo: C

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Fabbrica Curone (AL), regione Garadassi civ. 5-7

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: NO.

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: NO.

Millesimi di proprietà: Non ci sono parti comuni condominiali

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - L'accesso è possibile dalla porta di ingresso al piano terra, adattabile il resto della casa la rispondenza alle normative di abbattimento barriere architettoniche (può essere adeguato con interventi specifici)

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: NO

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: NO

Identificativo corpo: D

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Fabbrica Curone (AL), regione Garadassi civ. 5-7

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: NO.

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: NO.

Millesimi di proprietà: Non ci sono parti comuni condominiali

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - L'accesso è possibile dalla porta di ingresso al piano terra, adattabile il resto della casa la rispondenza alle normative di abbattimento barriere architettoniche (può essere adeguato con interventi specifici)

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: NO

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: NO

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

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio** al **04/09/2009** . In forza di atto di divisione - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 04/09/2009 al 08/10/2014 . In forza di denuncia di successione; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 08/10/2014 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Continuità delle trascrizioni: Si

Dati precedenti relativi ai corpi: A e B e C

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio** al **04/09/2009** . In forza di atto di divisione - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 04/09/2009 al 08/10/2014 . In forza di denuncia di successione; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 08/10/2014 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Continuità delle trascrizioni: Si

Dati precedenti relativi ai corpi: B

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio** al **04/09/2009** . In forza di atto di divisione - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 04/09/2009 al 08/10/2014 . In forza di denuncia di successione; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 08/10/2014 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Continuità delle trascrizioni: Si

Dati precedenti relativi ai corpi: C

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio** al **04/09/2009** . In forza di atto di divisione - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 04/09/2009 al 08/10/2014 . In forza di denuncia di successione; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 08/10/2014 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Continuità delle trascrizioni: Si

Dati precedenti relativi ai corpi: D

7. PRATICHE EDILIZIE:

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Fabbrica Curone (AL),

Numero pratica: NON RISULTANO PRATICHE EDILIZIE IN ATTI (email allegata del Comune di Fabbrica Curone)

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Negozi, botteghe [C1] sito in Fabbrica Curone (AL),

Numero pratica: NON RISULTANO PRATICHE EDILIZIE IN ATTI (email allegata del Comune di Fabbrica Curone)

Dati precedenti relativi ai corpi: B

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Fabbrica Curone (AL),

Numero pratica: NON RISULTANO PRATICHE EDILIZIE IN ATTI (email allegata del Comune di Fabbrica Curone)

Dati precedenti relativi ai corpi: C

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Fabbrica Curone (AL),

Numero pratica: NON RISULTANO PRATICHE EDILIZIE IN ATTI (email allegata del Comune di Fabbrica Curone)

Dati precedenti relativi ai corpi: D

7.1 Conformità edilizia:**Abitazione di tipo economico [A3]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Risultano difformità della distribuzione interna a piano terra

Regolarizzabili mediante: SCIA in sanatoria ed aggiornamento catastale

Descrizione delle opere da sanare: Eliminazione di tavolato divisorio a piano terra tra camera e soggiorno presenti in planimetria catastale dell'anno 2005 ma non presenti allo stato dei luoghi ad oggi, risulta un unico soggiorno. Chiusura di un passaggio o porta sempre a piano terra Informazioni in merito alla conformità catastale: Risultano imprecisioni di rappresentazione grafica nella planimetria catastale

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: Agli atti presso gli archivi comunali non vi sono pratiche edilizie. Ricontrata una irregolarità sia al piano terra che al primo piano, dal confronto con la planimetria catastale registrata al NCEU con prot. AL0391637 del 19/12/2008 redatta dal Geom. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: A**Negozi, botteghe [C1]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Risultano difformità della distribuzione interna a piano terra

Regolarizzabili mediante: SCIA in sanatoria ed aggiornamento catastale

Descrizione delle opere da sanare: Eliminazione di tavolato divisorio a piano terra tra camera e soggiorno presenti in planimetria catastale dell'anno 2005 ma non presenti allo stato dei luoghi ad oggi, risulta un unico soggiorno. Chiusura di un passaggio o porta sempre a piano terra Informazioni in merito alla conformità catastale: Risultano imprecisioni di rappresentazione grafica nella planimetria catastale

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: Agli atti presso gli archivi comunali non vi sono pratiche edilizie. Ricontrata una irregolarità al piano terra dal confronto con la planimetria catastale registrata al NCEU con prot. AL0391637 del 19/12/2008 redatta dal Geom. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: B**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]**

Nessuna.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: Per quanto sopra si dichiara la NON conformità edilizia; note: Agli atti presso gli archivi comunali non vi sono pratiche edilizie. Ricontrata una irregolarità dal confronto con la planimetria catastale registrata al NCEU con prot. AL0199077 del 27/07/2009 redatta dall'Ing. OMISSIS

Dati precedenti relativi ai corpi: C**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]**

Nessuna.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: Per quanto sopra si dichiara la NON conformità edilizia; note: Agli atti presso gli archivi comunali non vi sono pratiche edilizie. Riscontrata una

irregolarità dal confronto con la planimetria catastale registrata al NCEU con prot. AL0199077 del 27/07/2009 redatta dall'Ing. OMISSIS

Dati precedenti relativi ai corpi: D

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	Aree di recupero di tipo residenziale (RR) e di tipo misto (RM) - Art. 15 N.T.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:	SI
Se sì, quanto:	20% del volume abitativo - min 30 mc e max 100mc

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Negozi, botteghe [C1]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	Aree di recupero di tipo residenziale (RR) e di tipo misto (RM) - Art. 15 N.T.A.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni	NO

particolari?	
Residua potenzialità edificatoria:	NO

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: B

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	Aree di recupero di tipo residenziale (RR) e di tipo misto (RM) - Art. 15 N.T.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

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: C

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	Aree di recupero di tipo residenziale (RR) e di tipo misto (RM) - Art. 15 N.T.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

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: D

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

Trattasi di immobile in discrete condizioni per una parte attualmente abitata dalla Sig.ra OMISSIS, posto al primo piano e composta da disimpegno, camera adibita a cucina/soggiorno con terrazzo, 2 camere (di cui una doppia) con antibagno e bagno. Il resto dell'abitazione a piano terra ed a primo piano presenta opere di ristrutturazione interrotte, impianti non completati e difformità del vano scala. Alcune zone sono regolari. Soffitta non praticabile. Dall'abitazione si accede alla corte esclusiva anche da est.

1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: divorziato - Regime Patrimoniale: comunione dei beni - Ulteriori informazioni sul debitore: **divorziato da OMISSIS da [redacted]**

Eventuali comproprietari:

Nessuno

2. Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: divorziata - Regime Patrimoniale: comunione dei beni - Ulteriori informazioni sul debitore: **divorziata da OMISSIS [redacted]**

Eventuali comproprietari:

Nessuno

E' posto al piano: T-1

L'edificio è stato costruito nel: ante 1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: manutenzioni varie dal 2005 senza autorizzazioni

L'unità immobiliare è identificata con il numero: civico 7; ha un'altezza utile interna di circa m. 3

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

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: Non regolare, sufficienti condizioni solo in alcuni ambienti abitati

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	differenti da zona a zona dell'immobile
Impianto a norma	NO

Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	impianto funzionante - non disponibile la conformità elettrica

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	predisposizione per caldaia a gas con radiatori ad acqua
Stato impianto	-
Potenza nominale	-
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Note	attualmente caldaia a legna per porzione di primo piano abitato - acqua calda sanitaria con boiler elettrico - non disponibile la conformità termoidraulica

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
---	----

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Calcolo effettuato sulla base del rilievo eseguito in loco in data 10/03/2025, mq 278,00 per n. 2 piani abitativi (ovvero Mq 270 commerciali equivalenti)

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2-2024

Zona: Fabbrica Curone

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: casa semindipendente

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Scadente

Valore di mercato min (€/mq): 510,00

Valore di mercato max (€/mq): 760,00

Descrizione: Negozi, botteghe [C1] di cui al punto B

Trattasi di immobile in discrete condizioni per una parte attualmente abitata dalla Sig.ra OMISSIS, posto al primo piano e composta da disimpegno, camera adibita a cucina/soggiorno con terrazzo, 2 camere (di cui una doppia) con antibagno e bagno. Il resto dell'abitazione a piano terra ed a primo piano presenta opere di ristrutturazione interrotte, impianti non completati e difformità del vano scala. Alcune zone sono regolari. Soffitta non praticabile. Dall'abitazione si accede alla corte esclusiva anche da est.

1. Quota e tipologia del diritto**1/2 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - S [REDACTED] - Regime Patrimoniale: comunione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

2. Quota e tipologia del diritto**1/2 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - S [REDACTED] - Regime Patrimoniale: comunione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

E' posto al piano: T, S1

L'edificio è stato costruito nel: ante 1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: ND

L'unità immobiliare è identificata con il numero: civico 5; ha un'altezza utile interna di circa m. 3

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

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: Non regolare, sufficienti condizioni generali. negozio a piano terra senza più il tavolato di divisorio tra negozio e retro, con ripostiglio. Accessori diretti non comunicanti con ingresso dalla corte sono a piano terra la macelleria con ripostiglio e al piano interrato la cantina con 2 ripostigli

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

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	differenti da zona a zona dell'immobile
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	impianto funzionante - non disponibile la conformità elettrica

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
Stato impianto	-
Potenza nominale	-
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
---	----

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Calcolo effettuato sulla base del rilievo eseguito in loco in data 10/03/2025, mq 77,00 per il piano terra (negozio e locale macelleria) e mq 42 di cantina (ovvero Mq 21 commerciali) per un totale di mq 98 commerciali equivalenti

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Commerciale

Sottocategoria: Piccolo negozio e assimilabile

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2-2024

Zona: Fabbrica Curone

Tipo di destinazione: Commerciale

Tipologia: negozio con accessori

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Scadente

Valore di mercato min (€/mq): 400,00

Valore di mercato max (€/mq): 700,00

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]** di cui al punto C

Trattasi di autorimessa in discrete condizioni con accesso dalla corte, da porta in ferro sul lato est. La porta carraia risulta murata con tavolato leggero intonacato ma riconoscibile dall'interno.

1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - [REDACTED] - Regime Patrimoniale: comunione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

2. Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - [REDACTED] - Regime Patrimoniale: comunione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

E' posto al piano: T

L'edificio è stato costruito nel: ante 1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: ND

L'unità immobiliare è identificata con il numero: civico 7; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,32

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

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	di tipo esterno
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	impianto funzionante - non disponibile la conformità elettrica

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
Stato impianto	-
Potenza nominale	-
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
---	----

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Calcolo effettuato sulla base del rilievo eseguito in loco in data 10/03/2025, mq 25,00 commerciali equivalenti

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria:

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2-2024

Zona: Fabbrica Curone

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: autorimessa

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 300,00

Valore di mercato max (€/mq): 500,00

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]** di cui al punto **D**

Trattasi di autorimessa in discrete condizioni con accesso dalla corte, da porta in ferro sul lato est. La porta carraia risulta murata con tavolato leggero intonacato ma riconoscibile dall'interno.

1. Quota e tipologia del diritto**1/2 di OMISSIS- Piena proprietà**Cod. Fiscale: OMISSIS - **[REDACTED]** - Regime Patrimoniale: comunione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

2. Quota e tipologia del diritto**1/2 di OMISSIS- Piena proprietà**Cod. Fiscale: OMISSIS - **[REDACTED]** - Regime Patrimoniale: comunione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

E' posto al piano: T

L'edificio è stato costruito nel: ante 1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: ND

L'unità immobiliare è identificata con il numero: civico 7; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,32

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

Stato di manutenzione generale: sufficiente

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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	di tipo esterno

Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	impianto funzionante - non disponibile la conformità elettrica

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
Stato impianto	-
Potenza nominale	-
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
---	----

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Calcolo effettuato sulla base del rilievo eseguito in loco in data 10/03/2025, mq 30,00 commerciali equivalenti

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria:

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2-2024

Zona: Fabbrica Curone

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: autorimessa
Superficie di riferimento: Lorda
Stato conservativo: Normale
Valore di mercato min (€/mq): 300,00
Valore di mercato max (€/mq): 500,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Agenzie immobiliari locali, vendite di beni analoghi, valori OMI

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Alessandria;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Alessandria;

Uffici del registro di Tortona;

Ufficio tecnico di Fabbrica Curone;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari in Tortona / OMI Alessandria 2° sem-2024 - Zona EXTRAURBANA in condizioni NORMALI. Residenziale: abitazioni min €/mq 510,00 max €/mq 760,00 - box min €/mq 385,00 max €/mq 560,00. Commerciale: negozi min €/mq 640,00 max €/mq 900 - magazzini min €/mq 290,00 max €/mq 430;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): In condizioni normali: Abitazioni €/mq 600,00 - Box €/mq 400,00 - Negozi €/mq 700,00.

8.3 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo economico [A3]

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 135.000,00.
Considerando lo stato di fatto dell'immobile, soggetto a sanatoria per la regolarizzazione dello stesso, si considera il valore medio di €/mq 500,00, di poco inferiore al valore minimo OMI che risulta di €/mq 510,00. Il valore considerato risulta di fatto inferiore ai prezzi di zona come da dati forniti dalle agenzie immobiliari per le caratteristiche di irregolarità e non completezza impianti e finiture

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 135.000,00
Valore corpo			€ 135.000,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 135.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 135.000,00

B. Negozi, botteghe [C1]

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 44.100,00.

Considerando lo stato di fatto dell'immobile, soggetto a sanatoria per la regolarizzazione dello stesso, si considera il valore medio di €/mq 450,00. Il valore considerato risulta di fatto inferiore ai prezzi di zona come da dati forniti dalle agenzie immobiliari per le caratteristiche di irregolarità e non completezza impianti e finiture, nonchè per la posizione

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 44.100,00
Valore corpo			€ 44.100,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 44.100,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 44.100,00

C. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 9.625,00.

Considerando lo stato di fatto dell'immobile, soggetto a sanatoria per la regolarizzazione dello stesso, si considera il valore medio di €/mq 385,00, pari al valore minimo OMI che risulta di €/mq 385,00. Il valore considerato risulta di fatto inferiore ai prezzi di zona come da dati forniti dalle agenzie immobiliari per le caratteristiche di irregolarità e non completezza impianti e finiture

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 9.625,00
Valore corpo			€ 9.625,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 9.625,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 9.625,00

D. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 11.550,00.

Considerando lo stato di fatto dell'immobile, soggetto a sanatoria per la regolarizzazione dello stesso, si considera il valore medio di €/mq 350,00, inferiore al valore minimo OMI che risulta di €/mq 385,00. Il valore considerato risulta di fatto inferiore ai prezzi di zona come da dati forniti dalle agenzie immobiliari per le caratteristiche di irregolarità e non completezza impianti e finiture

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 11.550,00
Valore corpo			€ 11.550,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 11.550,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 11.550,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo economico [A3]	0,00	€ 135.000,00	€ 135.000,00
B	Negozi, botteghe	0,00	€ 44.100,00	€ 44.100,00

	[C1]			
C	Stalle, scuderie, rimesse, auto- rimesse [C6]	0,00	€ 9.625,00	€ 9.625,00
D	Stalle, scuderie, rimesse, auto- rimesse [C6]	0,00	€ 11.550,00	€ 11.550,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 20%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%) € 40.055,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 15.600,00

SCIA in sanatoria € 8.500,00

Giudizio di comoda divisibilità: Si ritiene che gli immobili per la disposizione in corte esclusiva non debbano essere venduti separatamente, per non penalizzarne il valore

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 153.120,00

8.6 Regime fiscale della vendita

imposta di registro

Allegati

Si allegano: 1 - Verbale di sopralluogo; 2 - Resoconto assenza di documenti agli atti comunali; 3 - Documentazione fotografica; 4 - Certificazione notarile; 5 - Documentazione catastale

Data generazione:
05-06-2025

L'Esperto alla stima
Arch. Andrea Carbone