
Tribunale di Alessandria
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **OMISSIS**

contro: **OMISSIS**

N° Gen. Rep. **68/2023**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. ELISABETTA BIANCO**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: Geom. Corrado Panizza
Codice fiscale: PNZCRD65C04A182V
Studio in: VIA TRIESTE 10 - 15048 VALENZA
Telefono: 0131951387
Fax: 3332709881
Email: corrado.panizza@virgilio.it
Pec: corradopanizza@legalmail.it

SINTESI ELABORATO

1. Dati Catastali

Bene: Via Felice Cavallotti n° 11 - Valenza (AL) - 15048

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

OMISSIS C.F. OMISSIS nato in Iran (EE9 il 05-06-1938 proprietà per 8/12 OMISSIS C.F. OMISSIS nato in Iran (EE) il 27-03-1958 proprietà per 1/12 OMISSIS C.F. OMISSIS nata a Milano (MI) il 04-10-1967 proprietà per 1/12 OMISSIS C.F. OMISSIS nato in Iran (EE) il 06-11-1961 proprietà per 1/12 OMISSIS C.F. OMISSIS nata a Milano (MI) il 15-04-1973 proprietà per 1/12, foglio 50, particella 2016, subalterno 53, scheda catastale AL0238462, indirizzo Via Felice Cavallotti n° 11, interno 16, piano S1-1-5, comune Valenza, categoria A/2, classe 1, consistenza vani 3, superficie mq. 46, rendita € Euro 333,11

Corpo: B

Categoria: Ufficio [U]

OMISSIS C.F. OMISSIS nato in Iran (EE9 il 05-06-1938 proprietà per 8/12 OMISSIS C.F. OMISSIS nato in Iran (EE) il 27-03-1958 proprietà per 1/12 OMISSIS C.F. OMISSIS nata a Milano (MI) il 04-10-1967 proprietà per 1/12 OMISSIS C.F. OMISSIS nato in Iran (EE) il 06-11-1961 proprietà per 1/12 OMISSIS C.F. OMISSIS nata a Milano (MI) il 15-04-1973 proprietà per 1/12, foglio 50, particella 2016, subalterno 54, scheda catastale AL0238462, indirizzo Via Felice Cavallotti n° 11, piano S1-1-5, comune Valenza, categoria A/10, classe 3, consistenza vani 4, superficie mq. 73, rendita € Euro 1.012,26

2. Stato di possesso

Bene: Via Felice Cavallotti n° 11 - Valenza (AL) - 15048

Lotto: 001

Corpo: A

Libero

Corpo: B

Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Felice Cavallotti n° 11 - Valenza (AL) - 15048

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: B

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Felice Cavallotti n° 11 - Valenza (AL) - 15048

Lotto: 001

Corpo: A

Creditori Iscritti: OMISSIS

5. Comproprietari

Beni: Via Felice Cavallotti n° 11 - Valenza (AL) - 15048

Lotto: 001

Corpo: A

Comproprietari: OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS

Comproprietari: OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS

Comproprietari: OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS

Comproprietari: OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS

Comproprietari: OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS

Corpo: B

Comproprietari: OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS

Comproprietari: OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS

Comproprietari: OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS

Comproprietari: OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS

Comproprietari: OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS

6. Misure Penali

Beni: Via Felice Cavallotti n° 11 - Valenza (AL) - 15048

Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: NO

Corpo: B

Misure Penali: Non specificato

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Felice Cavallotti n° 11 - Valenza (AL) - 15048

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: B

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Felice Cavallotti n° 11 - Valenza (AL) - 15048

Lotto: 001

Valore complessivo intero: 38.666,50 si arrotonda ad Euro **38.600,00** (Euro trentottomilaseicento//00)

Beni in **Valenza (AL)**
Località/Frazione
Via Felice Cavallotti n° 11

Lotto: 001

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Felice Cavallotti n° 11

Note: Allo stato attuale l'unità immobiliare risulta adibita ad ufficio

Quota e tipologia del diritto

8/12 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

OMISSIS - Quota: 1/12 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

OMISSIS - Quota: 1/12 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

OMISSIS - Quota: 1/12 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

OMISSIS - Quota: 1/12 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Quota e tipologia del diritto

1/12 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

OMISSIS - Quota: 8/12 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

OMISSIS - Quota: 1/12 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

OMISSIS - Quota: 1/12 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

OMISSIS - Quota: 1/12 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Quota e tipologia del diritto

1/12 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

OMISSIS - Quota: 8/12 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

OMISSIS - Quota: 1/12 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

OMISSIS - Quota: 1/12 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

OMISSIS - Quota: 1/12 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Quota e tipologia del diritto

1/12 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

OMISSIS - Quota: 8/12 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

OMISSIS - Quota: 1/12 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

OMISSIS - Quota: 1/12 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

OMISSIS - Quota: 1/12 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Quota e tipologia del diritto

1/12 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

OMISSIS - Quota: 8/12 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

OMISSIS - Quota: 1/12 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

OMISSIS - Quota: 1/12 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

OMISSIS - Quota: 1/12 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS C.F. OMISSIS nato in Iran (EE9 il 05-06-1938 proprietà per 8/12 OMISSIS C.F. OMISSIS nato in Iran (EE) il 27-03-1958 proprietà per 1/12 OMISSIS C.F. OMISSIS nata a Milano (MI) il 04-10-1967 proprietà per 1/12 OMISSIS C.F. OMISSIS nato in Iran (EE) il 06-11-1961 proprietà per 1/12 OMISSIS C.F. OMISSIS nata a Milano (MI) il 15-04-1973 proprietà per 1/12, foglio 50, particella 2016, subalterno 53, scheda catastale AL0238462, indirizzo Via Felice Cavallotti n° 11, interno 16, piano S1-1-5, comune Valenza, categoria A/2, classe 1, consistenza vani 3, superficie mq. 46, rendita € Euro 333,11

Derivante da: Variazione toponomastica del 24-08-2024 pratica n AL0096671 in atti dal 24-08-2024 variazione di toponomastica (n. 96671.1/2024); Divisione del 24-05-2007 (n. 19240.1/2007); Variazione nel classamento del 24-05-2008 pratica n. AL0156529 in atti dal 24-05-2008 variazione di classamento (n 7774.1/2008); Superficie di impianto pubblicata il 09-11-2015.

Millesimi di proprietà di parti comuni: 14,98

Confini: Alloggio ufficio; a nord altra u.i. ed aventi causa; ad est corso felice cavallotti; a sud sub 54 stessa ditta; ad ovest sub 54 stessa ditta. Cantina; A nord cantina sub 54; ad est corridoio comune; a sud altra cantina. Solaio, a nord altra u.i.; ad est via felice Cavallotti; a sud sub 54, ad est corridoio comune.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Allo stato attuale il presente corpo A risulta essere collegato tramite una porta interna con il sub 54 e di fatto risulta essere un unico ufficio.

Regolarizzabili mediante: Variazione catastale

Descrizione delle opere da sanare: Fusione e cambio di destinazione d'uso

Variazione catastale: € 600,00

Oneri Totali: **€ 600,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: Allo stato attuale l'unità immobiliare risulta essere adibita ad ufficio e collegata con il sub 54 tramite una porta interna.

Identificativo corpo: B.**Ufficio [U] sito in Via Felice Cavallotti n° 11****Quota e tipologia del diritto****8/12 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

OMISSIS - Quota: 1/12 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

OMISSIS - Quota: 1/12 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

OMISSIS - Quota: 1/12 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

OMISSIS - Quota: 1/12 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Quota e tipologia del diritto**1/12 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

OMISSIS - Quota: 8/12 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
OMISSIS - Quota: 1/12 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
OMISSIS - Quota: 1/12 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
OMISSIS - Quota: 1/12 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Quota e tipologia del diritto

1/12 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

OMISSIS - Quota: 8/12 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
OMISSIS - Quota: 1/12 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
OMISSIS - Quota: 1/12 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
OMISSIS - Quota: 1/12 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Quota e tipologia del diritto

1/12 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

OMISSIS - Quota: 8/12 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
OMISSIS - Quota: 1/12 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
OMISSIS - Quota: 1/12 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
OMISSIS - Quota: 1/12 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Quota e tipologia del diritto

1/12 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

OMISSIS - Quota: 8/12 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
OMISSIS - Quota: 1/12 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
OMISSIS - Quota: 1/12 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
OMISSIS - Quota: 1/12 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS C.F. OMISSIS nato in Iran (EE) il 05-06-1938 proprietà per 8/12 OMISSIS C.F. OMISSIS nato in Iran (EE) il 27-03-1958 proprietà per 1/12 OMISSIS C.F. OMISSIS nata a Milano (MI) il 04-10-1967 proprietà per 1/12 OMISSIS C.F. OMISSIS nato in Iran (EE) il 06-11-1961 proprietà per 1/12 OMISSIS C.F. OMISSIS nata a Milano (MI) il 15-04-1973 proprietà per 1/12, foglio 50, particella 2016, subalterno 54, scheda catastale AL0238462, indirizzo Via Felice Cavallotti n° 11, piano S1-1-5, comune Valenza, categoria A/10, classe 3, consistenza vani 4, superficie mq. 73, rendita € Euro 1.012,26

Derivante da: Variazione toponomastica del 24-08-2024 pratica n AL0096673 in atti dal 24-08-2024 variazione di toponomastica (n. 96673.1/2024); Divisione del 24-05-2007 pratica AL0238462 (n. 19240.1/2007); Variazione nel classamento del 24-05-2008 pratica n. AL0156529 in atti dal 24-05-2008 variazione di classamento (n 7774.1/2008); Superficie di impianto pubblicata il 09-11-2015.

Millesimi di proprietà di parti comuni: 23,44

Confini: Ufficio; a nord vano scala ad est sub 53 stessa ditta, a sud altra u.i. ad ovest vuoto su cortile interno. Cantina; a nord sub 61 ad est corridoio comune; a sud sub 53. Solaio; a nord sub 53 ad est via Felice Cavallotti a sud altra u.i. ad ovest corridoio comune.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Allo stato attuale il presente corpo B risulta essere collegato tramite una porta interna con il sub 53 corpo A facenti parte di un unico ufficio.

Regolarizzabili mediante: Variazione catastale

Descrizione delle opere da sanare: Fusione di unità immobiliari

Note: Per le spese si rimanda al sub 53 corpo A

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: Di fatto l'unità immobiliare ri-

sulta essere collegata con il sub 53 tramite una porta interna. Inoltre la cantina risulta essere chiusa da un muro e collegata internamente con la cantina interno 16.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Quartiere zona centrale di normale pregio

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: servizio di negozi e supermercati, tabaccheria (discreta), Servizio ricreativo, palestre, campi di calcio, te (discreta), Servizio medico, ospedale e centri privati. (discreta), Servizio di pubblica sicurezza stazione dei carabinieri (discreta)

Caratteristiche zone limitrofe: miste artigianali/industriali

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Stazione Ferroviaria Circa 1000 mt., Servizio di autobus Circa 500 mt

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Valenza (AL), Via Felice Cavallotti n° 11

Libero

Note: Dall'accesso agli atti eseguito presso Agenzia Entrate non risulta nessun contratto di affitto e/o locazione.

Identificativo corpo: B

Ufficio [U] sito in Valenza (AL), Via Felice Cavallotti n° 11

Libero

Note: Dall'accesso agli atti eseguito presso Agenzia Entrate non risulta nessun contratto di affitto e/o locazione.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Decreto Ingiuntivo; A rogito di OMISSIS in data 11/05/2012 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Alessandria in data 14/03/2013 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 25.940,48; Importo capitale: € 18.940,48.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Verbale di pignoramento immobili; A rogito di OMISSIS in data 27/03/2023 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Alessandria in data 28/03/2023 ai nn. OMISSIS; A favore condominio Lega Lombarda contro OMISSIS per 8/12 ,

OMISSIS per 1/12 , OMISSIS per 1/12.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Verbale di pignoramento immobiliare; A rogito di OMISSIS in data 02/02/2026 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Alessandria in data 13/02/2026 ai nn. OMISSIS; Atto di pignoramento immobiliare per la complessiva somma di Euro 11842,55 oltre interessi e spese.

Dati precedenti relativi ai corpi: A e B

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: A

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Valenza (AL), Via Felice Cavallotti n° 11

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: circa Euro 550,00.

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: Riparto consuntivo di gestione globale dal 01-05-2023 al 30-04-2025 Euro 1.069,37

Millesimi di proprietà: Millesimi 14,98

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

Ufficio [U] sito in Valenza (AL), Via Felice Cavallotti n° 11

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: circa Euro 865,00.

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: Riparto consuntivo di gestione globale dal 01-05-2023 al 30-04-2025 Euro 1.681,53

Millesimi di proprietà: Millesimi 23,44

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

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

Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio al . 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.

Note: La Sig.ra OMISSIS nata a Milano il 13-02-1898 vendeva i cespiti ai Sig.ri OMISSIS e OMISSIS

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio ad oggi** . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Denuncia di successione in morte di OMISSIS, succedono la moglie ed i figli ognuno per le proprie quote di spettanza.

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio ad oggi** . In forza di accettazione tacita di eredità; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Accettazione tacita di eredità. Il Tribunale di Alessandria accerta e dichiara gli eredi la moglie ed i figli.

Continuità delle trascrizioni: Si

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio ad oggi** . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Denuncia di successione in morte di OMISSIS, succedono la moglie ed i figli ognuno per le proprie quote di spettanza.

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio ad oggi** . In forza di accettazione tacita di eredità; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Accettazione tacita di eredità. Il Tribunale di Alessandria accerta e dichiara gli eredi la moglie ed i figli.

Continuità delle trascrizioni: Si

Dati precedenti relativi ai corpi: B

7. PRATICHE EDILIZIE:

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Felice Cavallotti n° 11

Numero pratica: 8 del 1961

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie

Per lavori: Costruzione di nuova casa a sei piani fuori terra sulla via Lega Lombarda e quattro piani sulla via felica Cavallotti.

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 02/09/1960 al n. di prot.

Rilascio in data 10/11/1960 al n. di prot. 13043

Abitabilità/agibilità in data 0000-00-00 al n. di prot. 32

Dati precedenti relativi ai corpi: A e B

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Felice Cavallotti n° 11

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie
Per lavori: Modifica per esigenze costruttive
Oggetto: variante
Presentazione in data 06/01/1961 al n. di prot.
Rilascio in data 27/11/1961 al n. di prot. 239
Abitabilità/agibilità in data 0000-00-00 al n. di prot. 32
Dati precedenti relativi ai corpi: A e B

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Felice Cavallotti n° 11

Numero pratica: Dia n. 0010820
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Denuncia di inizio attività obbligatoria
Per lavori: Realizzazione di tramezze in muratura e tamponamento di vano porta interna.
Oggetto: DIA per manutenzione straordinaria
Presentazione in data 16/04/2007 al n. di prot. 0010820
Rilascio in data 16/04/2007 al n. di prot. 0010820
Dati precedenti relativi ai corpi: A e B

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Felice Cavallotti n° 11

Numero pratica: Dia n 0016064
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Denuncia di inizio attività obbligatoria
Per lavori: rifacimento manto di copertura erestaurato di balconi e facciata.
Oggetto: Manutenzione straordinaria
Presentazione in data 17/06/2009 al n. di prot. 0016064
Rilascio in data 17/06/2009 al n. di prot. 0016064
Dati precedenti relativi ai corpi: A e B

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Allo stato attuale il presente corpo A risulta collegato con il sub 54 corpo B e risulta essere un unico ufficio.
Regolarizzabili mediante: Titolo Edilizio in sanatoria
Descrizione delle opere da sanare: Fusione con cambio di destinazione d'uso
Sanatoria: € 3.500,00
Oneri Totali: **€ 3.500,00**
Note: Allo stato attuale risulta essere un ufficio collegato con il sub 54 corpo B

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: Allo stato attuale risulta un vano aperto di collegamento tra il sub 53 e sub 54 mentre nel disegno depositato in Comune di Valenza la parete risulta essere chiusa senza la porta.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Ufficio [U]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Allo stato attuale il presente corpo B risulta essere collegato tramite una porta interna con il sub 53 corpo A , risulta essere un unico ufficio.
Regolarizzabili mediante: Titolo Edilizio in sanatoria
Descrizione delle opere da sanare: Fusione

Note: per le spese si rimanda al sub 53 corpo A

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: Allo stato attuale risulta un vano aperto di collegamento tra il sub 53 e sub 54 mentre nel disegno depositato in Comune di Valenza la parete risulta essere chiusa senza la porta. Inoltre la cantina attualmente risulta essere stata chiusa da un muro mentre nel disegno comunale risulta una porta. Tale cantina è collegata con la cantina interno 16.

Dati precedenti relativi ai corpi: B

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Consiglio Comunale n° 23 del 16-05-2023
Norme tecniche di attuazione:	Tav 13/1 sviluppo centro storico. Tipo di intervento art.17.1 Salvaguardia di tipo A - 2 Ristrutturazione edilizia di edifici di recente costruzione.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Ufficio [U]

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	Consiglio Comunale n° 23 del 16-05-2023
Norme tecniche di attuazione:	Tav. 13.1 Sviluppo centro storico. Tipo di intervento art. 17.1 Salvaguardia di tipo A - 2 ristrutturazione edilizia di edifici di recente costruzione.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: B

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **A**

Ufficio, interno 16, inserito in un più ampio fabbricato denominato condominio Lega Lombarda. L'unità abitativa è così composta: Al piano primo trovano posto, un ingresso, due camere adibite ad ufficio, un bagno con antibagno. Al piano scantinato trova posto una cantina interno 16 ed al piano sottotetto trova posto un solaio interno 16. Si precisa che tale unità immobiliare è censita come abitazione civile ma allo stato di fatto è un ufficio..

1. Quota e tipologia del diritto

8/12 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

OMISSIS - Quota: 1/12 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

OMISSIS - Quota: 1/12 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

OMISSIS - Quota: 1/12 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

OMISSIS - Quota: 1/12 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

2. Quota e tipologia del diritto

1/12 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

OMISSIS - Quota: 8/12 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

OMISSIS - Quota: 1/12 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

OMISSIS - Quota: 1/12 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

OMISSIS - Quota: 1/12 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

3. Quota e tipologia del diritto

1/12 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

OMISSIS - Quota: 8/12 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

OMISSIS - Quota: 1/12 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

OMISSIS - Quota: 1/12 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

OMISSIS - Quota: 1/12 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

4. Quota e tipologia del diritto

1/12 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

OMISSIS - Quota: 8/12 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
OMISSIS - Quota: 1/12 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
OMISSIS - Quota: 1/12 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
OMISSIS - Quota: 1/12 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

5. Quota e tipologia del diritto

1/12 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

OMISSIS - Quota: 8/12 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
OMISSIS - Quota: 1/12 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
OMISSIS - Quota: 1/12 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
OMISSIS - Quota: 1/12 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq **46,00**

E' posto al piano: S1-1°-5

L'edificio è stato costruito nel: 1962

L'unità immobiliare è identificata con il numero: interno n° 16; ha un'altezza utile interna di circa m. h. mt. 3,00

L'intero fabbricato è composto da n. sette piani complessivi di cui fuori terra n. sei e di cui interrati n. uno

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile risulta avere un sufficiente stato di manutenzione e conservazione.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Scale tipologia: **a rampe parallele** materiale: **marmo** ubicazione: **interna**
condizioni: **sufficienti**

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **ferro** apertura: **elettrica**
condizioni: **sufficienti**

Infissi esterni tipologia: **ante a battente e fissi** materiale: **alluminio** protezione: **tap-
parelle** condizioni: **sufficienti**
Note: Finestre con doppi vetri minimi

Infissi interni tipologia: **a battente** materiale: **legno tamburato** condizioni: **sufficienti**

Pareti esterne materiale: **a doppia foder**a rivestimento: **klinker** condizioni: **scarse**
Note: Facciata principale rivestimento in mattonelle di klinker. facciate secondarie intonaco tinteggiato.

Pavim. Interna materiale: **moquette** condizioni: **scarse**
Note: Bagno ed antibagno piastrelle in klinker

Portone di ingresso tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **alluminio e vetro** condizioni: **sufficienti**

Rivestimento ubicazione: **bagno** materiale: **piastrelle**

Scale posizione: **a rampe parallele** rivestimento: **marmo** condizioni: **sufficienti**

Impianti:

Ascensore

condizioni: **sufficienti**

Citofonico

tipologia: **audio** condizioni: **sufficienti**

Condizionamento

tipologia: **autonomo** alimentazione: **elettrico** diffusori: **convettori** condizioni: **pessime**

Elettrico

tipologia: **sottotraccia** condizioni: **scarse**

Fognatura

tipologia: **mista** condizioni: **sufficienti**

Gas

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **metano**

Termico

tipologia: **centralizzato** alimentazione: **metano** condizioni: **sufficienti**

Note: Impianto centralizzato con termovalvole

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

Esiste impianto elettrico	SI
---------------------------	----

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Centralizzato gas metano termosifoni con contabilizzazione del calore
Stato impianto	sufficiente

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
Note	Termoconvettori in pessimo stato di conservazione

Ascensori montacarichi e carri ponte:

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

Scarichi:

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

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Ufficio al piano primo, cantina al piano scantinato, solaio al piano solai	sup lorda di pavimento	46,00	1,00	46,00
		46,00		46,00

Descrizione: **Ufficio [U]** di cui al punto **B**

Ufficio posto al piano primo interno 15 inserito in un più ampio fabbricato denominato condominio Lega Lombarda. Al piano primo trovano posto, un ingresso, tre locali adibiti ad ufficio, un bagno ed un balcone. Al piano scantinato trova posto la cantina interno 15 ed al piano solai trova posto il solaio interno 15.

1. Quota e tipologia del diritto**8/12 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

OMISSIS - Quota: 1/12 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

OMISSIS - Quota: 1/12 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

OMISSIS - Quota: 1/12 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

OMISSIS - Quota: 1/12 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

2. Quota e tipologia del diritto**1/12 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

OMISSIS - Quota: 8/12 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
OMISSIS - Quota: 1/12 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
OMISSIS - Quota: 1/12 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
OMISSIS - Quota: 1/12 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

3. Quota e tipologia del diritto

1/12 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

OMISSIS - Quota: 8/12 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
OMISSIS - Quota: 1/12 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
OMISSIS - Quota: 1/12 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
OMISSIS - Quota: 1/12 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

4. Quota e tipologia del diritto

1/12 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

OMISSIS - Quota: 8/12 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
OMISSIS - Quota: 1/12 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
OMISSIS - Quota: 1/12 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
OMISSIS - Quota: 1/12 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

5. Quota e tipologia del diritto

1/12 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

OMISSIS - Quota: 8/12 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
OMISSIS - Quota: 1/12 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
OMISSIS - Quota: 1/12 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
OMISSIS - Quota: 1/12 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq **73,00**

E' posto al piano: S1-1°-5°

L'edificio è stato costruito nel: anno 1962

L'unità immobiliare è identificata con il numero: interno n 15; ha un'altezza utile interna di circa m. mt. 3,00

L'intero fabbricato è composto da n. sette piani complessivi di cui fuori terra n. sei e di cui interrati n. uno

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile risulta essere in sufficiente stato di manutenzione e conservazione.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Balconi materiale: **latero cemento** condizioni: **sufficienti**

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **ferro** apertura: **elettrica**
condizioni: **sufficienti**

Infissi esterni tipologia: **ante a battente e fissi** materiale: **alluminio** protezione: **tap-**

parelle condizioni: **sufficienti**

Note: Doppi vetri minimi

Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: sufficienti
Pavim. Interna	materiale: moquette condizioni: scarse Note: Bagno piastrelle tipo mosaico
Portone di ingresso	tipologia: doppia anta a battente materiale: ferro e vetro condizioni: sufficienti
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: piastrelle
Scale	posizione: a rampe parallele rivestimento: marmo condizioni: sufficienti

Impianti:

Ascensore condizioni: **sufficienti**

Citofonico tipologia: **audio** condizioni: **sufficienti**

Condizionamento tipologia: **autonomo** alimentazione: **elettrico** diffusori: **convettori** condizioni: **pessime**

Elettrico tipologia: **sottotraccia** condizioni: **scarse**

Fognatura tipologia: **mista** condizioni: **sufficienti**

Gas tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **metano**

Idrico tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** condizioni: **sufficienti**

Termico

Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 68 / 2023
tipologia: **centralizzato** alimentazione: **metano** diffusori:
termosifoni in alluminio condizioni: **sufficienti**
Note: Riscaldamento centralizzato con termovalvole

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
---------------------------	----

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Centralizzato gas metano termosifoni contabilizzazione del calore
Stato impianto	sufficiente

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
Note	Termoconvettori in pessimo stato di manutenzione e conservazione.

Ascensori montacarichi e carri ponte:

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

Scarichi:

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

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Ufficio posto al piano primo; cantina posta al piano scantinato, solaio posto al piano quinto.	sup lorda di pavimento	73,00	1,00	73,00
		73,00		73,00

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

Si stima il più probabile valore di mercato dell'immobile pignorato utilizzando la stima diretta o comparativa. Affinchè la stima comparativa vera e propria di un fabbricato civile si possa realizzare in pratica, è necessario che si verificano le seguenti condizioni o presupposti, e cioè che: 1) Esistano nello stesso quartiere del fabbricato da stimare - o in quartieri a questo assimilabili- altri fabbricati simili per condizioni estrinseche ed intrinseche al fabbricato oggetto di stima; 2) di questi fabbricati simili si conoscono i recenti normali valori di compravendita, 3) esista un parametro normale o elemento di confronto in comune tra il fabbricato in esame e gli altri si-mili presi a confronto. Facendo poi la media dei predetti parametri si ottiene un più probabile valore di mercato dove si dovranno eseguire le eventuali relative aggiunte e detrazioni per riportare l'immobile nelle reali condizioni in cui si viene a trovare al momento della stima.

8.2 Fonti di informazione:

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Euro al mq..

8.3 Valutazione corpi:**A. Abitazione di tipo civile [A2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 20.700,00.

Il ctu precisa che l'importo di Euro 17.250,00 corrisponde al valore in capo alle quote pignorate.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Ufficio al piano primo, cantina al piano scanti- nato, solaio al piano solai	46,00	€ 450,00	€ 20.700,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 20.700,00
Valore Finale			€ 20.700,00
Valore corpo			€ 20.700,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 20.700,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 20.700,00

B. Ufficio [U]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 32.850,00.

Il ctu precisa che l'importo di Euro 27.375,00 corrisponde al valore in capo alle quote pignorate di 10/12

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Ufficio posto al piano primo; cantina posta al piano scantinato, solaio posto al piano quinto.	73,00	€ 450,00	€ 32.850,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 32.850,00
Valore Finale			€ 32.850,00
Valore corpo			€ 32.850,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 32.850,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 32.850,00

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 civile [A2]	46,00	€ 20.700,00	€ 20.700,00
B	Ufficio [U]	73,00	€ 32.850,00	€ 32.850,00

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%)	€ 8.032,50
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute anteriore alla vendita. Inserimento a discrezione del CTU. Rimborso forfettario che verrà sottratto dal valore complessivo. Importo diverso da quello indicato a titolo informativo nella scheda 'Avvertenze' punto 3:	€ 2.751,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 4.100,00

Giudizio di comoda divisibilità: Il bene non risulta divisibile.

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: si arrotonda ad Euro 38.600,00 (trentoottomilaseicento//00)	€ 38.666,50
--	--------------------

8.6 Regime fiscale della vendita

ordinario

Data generazione:
30-07-2026

L'Esperto alla stima
Geom. Corrado Panizza