
Tribunale di Alessandria
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **OMISSIS**

contro: **OMISSIS**

N° Gen. Rep. **131/2025**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotto 001 - Unità residenziale al piano terra
Lotto 002 - Unità residenziale al piano terra,
Lotto 003 - Unità residenziale al piano primo,
Lotto 004 - Unità residenziale al piano primo,
Lotto 005 - Unità residenziale al piano primo,
Lotto 006 - Autorimessa al piano terra con area cortiliva,
Lotto 007 - Autorimessa al piano terra.

Esperto alla stima: Arch Katia Farinazzo
Codice fiscale: FRNKTA76M44A182L
Studio in: Via Cordara 21 - 15121 Alessandria
Email: kfarinazzo@gmail.com
Pec: katia.farinazzo@archiworldpec.it

SINTESI ELABORATO

1. Dati Catastali

Bene: Via Viazzi 7 - Predosa (AL) - 15077

Lotto: 001 - Unità residenziale al piano terra

Corpo: Appartamento al piano terra - sub 2

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

OMISSIS foglio 6, particella 1096, subalterno 2, indirizzo VIA C. VIAZZI n. 7, piano T, comune PREDOSA, categoria A/2, classe 2, consistenza 4 vani, superficie 86, rendita € 299,55

Lotto: 002 - Unità residenziale al piano terra

Corpo: Appartamento al piano terra - sub 3

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

OMISSIS foglio 6, particella 1096, subalterno 3, indirizzo VIA C. VIAZZI n. 7, piano T, comune PREDOSA, categoria A/2, classe 2, consistenza 3,5 vani, superficie 73, rendita € 262,10

Lotto: 003 - Unità residenziale al piano primo

Corpo: Appartamento al piano primo - sub 6

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

OMISSIS foglio 6, particella 1096, subalterno 6, indirizzo VIA C. VIAZZI n. 7, piano 1-2, comune PREDOSA, categoria A/2, classe 2, consistenza 3 vani, superficie 81, rendita € 224,66

Lotto: 004 - Unità residenziale al piano primo

Corpo: Appartamento al piano primo - sub 7

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

OMISSIS foglio 6, particella 1096, subalterno 7, indirizzo VIA C. VIAZZI n. 7, piano 1, comune PREDOSA, categoria A/2, classe 2, consistenza 2,5 vani, superficie 44, rendita € 187,22

Lotto: 005 - Unità residenziale al piano primo

Corpo: Appartamento al piano primo - sub 8

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

OMISSIS foglio 6, particella 1096, subalterno 8, indirizzo VIA C. VIAZZI n. 7, piano 1-2, comune PREDOSA, categoria A/2, classe 2, consistenza 3 vani, superficie 105, rendita € 224,66

Lotto: 006 - Autorimessa al piano terra con area cortiliva

Corpo: Autorimessa al piano terra con area cortiliva - sub 4

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

OMISSIS foglio 6, particella 1096, subalterno 4, indirizzo VIA C. VIAZZI n. 7, piano T, comune PREDOSA, categoria C/6, classe 2, consistenza 16, superficie 28, rendita € 38,84

Lotto: 007 - Autorimessa al piano terra

Corpo: Autorimessa al piano terra - sub 5

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

OMISSIS, foglio 6, particella 1096, subalterno 5, indirizzo VIA C. VIAZZI n. 7, piano T, comune
PREDOSA, categoria C/6, classe 2, consistenza 16, superficie 18, rendita € 38,84

2. Stato di possesso

Bene: Via Viazzi 7 - Predosa (AL) - 15077

Lotto: 001 - Unità residenziale al piano terra

Corpo: Appartamento al piano terra - sub 2

Occupato da OMISSIS, con contratto di locazione stipulato in data 01/08/2023 per l'importo di euro 3.600,00 con cadenza annuale.

Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. Note: Il contratto di locazione del solo immobile, non arredato. .

Registrato a NOVI LIGURE il 22/08/2023 ai nn.1587

Tipologia contratto: 4+4, scadenza 31/07/2027

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

Lotto: 002 - Unità residenziale al piano terra

Corpo: Appartamento al piano terra - sub 3

Occupato da OMISSIS, con contratto di locazione stipulato in data 01/09/2023 per l'importo di euro 4.400,00 con cadenza annuale.

Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. Note: Il contratto di locazione è inteso come immobile ammobiliato.

Registrato a NOVI LIGURE il 22/09/2023 ai nn.1588

Tipologia contratto: 4+4, scadenza 31/08/2027

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

Lotto: 003 - Unità residenziale al piano primo

Corpo: Appartamento al piano primo - sub 6

Occupato da OMISSIS, con contratto di locazione stipulato in data 01/08/2023 per l'importo di euro 3.600,00 con cadenza annuale.

Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. Note: Il contratto di locazione è inteso come immobile non ammobiliato. il contratto comprende l'uso del box auto identificato al sub 5..

Registrato a NOVI LIGURE il 10/08/2023 ai nn.1547

Tipologia contratto: 4+4, scadenza 31/07/2027

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

Lotto: 004 - Unità residenziale al piano primo

Corpo: Appartamento al piano primo - sub 7

Occupato da OMISSIS, con contratto di locazione stipulato in data 05/07/2025 per l'importo di euro 1.200,00 con cadenza annuale

Registrato a NOVI LIGURE il 31/07/2025 ai nn.1448

Tipologia contratto: 4+4, scadenza 31/07/2027

Lotto: 005 - Unità residenziale al piano primo

Corpo: Appartamento al piano primo - sub 8

Occupato da OMISSIS, con contratto di locazione stipulato in data 01/08/2023 per l'importo di euro 4.200,00 con cadenza annuale.

Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. Note: Il contratto di locazione è inteso come immobile non ammobiliato. Il contratto comprende l'uso del sub. 5 box auto..

Registrato a NOVI LIGURE il 14/08/2023 ai nn.1548

Tipologia contratto: 4+4, scadenza 31/07/2027

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

Lotto: 006 - Autorimessa al piano terra con area cortiliva

Corpo: Autorimessa al piano terra con area cortiliva - sub 4

Occupato da OMISSIS, con contratto di locazione stipulato in data 01/08/2023 per l'importo di euro 4.200,00 con cadenza annuale.

Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. Note: Il contratto comprende l'uso del sub. 4 box auto, l'area cortiliva e l'uso dell'appartamento al sub 8..

Registrato a NOVI LIGURE il 14/08/2023 ai nn.1548

Tipologia contratto: 4+4, scadenza 31/07/2027

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

Lotto: 007 - Autorimessa al piano terra

Corpo: Autorimessa al piano terra - sub 5

Occupato da OMISSIS, con contratto di locazione stipulato in data 01/08/2023 per l'importo di euro 3.600,00 con cadenza annuale.

Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. Note: Il contratto di locazione comprende l'uso del box auto al sub. 5 e l'uso dell'appartamento al sub 6..

Registrato a NOVI LIGURE il 10/08/2023 ai nn.1547

Tipologia contratto: 4+4, scadenza 31/07/2027

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

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Viazzi 7 - Predosa (AL) - 15077

Lotto: 001 - Unità residenziale al piano terra

Corpo: Appartamento al piano terra - sub 2

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Lotto: 002 - Unità residenziale al piano terra

Corpo: Appartamento al piano terra - sub 3

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Lotto: 003 - Unità residenziale al piano primo

Corpo: Appartamento al piano primo - sub 6

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Lotto: 004 - Unità residenziale al piano primo

Corpo: Appartamento al piano primo - sub 7

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Lotto: 005 - Unità residenziale al piano primo

Corpo: Appartamento al piano primo - sub 8

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Lotto: 006 - Autorimessa al piano terra con area cortiliva

Corpo: Autorimessa al piano terra con area cortiliva - sub 4

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Lotto: 007 - Autorimessa al piano terra

Corpo: Autorimessa al piano terra - sub 5

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Viazzi 7 - Predosa (AL) - 15077

Lotto: 001 - Unità residenziale al piano terra

Corpo: Appartamento al piano terra - sub 2

Creditori Iscritti: OMISSIS

Lotto: 002 - Unità residenziale al piano terra

Corpo: Appartamento al piano terra - sub 3

Creditori Iscritti: OMISSIS

Lotto: 003 - Unità residenziale al piano primo

Corpo: Appartamento al piano primo - sub 6

Creditori Iscritti: OMISSIS

Lotto: 004 - Unità residenziale al piano primo

Corpo: Appartamento al piano primo - sub 7

Creditori Iscritti: OMISSIS

Lotto: 005 - Unità residenziale al piano primo

Corpo: Appartamento al piano primo - sub 8

Creditori Iscritti: OMISSIS

Lotto: 006 - Autorimessa al piano terra con area cortiliva

Corpo: Autorimessa al piano terra con area cortiliva - sub 4

Creditori Iscritti: OMISSIS

Lotto: 007 - Autorimessa al piano terra

Corpo: Autorimessa al piano terra - sub 5

Creditori Iscritti: OMISSIS

5. Comproprietari

Beni: Via Viazzi 7 - Predosa (AL) - 15077

Lotto: 001 - Unità residenziale al piano terra

Corpo: Appartamento al piano terra - sub 2
Comproprietari: Nessuno

Lotto: 002 - Unità residenziale al piano terra

Corpo: Appartamento al piano terra - sub 3
Comproprietari: Nessuno

Lotto: 003 - Unità residenziale al piano primo

Corpo: Appartamento al piano primo - sub 6
Comproprietari: Nessuno

Lotto: 004 - Unità residenziale al piano primo

Corpo: Appartamento al piano primo - sub 7
Comproprietari: Nessuno

Lotto: 005 - Unità residenziale al piano primo

Corpo: Appartamento al piano primo - sub 8
Comproprietari: Nessuno

Lotto: 006 - Autorimessa al piano terra con area cortiliva

Corpo: Autorimessa al piano terra con area cortiliva - sub 4
Comproprietari: Nessuno

Lotto: 007 - Autorimessa al piano terra

Corpo: Autorimessa al piano terra - sub 5
Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Viazzi 7 - Predosa (AL) - 15077

Lotto: 001 - Unità residenziale al piano terra

Corpo: Appartamento al piano terra - sub 2
Misure Penali: NO

Lotto: 002 - Unità residenziale al piano terra

Corpo: Appartamento al piano terra - sub 3
Misure Penali: NO

Lotto: 003 - Unità residenziale al piano primo

Corpo: Appartamento al piano primo - sub 6
Misure Penali: NO

Lotto: 004 - Unità residenziale al piano primo

Corpo: Appartamento al piano primo - sub 7
Misure Penali: NO

Lotto: 005 - Unità residenziale al piano primo

Corpo: Appartamento al piano primo - sub 8

Misure Penali: NO

Lotto: 006 - Autorimessa al piano terra con area cortiliva

Corpo: Autorimessa al piano terra con area cortiliva - sub 4

Misure Penali: NO

Lotto: 007 - Autorimessa al piano terra

Corpo: Autorimessa al piano terra - sub 5

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Viazzi 7 - Predosa (AL) - 15077

Lotto: 001 - Unità residenziale al piano terra

Corpo: Appartamento al piano terra - sub 2

Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 002 - Unità residenziale al piano terra

Corpo: Appartamento al piano terra - sub 3

Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 003 - Unità residenziale al piano primo

Corpo: Appartamento al piano primo - sub 6

Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 004 - Unità residenziale al piano primo

Corpo: Appartamento al piano primo - sub 7

Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 005 - Unità residenziale al piano primo

Corpo: Appartamento al piano primo - sub 8

Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 006 - Autorimessa al piano terra con area cortiliva

Corpo: Autorimessa al piano terra con area cortiliva - sub 4

Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 007 - Autorimessa al piano terra

Corpo: Autorimessa al piano terra - sub 5

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Viazzi 7 - Predosa (AL) - 15077

Lotto: 001 - Unità residenziale al piano terra

Valore complessivo intero: 63.387,50

Lotto: 002 - Unità residenziale al piano terra

Valore complessivo intero: 57.712,50

Lotto: 003 - Unità residenziale al piano primo

Valore complessivo intero: 73.453,50

Lotto: 004 - Unità residenziale al piano primo

Valore complessivo intero: 32.570,00

Lotto: 005 - Unità residenziale al piano primo

Valore complessivo intero: 85.527,70

Lotto: 006 - Autorimessa al piano terra con area cortiliva

Valore complessivo intero: 23.681,00

Lotto: 007 - Autorimessa al piano terra

Valore complessivo intero: 9.265,00



Beni in **Predosa (AL)**
Località/Frazione
Via Viazzi 7

Lotto: 001 - Unità residenziale al piano terra

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

Data di presentazione: 10-06-2025

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Appartamento al piano terra - sub 2.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Viazzi 7

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS, foglio 6, particella 1096, subalterno 2, indirizzo VIA C. VIAZZI n. 7, piano T, comune PREDOSA, categoria A/2, classe 2, consistenza 4 vani, superficie 86, rendita € 299,55

Derivante da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 06/07/2019 Pratica n. AL0070842 in atti dal 06/07/2019 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 13100.1/2019)

Confini: A Nord: sub 1, a Est porzione del mappale 1014, a Sud e a Ovest Sub 4.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Diversa rappresentazione planimetrica

Regolarizzabili mediante: Presentazione nuova pratica catastale

Descrizione delle opere da sanare: Inserimento in mappa delle murature esterne a confine con il corpo scala e a divisione dal sub. 4

Presentazione nuovo docfa, planimetria e diritti : € 700,00

Oneri Totali: **€ 700,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

L'unità in oggetto fa parte di un compendio immobiliare costituito da cinque unità residenziali e due autorimesse, sito tra via Viazzi e via Circonvallazione, nella zona piu' a Nord del centro di Predosa.

Caratteristiche zona: in centro storico normale

Area urbanistica: residenziale 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: residenziali

Importanti centri limitrofi: Alessandria, Ovada, Novi.

Attrazioni paesaggistiche: Riserva naturale torrente Orba, Lido D'Orba.

Attrazioni storiche: Retorto.

Principali collegamenti pubblici: Autostrada E5 17 km, Autostrada A26 12,7 km, Servizio autobus - linea 32 e 61 260 m

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da OMISSIS, con contratto di locazione stipulato in data 01/08/2023 per l'importo di euro 3.600,00 con cadenza annuale.

Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. Note: Il contratto di locazione del solo immobile, non arredato. .

Registrato a NOVI LIGURE il 22/08/2023 ai nn.1587

Tipologia contratto: 4+4, scadenza 31/07/2027

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

Opponibilità ai terzi: SI

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; A rogito di OMISSIS in data 29/12/2017 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Savona in data 29/12/2017 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 500.000,00; Importo capitale: € 250.000,00.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di contro OMISSIS; Derivante da: Decreto Ingiuntivo; A rogito di OMISSIS in data 20/05/2024 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Cuneo in data 05/09/2024 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 80.000,00; Importo capitale: € 55.744,49; Note: importo capitale € 55.744,49 e importo totale € 80.000,00.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di contro OMISSIS; Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; A rogito di OMISSIS in data 20/02/2025 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Savona in data 28/02/2025 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 6.725,00; Importo capitale: € 3.362,51; Note: importo capitale € 3.362,51, importo totale € 6.725,00.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: atto esecutivo - verbale di pignoramento; A rogito di OMISSIS in data 24/04/2025 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Alessandria in data 28/05/2025 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento al piano terra - sub 2

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: non sono note.

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: L'intero complesso immobiliare viene gestito direttamente dalla proprietà. Non sono note spese per la gestione delle parti comuni.

Millesimi di proprietà: Da informazioni ricevute da un inquilino abitante nel complesso immobiliare, il compendio non ha regolamento condominiale e non sono stati definiti i millesimi di proprietà.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Da informazioni dedotte da un inquilino abitante nel complesso immobiliare, l'energia elettrica delle parti comuni non è gestita da contatore dedicato, ma è collegata agli immobili ai subalterni 6 e 8.

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: E

Note Indice di prestazione energetica: Attestato depositato Sistema Informativo per la Prestazione Energetica degli Edifici (SIPEE), emesso il 13-07-2018.

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 **21/01/2005** . In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: OMISSIS, immobile identificato al C.t. partita 3314, foglio 6, map. 47, seminativo, classe 1, are 5,90, a confini: OMISSIS

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 21/01/2005 al 20/12/2006 . 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.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 20/12/2006 al 31/12/2008 . 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.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 31/12/2008 al 31/12/2012 . 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.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 31/12/2012 al 04/02/2016 . In forza di atto - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Atto tra vivi - MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE DI IMPRESA

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 04/02/2016 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

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: c.e. 523
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: Costruzione nuovo fabbricato
Oggetto: nuova costruzione
Rilascio in data 28/04/1977 al n. di prot. 523

Numero pratica: c.e. 2101
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: formazione nuovo servizio igienico
Oggetto: nuova costruzione
Rilascio in data 02/09/1995 al n. di prot. 2101

Numero pratica: D.I.A N. 20-05
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)
Per lavori: tamponamento facciata e muro nord
Oggetto: MANUTENZIONE STRAORDINARIA
Presentazione in data 11/05/2005 al n. di prot. 20-05

Numero pratica: P.d.C. n.5-2006 e successive varianti.
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Permesso di Costruire
Per lavori: Demolizione con ricostruzione non conforme di n. 4 alloggi e relativo edificio commerciale
Oggetto: Demolizione e Ricostruzione
Presentazione in data 04/05/2005 al n. di prot. 2403
Rilascio in data 25/02/2006 al n. di prot. 05
Abitabilità/agibilità in data 21/07/2018 al n. di prot. 3157
NOTE: Il permesso di costruire è stato rilasciato con la prescrizione dell'esecuzione di un marciapiede largo 1,20 con pavimentazione in porfido. Si avverte che il manufatto al momento del sopralluogo non era presente.

Numero pratica: P.d.C. n.5-2009 e successive varianti.
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Permesso di Costruire
Per lavori: Ristrutturazione edilizia in variante al P.d.C. n.5-2006
Oggetto: Ristrutturazione
Presentazione in data 16/02/2009 al n. di prot. 606
Rilascio in data 04/03/2009 al n. di prot. 05
Abitabilità/agibilità in data 21/07/2018 al n. di prot. 3157

Numero pratica: S.c.i.a. 3124-2015
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA
Per lavori: Ristrutturazione edilizia in variante al P.d.C. n.5-2009
Oggetto: Ristrutturazione

Presentazione in data 14/10/2015 al n. di prot. 3124
 Rilascio in data 14/10/2015 al n. di prot. 3124
 Abitabilità/agibilità in data 21/07/2018 al n. di prot. 3157

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Costruzione di pareti esterne divisorie verso la scala, muretti di divisione tra la corte esclusiva e la corte del sub 4. Modifica della scala e del portico ad uso comune.

Regolarizzabili mediante: Permesso di costruire in sanatoria e Scia art 37

Descrizione delle opere da sanare: La costruzione della parete esterne divisoria verso la scala, la modifica della scala e del portico ad uso comune interessano modifiche di parti strutturali.

Costruzione di muretto di divisione tra la corte esclusiva e la corte del sub 4, non presente nelle pratiche edilizie e nel catastale.

Oneri per la sanatoria parti comuni: € 1.400,00

Oneri relativi all' art. 37 dpr 380-2001 - opere attinenti al sub 2: € 2.500,00

Oneri Totali: **€ 3.900,00**

Note: La quota prevista per la sanatoria delle opere comuni è ripartita fra le cinque unità residenziali e le due autorimesse.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: La corte esclusiva è attualmente parzialmente delimitata da un muretto di recinzione a confine con il sub 4 verso il lato ovest, ma non è delimitata verso sud a confine con il sub 4.

Attualmente, la porzione di corte esclusiva del sub 4 a confine con il sub 2, con il mappale 65 e il mappale 1014 è intercluso dal sub 2.

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	c.c. 23 del 14-11-2017
Norme tecniche di attuazione:	art. 20 aree ed edifici di interesse storico/ambientale (lettera m)
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	il valore minore tra quello esistente ed il valore 3,0 mc/mq
Rapporto di copertura:	il valore minore tra quello esistente ed il valore 70%

Altezza massima ammessa:	altezza degli edifici circostanti conformi al contesto edilizio esistente
Volume massimo ammesso:	il volume esistente
Residua potenzialità edificatoria:	NO

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **Appartamento al piano terra - sub 2**

Appartamento al piano terra, appartenente al complesso immobiliare sito nel Comune di Predosa, in via Viazzi 7, composto da un locale cucina su soggiorno, due camere da letto, un bagno e da una corte esclusiva. Il portoncino d'ingresso all'abitazione si apre sul subalterno 1, rivolto verso via Cesare Viazzi. La corte esclusiva è attualmente parzialmente delimitata da un muretto di recinzione a confine con il sub 4 verso il lato ovest, ma non è delimitata verso sud a confine con il sub 4. Attualmente, la porzione di corte esclusiva del sub 4 a confine con il sub 2, con il mappale 65 e il mappale 1014 è intercluso dal sub 2. Il subalterno 1, identificato come bene comune non censibile, è parte integrante dell'intero complesso immobiliare e quindi del bene oggetto di stima.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **115,10**

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: 2006

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2015

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

L'intero fabbricato è composto da n. due piani fuori terra oltre al sottotetto piani complessivi di cui fuori terra n. due piani fuori terra oltre al sottotetto e di cui interrati n. nessuno

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: L'appartamento necessita di alcune manutenzioni ordinarie all'interno e all'esterno.

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

Copertura

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

Note: La copertura è relativa all'intero complesso immobiliare

Solai	tipologia: solai in latero cemento condizioni: sufficienti Note: Informazione rilevata dalla relazione allegata al PC 05-2009
Strutture verticali	materiale: muratura condizioni: sufficienti Note: Informazione rilevata da relazione allegata al Permesso di Costruire 5-2009.

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: anta singola a battente materiale: ferro apertura: elettrica condizioni: buone
Infissi esterni	tipologia: ante a battente materiale: pvc protezione: persiane materiale protezione: alluminio condizioni: buone
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: buone
Manto di copertura	materiale: tegole coibentazione: pannelli termo-assorbenti condizioni: buone Note: la stratigrafia è rilevata da relazione illustrativa allegata al progetto presentato per il permesso di costruire depositato presso gli archivi comunali
Pareti esterne	materiale: doppia parete poroton e forato coibentazione: pannelli termo-assorbenti rivestimento: intonaco al civile condizioni: buone Note: la stratigrafia è stata rilevata da relazione tecnica allegata al permesso di costruire depositato presso gli archivi comunali
Pavim. Esterna	materiale: elementi autobloccanti condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: piastelle di gress condizioni: buone
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: metallo accessori: blindato condizioni: sufficienti Note: manca il pannello esterno
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: piastrelle in gress condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: cucina materiale: piastrelle in gress condizioni: buone

Impianti:

Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: da ristrutturare conformità: da collaudare
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: tubi in polipropilene condizioni: da normalizzare conformità: da collaudare

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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2015
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	l'impianto necessita di collaudo

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	a radiatori
Stato impianto	da collaudare
Potenza nominale	25 kw
Epoca di realizzazione/adeguamento	2015
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Note	Nell'appartamento sono presenti radiatori in tutte le stanze tranne in una camera da letto. La caldaia a condensazione presente all'esterno della marca ital-therm di 25 kw, non risulta collegata all'impianto e non sono presenti libretti d'impianto. Risulta necessario un collaudo dell'intero impianto.

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

Note generali impianti: All'interno dell'appartamento sono presenti una stufa a pellet con scarico a parete, non a norma. Un climatizzatore. Di questi elementi dei quali non sono pervenuti libretti di impianto, non è stato possibile conoscerne la proprietà.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Le superfici lorde sono state rilevate da planimetria catastale.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Residenziale	sup reale lorda	82,50	1,00	82,50
area cortiliva esclusiva	sup reale lorda	32,60	0,25	8,15
		115,10		90,65

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2-2024

Zona: Predosa

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni Civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 620

Valore di mercato max (€/mq): 810

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

A seconda dell'ubicazione e delle caratteristiche del bene pignorato, della destinazione urbanistica della relativa zona, delle caratteristiche, della qualità delle rifiniture e dello stato di manutenzione del bene oggetto dell'esecuzione immobiliare, procedo ad una stima sintetica per comparazione, facendo riferimento ai prezzi realizzabili in zona per beni analoghi

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Alessandria;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Alessandria;

Uffici del registro di Alessandria;

Ufficio tecnico di Predosa;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: della provincia di Alessandria;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Fonte da agenzie immobiliari portano a considerare un prezzo medio di mercato di 750,00 €/mq per beni similari;

Altre fonti di informazione: Esperienza personale.

8.3 Valutazione corpi:**Appartamento al piano terra - sub 2. Abitazione di tipo civile [A2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 67.987,50.

Si precisa che per la valutazione economica del bene è stato ritenuto opportuno confrontare i valori omi con i valori medi di mercato risultanti da ricerche in agenzie locali per beni simili. Si è quindi tenuto conto di tutte le condizioni al contorno e dei relativi parametri relativi alle ordinarie manutenzioni e all'impiantistica che influiscono sulla valutazione del bene. Si è quindi proceduto alla valutazione parametrando tutti i criteri di ricerca, tenendo presente le decurtazioni per gli oneri inerenti alle regolarizzazioni edilizie.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Residenziale	82,50	€ 750,00	€ 61.875,00
area cortiliva esclusiva	8,15	€ 750,00	€ 6.112,50

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo € 67.987,50

Valore Finale € 67.987,50

Valore corpo € 67.987,50

Valore Pertinenze € 0,00

Valore complessivo intero € 67.987,50

Valore complessivo diritto e quota € 67.987,50

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Appartamento al piano terra - sub 2	Abitazione di tipo civile [A2]	90,65	€ 67.987,50	€ 67.987,50

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 4.600,00

Giudizio di comoda divisibilità: L'unità residenziale non è divisibile

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 63.387,50**

Lotto: 002 - Unità residenziale al piano terra

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

Data di presentazione: 10-06-2025

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Appartamento al piano terra - sub 3.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Viazzi 7

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS foglio 6, particella 1096, subalterno 3, indirizzo VIA C. VIAZZI n. 7, piano T, comune PREDOSA, categoria A/2, classe 2, consistenza 3,5 vani, superficie 73, rendita € 262,10

Derivante da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 06/07/2019 Pratica n. AL0070842 in atti dal 06/07/2019 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 13100.1/2019)

Confini: A Nord, Est, Sud: sub 1; ad Ovest sub 5

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

L'unità in oggetto fa parte di un compendio immobiliare costituito da cinque unità residenziali e due autorimesse, sito tra via Viazzi e via Circonvallazione, nella zona piu' a Nord del centro di Predosa.

Caratteristiche zona: in centro storico normale

Area urbanistica: residenziale 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: residenziali

Importanti centri limitrofi: Alessandria, Ovada, Novi.

Attrazioni paesaggistiche: Riserva naturale torrente Orba, Lido D'Orba.

Attrazioni storiche: Retorto.

Principali collegamenti pubblici: Autostrada E5 17 km, Autostrada A26 12,7 km, Servizio autobus - linea 32 e 61 260 m

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da OMISSIS, con contratto di locazione stipulato in data 01/09/2023 per l'importo di euro 4.400,00 con cadenza annuale.

Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. Note: Il contratto di locazione è inteso come immobile ammobiliato.

Registrato a NOVI LIGURE il 22/09/2023 ai nn.1588

Tipologia contratto: 4+4, scadenza 31/08/2027

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

Opponibilità ai terzi: SI

Note: L'immobile è temporaneamente occupato dalla sig.ra Laura Nencu che vi abita con i suoi due figli, in qualità di ospite.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: concessione a

garanzia di mutuo fondiario; A rogito di OMISSIS in data 29/12/2017 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Savona in data 29/12/2017 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 500.000,00; Importo capitale: € 250.000,00.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di contro OMISSIS; Derivante da: Decreto Ingiuntivo; A rogito di OMISSIS in data 20/05/2024 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Cuneo in data 05/09/2024 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 80.000,00; Importo capitale: € 55.744,49; Note: importo capitale € 55.744,49 e importo totale € 80.000,00.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di contro OMISSIS; Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; A rogito di OMISSIS in data 20/02/2025 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Savona in data 28/02/2025 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 6.725,00; Importo capitale: € 3.362,51; Note: importo capitale € 3.362,51, importo totale € 6.725,00.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: atto esecutivo - verbale di pignoramento; A rogito di OMISSIS in data 24/04/2025 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Alessandria in data 28/05/2025 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento al piano terra - sub 3

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: non sono note.

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: L'intero complesso immobiliare viene gestito direttamente dalla proprietà. Non sono note spese per la gestione delle parti comuni.

Millesimi di proprietà: Da informazioni ricevute da un inquilino abitante nel complesso immobiliare, il compendio non ha regolamento condominiale e non sono stati definiti i millesimi di proprietà.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Da informazioni dedotte da un inquilino abitante nel complesso immobiliare, l'energia elettrica delle parti comuni non è gestita da contatore dedicato, ma è collegata agli immobili ai subalterni 6 e 8.

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Il certificato presentato in data 15-07-2018 al Sistema Informativo per la Prestazione Energetica degli Edifici (SIPEE), risulta annullato/scaduto.

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 **21/01/2005**. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: OMISSIS, immobile identificato al C.t. partita 3314, foglio 6, map. 47, seminativo, classe 1,

are 5,90, a confini: OMISSIS

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 21/01/2005 al 20/12/2006 . 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.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 20/12/2006 al 31/12/2008 . 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.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 31/12/2008 al 31/12/2012 . 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.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 31/12/2012 al 04/02/2016 . In forza di atto - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Atto tra vivi - MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE DI IMPRESA

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 04/02/2016 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

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: c.e. 523
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: Costruzione nuovo fabbricato
Oggetto: nuova costruzione
Rilascio in data 28/04/1977 al n. di prot. 523

Numero pratica: c.e. 2101
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: formazione nuovo servizio igienico
Oggetto: nuova costruzione
Rilascio in data 02/09/1995 al n. di prot. 2101

Numero pratica: D.I.A N. 20-05
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)
Per lavori: tamponamento facciata e muro nord
Oggetto: MANUTENZIONE STRAORDINARIA
Presentazione in data 11/05/2005 al n. di prot. 20-05

Numero pratica: P.d.C. n.5-2006 e successive varianti.
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Permesso di Costruire

Per lavori: Demolizione con ricostruzione non conforme di n. 4 alloggi e relativo edificio commerciale

Oggetto: Demolizione e Ricostruzione

Presentazione in data 04/05/2005 al n. di prot. 2403

Rilascio in data 25/02/2006 al n. di prot. 05

Abitabilità/agibilità in data 21/07/2018 al n. di prot. 3157

NOTE: Il permesso di costruire è stato rilasciato con la prescrizione dell'esecuzione di un marciapiede largo 1,20 con pavimentazione in porfido. Si avverte che il manufatto al momento del sopralluogo non era presente.

Numero pratica: P.d.C. n.5-2009 e successive varianti.

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso di Costruire

Per lavori: Ristrutturazione edilizia in variante al P.d.C. n.5-2006

Oggetto: Ristrutturazione

Presentazione in data 16/02/2009 al n. di prot. 606

Rilascio in data 04/03/2009 al n. di prot. 05

Abitabilità/agibilità in data 21/07/2018 al n. di prot. 3157

Numero pratica: S.c.i.a. 3124-2015

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA

Per lavori: Ristrutturazione edilizia in variante al P.d.C. n.5-2009

Oggetto: Ristrutturazione

Presentazione in data 14/10/2015 al n. di prot. 3124

Rilascio in data 14/10/2015 al n. di prot. 3124

Abitabilità/agibilità in data 21/07/2018 al n. di prot. 3157

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nelle ultime pratiche edilizie depositate presso l'archivio comunale, non sono presenti le pareti esterne divisorie verso l'androne. La scala ed il portico ad uso comune sono stati autorizzati con progetti differenti. Diversa posizione della porta d'ingresso

Regolarizzabili mediante: Permesso di costruire

Descrizione delle opere da sanare: Nelle ultime pratiche edilizie depositate presso l'archivio comunale, non sono presenti le pareti esterne divisorie verso l'androne. La scala ed il portico ad uso comune sono stati autorizzati con progetti differenti.

Oneri per la sanatoria parti comuni: € 1.400,00

presentazione pratica regolarizzazione opere al sub 3: € 1.000,00

Oneri Totali: **€ 2.400,00**

Note: La quota prevista per la sanatoria delle opere comuni è ripartita fra le cinque unità residenziali e le due autorimesse.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	c.c. 23 del 14-11-2017
Norme tecniche di attuazione:	art. 20 aree ed edifici di interesse storico/ambientale (lettera m)
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	il valore minore tra quello esistente ed il valore 3,0 mc/mq
Rapporto di copertura:	il valore minore tra quello esistente ed il valore 70%
Altezza massima ammessa:	altezza degli edifici circostanti conformi al contesto edilizio esistente
Volume massimo ammesso:	il volume esistente
Residua potenzialità edificatoria:	NO

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **Appartamento al piano terra - sub 3**

Appartamento al piano terra, appartenente al complesso immobiliare sito nel Comune di Predosa, in via Viazzi 7, composto da un locale cucina su soggiorno, due camere da letto, un bagno e da una piccola corte esclusiva. Il portoncino d'ingresso all'abitazione si apre sul subalterno 1, rivolto verso l'androne. La corte piccola corte esclusiva è delimitata da pannelli removibili, non infissi nel terreno. Il subalterno 1, identificato come bene comune non censibile, è parte integrante dell'intero complesso immobiliare e quindi del bene oggetto di stima.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **104,60**

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: 2006

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2015

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

L'intero fabbricato è composto da n. due piani fuori terra oltre al sottotetto piani complessivi di cui fuori terra n. due piani fuori terra oltre al sottotetto e di cui interrati n. nessuno

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: L'appartamento necessita di alcune manutenzioni ordinarie all'interno e all'esterno. Presente una piccola macchia riconducibile ad una infiltrazione presente sul soffitto del soggiorno. Al piano superiore corrisponde rispettivamente il soggiorno del subalterno 6.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: a falde materiale: legno condizioni: sufficienti Note: La copertura è relativa all'intero complesso immobiliare
Solai	tipologia: solai in latero cemento condizioni: sufficienti Note: Informazione rilevata dalla relazione allegata al PC 05-2009
Strutture verticali	materiale: muratura condizioni: sufficienti Note: Informazione rilevata da relazione allegata al Permesso di Costruire 5-2009.

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: anta singola a battente materiale: ferro apertura: elettrica condizioni: buone
Infissi esterni	tipologia: ante a battente materiale: pvc protezione: persiane materiale protezione: alluminio condizioni: buone
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: buone
Manto di copertura	materiale: tegole coibentazione: pannelli termo-assorbenti condizioni: buone Note: la stratigrafia è rilevata da relazione illustrativa allegata al progetto presentato per il permesso di costruire depositato presso gli archivi comunali
Pareti esterne	materiale: doppia parete poroton e forato coibentazione: pannelli termo-assorbenti rivestimento: intonaco al civile condizioni: buone Note: la stratigrafia è stata rilevata da relazione tecnica allegata al permesso di costruire depositato presso gli archivi comunali
Pavim. Esterna	materiale: elementi autobloccanti condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: piastelle di gress condizioni: buone
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: metallo accessori: blindato condizioni: sufficienti Note: manca il pannello esterno
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: piastrelle in gress condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: cucina materiale: piastrelle in gress condizioni: buone

Impianti:

Elettrico

tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **da ristrutturare** conformità: **da collaudare**

Idrico

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** rete di distribuzione: **tubi in polipropilene** condizioni: **da normalizzare** conformità: **da collaudare****Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2015
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	l'impianto necessita di collaudo

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	a radiatori
Stato impianto	da collaudare
Epoca di realizzazione/adeguamento	2015
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Note	Nell'appartamento sono presenti radiatori in tutte le stanze. Attualmente però l'impianto risulta incompleto poichè non è presente la caldaia. Al posto della caldaia a condensazione è stato installato un boiler della ditta Ariston. Risulta necessario un collaudo dell'intero impianto.

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

Note generali impianti: All'interno dell'appartamento sono presenti una stufa a pellet con scarico a parete, non a norma. Un climatizzatore. Di questi elementi dei quali non sono pervenuti libretti di impianto, non è stato possibile conoscerne la proprietà.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Le superfici lorde sono state rilevate da planimetria catastale.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Residenziale	sup reale lorda	72,00	1,00	72,00
area cortiliva esclusiva	sup reale lorda	32,60	0,25	8,15
		104,60		80,15

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2-2024

Zona: Predosa

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni Civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 620

Valore di mercato max (€/mq): 810

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

A seconda dell'ubicazione e delle caratteristiche del bene pignorato, della destinazione urbanistica della relativa zona, delle caratteristiche, della qualità delle rifiniture e dello stato di manutenzione del bene oggetto dell'esecuzione immobiliare, procedo ad una stima sintetica per comparazione, facendo riferimento ai prezzi realizzabili in zona per beni analoghi

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Alessandria;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Alessandria;

Uffici del registro di Alessandria;

Ufficio tecnico di Predosa;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: della provincia di Alessandria;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Fonte da agenzie immobiliari portano a considerare un prezzo medio di mercato di 750,00 €/mq per beni simili;

Altre fonti di informazione: Esperienza personale.

8.3 Valutazione corpi:

Appartamento al piano terra - sub 3. Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 60.112,50.

Si precisa che per la valutazione economica del bene è stato ritenuto opportuno confrontare i valori omi con i valori medi di mercato risultanti da ricerche in agenzie locali per beni simili. Si è quindi tenuto conto di tutte le condizioni al contorno e dei relativi parametri relativi alle ordinarie manutenzioni e all'impiantistica che influiscono sulla valutazione del bene. Si è quindi proceduto alla valutazione parametrando tutti i criteri di ricerca, tenendo presente le decurtazioni per gli oneri inerenti alle regolarizzazioni edilizie.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Residenziale	72,00	€ 750,00	€ 54.000,00
area cortiliva esclusiva	8,15	€ 750,00	€ 6.112,50
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 60.112,50
Valore Finale			€ 60.112,50
Valore corpo			€ 60.112,50
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 60.112,50
Valore complessivo diritto e quota			€ 60.112,50

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Appartamento al piano terra - sub 3	Abitazione di tipo civile [A2]	80,15	€ 60.112,50	€ 60.112,50

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 2.400,00

Giudizio di comoda divisibilità: L'unità residenziale non è divisibile

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 57.712,50**

Lotto: 003 - Unità residenziale al piano primo

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

Data di presentazione: 10-06-2025

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Appartamento al piano primo - sub 6.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Viazzi 7

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS foglio 6, particella 1096, subalterno 6, indirizzo VIA C. VIAZZI n. 7, piano 1-2, comune PREDOSA, categoria A/2, classe 2, consistenza 3 vani, superficie 81, rendita € 224,66

Derivante da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 06/07/2019 Pratica n. AL0070842 in atti dal 06/07/2019 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 13100.1/2019)

Confini: A Nord via circonvallazione, ad est via Viazzi, a sud sub 7 e sub 1, a ovest mappale 46

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Diversa rappresentazione planimetrica per la costruzione di nuove pareti interne ed esterne.

Regolarizzabili mediante: Nuova presentazione del Docfa e della planimetria catastale

Descrizione delle opere da sanare: Diversa rappresentazione planimetrica per la costruzione di nuove pareti interne ed esterne.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

L'unità in oggetto fa parte di un compendio immobiliare costituito da cinque unità residenziali e due autorimesse, sito tra via Viazzi e via Circonvallazione, nella zona piu' a Nord del centro di Predosa.

Caratteristiche zona: in centro storico normale

Area urbanistica: residenziale 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: residenziali

Importanti centri limitrofi: Alessandria, Ovada, Novi.

Attrazioni paesaggistiche: Riserva naturale torrente Orba, Lido D'Orba.

Attrazioni storiche: Retorto.

Principali collegamenti pubblici: Autostrada E5 17 km, Autostrada A26 12,7 km, Servizio autobus - linea 32 e 61 260 m

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da OMISSIS, con contratto di locazione stipulato in data 01/08/2023 per l'importo di euro 3.600,00 con cadenza annuale.

Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. Note: Il contratto di locazione è inteso come immobile non ammobiliato. il contratto comprende l'uso del box auto identificato al sub 5..

Registrato a NOVI LIGURE il 10/08/2023 ai nn.1547

Tipologia contratto: 4+4, scadenza 31/07/2027

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

Opponibilità ai terzi: SI

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; A rogito di OMISSIS in data 29/12/2017 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Savona in data 29/12/2017 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 500.000,00; Importo capitale: € 250.000,00.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di contro OMISSIS; Derivante da: Decreto Ingiuntivo; A rogito di OMISSIS in data 20/05/2024 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Cuneo in data 05/09/2024 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 80.000,00; Importo capitale: € 55.744,49; Note: importo capitale € 55.744,49 e importo totale € 80.000,00.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di contro OMISSIS; Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; A rogito di OMISSIS in data 20/02/2025 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Savona in data 28/02/2025 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 6.725,00; Importo capitale: € 3.362,51; Note: importo capitale € 3.362,51, importo totale € 6.725,00.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: atto esecutivo - verbale di pignoramento; A rogito di OMISSIS in data 24/04/2025 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Alessandria in data 28/05/2025 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento al piano primo - sub 6

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: non sono note.

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: L'intero complesso immobiliare viene gestito direttamente dalla proprietà. Non sono note spese per la gestione delle parti comuni.

Millesimi di proprietà: Da informazioni ricevute da un inquilino abitante nel complesso immobili-

are, il compendio non ha regolamento condominiale e non sono stati definiti i millesimi di proprietà.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Da informazioni dedotte da un inquilino abitante nel complesso immobiliare, l'energia elettrica delle parti comuni non è gestita da contatore dedicato, ma è collegata agli immobili ai subalterni 6 e 8.

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Il certificato presentato in data 15-07-2018 al Sistema Informativo per la Prestazione Energetica degli Edifici (SIPEE), risulta annullato/scaduto.

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 **21/01/2005** . In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: OMISSIS, immobile identificato al C.t. partita 3314, foglio 6, map. 47, seminativo, classe 1, are 5,90, a confini: OMISSIS

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 21/01/2005 al 20/12/2006 . 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.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 20/12/2006 al 31/12/2008 . 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.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 31/12/2008 al 31/12/2012 . 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.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 31/12/2012 al 04/02/2016 . In forza di atto - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Atto tra vivi - MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE DI IMPRESA

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 04/02/2016 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

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: c.e. 523

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Costruzione nuovo fabbricato
Oggetto: nuova costruzione
Rilascio in data 28/04/1977 al n. di prot. 523

Numero pratica: c.e. 2101
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: formazione nuovo servizio igienico
Oggetto: nuova costruzione
Rilascio in data 02/09/1995 al n. di prot. 2101

Numero pratica: D.I.A N. 20-05
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)
Per lavori: tamponamento facciata e muro nord
Oggetto: MANUTENZIONE STRAORDINARIA
Presentazione in data 11/05/2005 al n. di prot. 20-05

Numero pratica: P.d.C. n.5-2006 e successive varianti.
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Permesso di Costruire
Per lavori: Demolizione con ricostruzione non conforme di n. 4 alloggi e relativo edificio commerciale
Oggetto: Demolizione e Ricostruzione
Presentazione in data 04/05/2005 al n. di prot. 2403
Rilascio in data 25/02/2006 al n. di prot. 05
Abitabilità/agibilità in data 21/07/2018 al n. di prot. 3157
NOTE: Il permesso di costruire è stato rilasciato con la prescrizione dell'esecuzione di un marciapiede largo 1,20 con pavimentazione in porfido. Si avverte che il manufatto al momento del sopralluogo non era presente.

Numero pratica: P.d.C. n.5-2009 e successive varianti.
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Permesso di Costruire
Per lavori: Ristrutturazione edilizia in variante al P.d.C. n.5-2006
Oggetto: Ristrutturazione
Presentazione in data 16/02/2009 al n. di prot. 606
Rilascio in data 04/03/2009 al n. di prot. 05
Abitabilità/agibilità in data 21/07/2018 al n. di prot. 3157

Numero pratica: S.c.i.a. 3124-2015
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA
Per lavori: Ristrutturazione edilizia in variante al P.d.C. n.5-2009
Oggetto: Ristrutturazione
Presentazione in data 14/10/2015 al n. di prot. 3124
Rilascio in data 14/10/2015 al n. di prot. 3124
Abitabilità/agibilità in data 21/07/2018 al n. di prot. 3157

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Diversa rappresentazione planimetrica per la costruzione di nuove pareti interne ed esterne. Realizzazione di un bagno nel sottotetto non abitabile. Per le parti comuni, costruzione di pareti esterne divisorie verso la scala e verso l'androne. Modifica della scala e del portico ad uso comune.

Regolarizzabili mediante: Permesso di costruire in sanatoria e Scia art 37

Descrizione delle opere da sanare: Nelle ultime pratiche edilizie depositate presso l'archivio comunale, non sono presenti le pareti esterne divisorie verso l'androne. La scala e il portico ad uso comune sono stati autorizzati con progetti differenti. Rimozione del bagno nel sottotetto e modifica delle pareti interne.

Oneri per la sanatoria parti comuni: € 1.400,00

Oneri relativi all' art. 37 dpr 380-2001 - opere attinenti al sub 6: € 2.500,00

Oneri Totali: **€ 3.900,00**

Note: La quota prevista per la sanatoria delle opere comuni è ripartita fra le cinque unità residenziali e le due autorimesse.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	c.c. 23 del 14-11-2017
Norme tecniche di attuazione:	art. 20 aree ed edifici di interesse storico/ambientale (lettera m)
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	il valore minore tra quello esistente ed il valore 3,0 mc/mq
Rapporto di copertura:	il valore minore tra quello esistente ed il valore 70%
Altezza massima ammessa:	altezza degli edifici circostanti conformi al contesto edilizio esistente
Volume massimo ammesso:	il volume esistente
Residua potenzialità edificatoria:	NO

Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Poichè il sottotetto non è stato considerato nelle volumetrie di calcolo per le autorizzazioni edilizie, ai fini urbanistici, edilizi e sanitari deve ritenersi non abitabile. Il bagno dovrà essere rimosso.

Regolarizzabili mediante: Permesso di costruire in sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: Modifica delle murature interne, esterne, modifica del portico e della scala comune. Rimozione del bagno nel sottotetto.

Note: Per gli oneri si fa riferimento alla sezione edilizia

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **Appartamento al piano primo - sub 6**

Appartamento al piano primo, appartenente al complesso immobiliare sito nel Comune di Predosa, in via Viazzi 7, composto da un locale cucina su soggiorno, una camera da letto, un bagno e da un terrazzo. L'uso del terrazzo è arretrato rispetto al confine con il mappale 46. Da una scala interna si accede al piano sottotetto non abitabile.

Il subalterno 1, identificato come bene comune non censibile, è parte integrante dell'intero complesso immobiliare e quindi del bene oggetto di stima.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **165,50**

E' posto al piano: primo

L'edificio è stato costruito nel: 2006

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2015

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

L'intero fabbricato è composto da n. due piani fuori terra oltre al sottotetto piani complessivi di cui fuori terra n. due piani fuori terra oltre al sottotetto e di cui interrati n. nessuno

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: L'appartamento necessita di alcune manutenzioni ordinarie all'interno e all'esterno. La pavimentazione del terrazzo non risulta integra, manca un'ampia porzione della piastrellatura.

Nel sottotetto sono state apportate modiche alle murature interne, sono stati realizzati impianti elettrici e idrotermosanitari.

Si precisa che il sottotetto, secondo quanto autorizzato dai permessi di costruire depositati e successive varianti, non può essere considerato abitabile.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura

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

Note: La copertura è relativa all'intero complesso immobiliare

Solai

tipologia: **solai in latero cemento** condizioni: **sufficienti**

Note: Informazione rilevata dalla relazione allegata al PC 05-2009

Strutture verticali

materiale: **muratura** condizioni: **sufficienti**

Note: Informazione rilevata da relazione allegata al Permesso di Costruire 5-2009.

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: anta singola a battente materiale: ferro apertura: elettrica condizioni: buone
Infissi esterni	tipologia: ante a battente materiale: pvc protezione: persiane materiale protezione: alluminio condizioni: buone
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: buone
Manto di copertura	materiale: tegole coibentazione: pannelli termo-assorbenti condizioni: buone Note: la stratigrafia è rilevata da relazione illustrativa allegata al progetto presentato per il permesso di costruire depositato presso gli archivi comunali
Pareti esterne	materiale: doppia parete poroton e forato coibentazione: pannelli termo-assorbenti rivestimento: intonaco al civile condizioni: buone Note: la stratigrafia è stata rilevata da relazione tecnica allegata al permesso di costruire depositato presso gli archivi comunali
Pavim. Esterna	materiale: elementi autobloccanti condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: piastelle di gress condizioni: buone
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: metallo accessori: blindato condizioni: sufficienti Note: manca il pannello esterno
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: piastrelle in gress condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: cucina materiale: piastrelle in gress condizioni: buone

Impianti:

Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: da ristrutturare conformità: da collaudare
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: tubi in polipropilene condizioni: da normalizzare conformità: da collaudare

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2015

Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	l'impianto necessita di collaudo

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	a radiatori
Stato impianto	da collaudare
Epoca di realizzazione/adeguamento	2015
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Note	Nell'appartamento sono presenti radiatori. Attualmente però l'impianto risulta incompleto poiché non è stata installata la caldaia a condensazione. E' presente un boiler, ma l'installazione non è a norma. Risulta necessario un collaudo dell'intero impianto.

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	All'interno dell'appartamento sono presenti macchine per il condizionamento. Non sono pervenuti libretti di impianto e non è stato possibile accertarne la proprietà.

Impianto antincendio:

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

Ascensori montacarichi e carri ponte:

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

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Le superfici lorde sono state rilevate da planimetria catastale.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Residenziale	sup reale lorda	49,50	1,00	49,50

sottotetto non abitabile	sup reale lorda	79,00	0,50	39,50
terrazza	sup reale lorda	37,00	0,25	9,25
		165,50		98,25

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2-2024

Zona: Predosa

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni Civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 620

Valore di mercato max (€/mq): 810

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

A seconda dell'ubicazione e delle caratteristiche del bene pignorato, della destinazione urbanistica della relativa zona, delle caratteristiche, della qualità delle rifiniture e dello stato di manutenzione del bene oggetto dell'esecuzione immobiliare, procedo ad una stima sintetica per comparazione, facendo riferimento ai prezzi realizzabili in zona per beni analoghi

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Alessandria;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Alessandria;

Uffici del registro di Alessandria;

Ufficio tecnico di Predosa;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: della provincia di Alessandria;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Fonte da agenzie immobiliari portano a considerare un prezzo medio di mercato di 790,00 €/mq per beni similari;

Altre fonti di informazione: Esperienza personale.

8.3 Valutazione corpi:

Appartamento al piano primo - sub 6. Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 77.353,50.

Si precisa che per la valutazione economica del bene è stato ritenuto opportuno confrontare i valori omi con i valori medi di mercato risultanti da ricerche in agenzie locali per beni simili. Si è quindi tenuto conto di tutte le condizioni al contorno e dei relativi parametri relativi alle ordinarie manutenzioni e all'impiantistica che influiscono sulla valutazione del bene. Si è quindi proceduto alla valutazione parametrando tutti i criteri di ricerca, tenendo presente le decurtazioni per le modifiche da apportare nella zona sottotetto oltre gli oneri inerenti alle regolarizzazioni edilizie.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Residenziale	49,50	€ 790,00	€ 39.105,00
sottotetto non abitabile	39,50	€ 790,00	€ 31.205,00
terrazza	9,25	€ 790,00	€ 7.307,50
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 77.617,50
rimozione impianto idrotermosanitario sottotetto detrazione di € 264.00			€ -264,00
Valore Finale			€ 77.353,50
Valore corpo			€ 77.353,50
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 77.353,50
Valore complessivo diritto e quota			€ 77.353,50

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Appartamento al piano primo - sub 6	Abitazione di tipo civile [A2]	98,25	€ 77.353,50	€ 77.353,50

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 3.900,00

Giudizio di comoda divisibilità: L'unità residenziale non è divisibile

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 73.453,50**

Lotto: 004 - Unità residenziale al piano primo

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

Data di presentazione: 10-06-2025

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Appartamento al piano primo - sub 7.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Viazzi 7

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS foglio 6, particella 1096, subalterno 7, indirizzo VIA C. VIAZZI n. 7, piano 1, comune PREDOSA, categoria A/2, classe 2, consistenza 2,5 vani, superficie 44, rendita € 187,22

Derivante da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 06/07/2019 Pratica n. AL0070842 in atti dal 06/07/2019 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 13100.1/2019)

Confini: A Nord sub 6, est via viazzi, sud sub 8, ovest sub 1

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

L'unità in oggetto fa parte di un compendio immobiliare costituito da cinque unità residenziali e due autorimesse, sito tra via Viazzi e via Circonvallazione, nella zona piu' a Nord del centro di Predosa.

Caratteristiche zona: in centro storico normale

Area urbanistica: residenziale 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: residenziali

Importanti centri limitrofi: Alessandria, Ovada, Novi.

Attrazioni paesaggistiche: Riserva naturale torrente Orba, Lido D'Orba.

Attrazioni storiche: Retorto.

Principali collegamenti pubblici: Autostrada E5 17 km, Autostrada A26 12,7 km, Servizio autobus - linea 32 e 61 260 m

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da OMISSIS, con contratto di locazione stipulato in data 05/07/2025 per l'importo di euro 1.200,00 con cadenza annuale

Registrato a NOVI LIGURE il 31/07/2025 ai nn.1448

Tipologia contratto: 4+4, scadenza 31/07/2027

Opponibilità ai terzi: NO

Note: Il contratto è stato stipulato in data postuma alla data del pignoramento

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; A rogito di OMISSIS in data 29/12/2017 ai nn. OMISSIS; Iscrit-

to/trascritto a Savona in data 29/12/2017 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 500.000,00; Importo capitale: € 250.000,00.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di contro OMISSIS; Derivante da: Decreto Ingiuntivo; A rogito di OMISSIS in data 20/05/2024 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Cuneo in data 05/09/2024 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 80.000,00; Importo capitale: € 55.744,49; Note: importo capitale € 55.744,49 e importo totale € 80.000,00.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di contro OMISSIS; Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; A rogito di OMISSIS in data 20/02/2025 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Savona in data 28/02/2025 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 6.725,00; Importo capitale: € 3.362,51; Note: importo capitale € 3.362,51, importo totale € 6.725,00.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: atto esecutivo - verbale di pignoramento; A rogito di OMISSIS in data 24/04/2025 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Alessandria in data 28/05/2025 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento al piano primo - sub 7

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: non sono note.

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: L'intero complesso immobiliare viene gestito direttamente dalla proprietà. Non sono note spese per la gestione delle parti comuni.

Millesimi di proprietà: Da informazioni ricevute da un inquilino abitante nel complesso immobiliare, il compendio non ha regolamento condominiale e non sono stati definiti i millesimi di proprietà.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Da informazioni dedotte da un inquilino abitante nel complesso immobiliare, l'energia elettrica delle parti comuni non è gestita da contatore dedicato, ma è collegata agli immobili ai subalterni 6 e 8.

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Il certificato presentato in data 15-07-2018 al Sistema Informativo per la Prestazione Energetica degli Edifici (SIPEE), risulta annullato/scaduto.

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 **21/01/2005**. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: OMISSIS, immobile identificato al C.t. partita 3314, foglio 6, map. 47, seminativo, classe 1, are 5,90, a confini: OMISSIS

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 21/01/2005 al 20/12/2006 . 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.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 20/12/2006 al 31/12/2008 . 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.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 31/12/2008 al 31/12/2012 . 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.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 31/12/2012 al 04/02/2016 . In forza di atto - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Atto tra vivi - MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE DI IMPRESA

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 04/02/2016 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



7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: c.e. 523
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: Costruzione nuovo fabbricato
Oggetto: nuova costruzione
Rilascio in data 28/04/1977 al n. di prot. 523

Numero pratica: c.e. 2101
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: formazione nuovo servizio igienico
Oggetto: nuova costruzione
Rilascio in data 02/09/1995 al n. di prot. 2101

Numero pratica: D.I.A N. 20-05
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)
Per lavori: tamponamento facciata e muro nord
Oggetto: MANUTENZIONE STRAORDINARIA
Presentazione in data 11/05/2005 al n. di prot. 20-05

Numero pratica: P.d.C. n.5-2006 e successive varianti.
Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso di Costruire

Per lavori: Demolizione con ricostruzione non conforme di n. 4 alloggi e relativo edificio commerciale

Oggetto: Demolizione e Ricostruzione

Presentazione in data 04/05/2005 al n. di prot. 2403

Rilascio in data 25/02/2006 al n. di prot. 05

Abitabilità/agibilità in data 21/07/2018 al n. di prot. 3157

NOTE: Il permesso di costruire è stato rilasciato con la prescrizione dell'esecuzione di un marciapiede largo 1,20 con pavimentazione in porfido. Si avverte che il manufatto al momento del sopralluogo non era presente.

Numero pratica: P.d.C. n.5-2009 e successive varianti.

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso di Costruire

Per lavori: Ristrutturazione edilizia in variante al P.d.C. n.5-2006

Oggetto: Ristrutturazione

Presentazione in data 16/02/2009 al n. di prot. 606

Rilascio in data 04/03/2009 al n. di prot. 05

Abitabilità/agibilità in data 21/07/2018 al n. di prot. 3157

Numero pratica: S.c.i.a. 3124-2015

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA

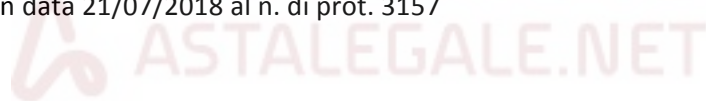
Per lavori: Ristrutturazione edilizia in variante al P.d.C. n.5-2009

Oggetto: Ristrutturazione

Presentazione in data 14/10/2015 al n. di prot. 3124

Rilascio in data 14/10/2015 al n. di prot. 3124

Abitabilità/agibilità in data 21/07/2018 al n. di prot. 3157



7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Le irregolarità sono riscontrare nella costruzione delle parti comuni. Costruzione di pareti esterne divisorie verso la scala e verso l'androne. Modifica della scala e del portico ad uso comune.

Regolarizzabili mediante: Permesso di costruire in sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: Nelle ultime pratiche edilizie depositate presso l'archivio comunale, non sono presenti le pareti esterne divisorie verso l'androne. La scala e il portico ad uso comune sono stati autorizzati con progetti differenti.

Oneri per la sanatoria parti comuni: € 1.400,00

Oneri Totali: **€ 1.400,00**

Note: La quota prevista per la sanatoria delle opere comuni è ripartita fra le cinque unità residenziali e le due autorimesse.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	c.c. 23 del 14-11-2017
Norme tecniche di attuazione:	art. 20 aree ed edifici di interesse storico/ambientale (lettera m)
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	il valore minore tra quello esistente ed il valore 3,0 mc/mq
Rapporto di copertura:	il valore minore tra quello esistente ed il valore 70%
Altezza massima ammessa:	altezza degli edifici circostanti conformi al contesto edilizio esistente
Volume massimo ammesso:	il volume esistente
Residua potenzialità edificatoria:	NO

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **Appartamento al piano primo - sub 7**

Appartamento al piano primo, appartenente al complesso immobiliare sito nel Comune di Predosa, in via Viazzi 7, composto da un locale cucina su soggiorno, una camera da letto e da un bagno. Il subalterno 1, identificato come bene comune non censibile, è parte integrante dell'intero complesso immobiliare e quindi del bene oggetto di stima.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **43,00**

E' posto al piano: primo

L'edificio è stato costruito nel: 2006

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2015

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

L'intero fabbricato è composto da n. due piani fuori terra oltre al sottotetto piani complessivi di cui fuori terra n. due piani fuori terra oltre al sottotetto e di cui interrati n. nessuno

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: L'appartamento necessita di alcune manutenzioni ordinarie all'interno e all'esterno.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: a falde materiale: legno condizioni: sufficienti Note: La copertura è relativa all'intero complesso immobiliare
Solai	tipologia: solai in latero cemento condizioni: sufficienti Note: Informazione rilevata dalla relazione allegata al PC 05-2009
Strutture verticali	materiale: muratura condizioni: sufficienti Note: Informazione rilevata da relazione allegata al Permesso di Costruire 5-2009.

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: anta singola a battente materiale: ferro apertura: elettrica condizioni: buone
Infissi esterni	tipologia: ante a battente materiale: pvc protezione: persiane materiale protezione: alluminio condizioni: buone
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: buone
Manto di copertura	materiale: tegole coibentazione: pannelli termo-assorbenti condizioni: buone Note: la stratigrafia è rilevata da relazione illustrativa allegata al progetto presentato per il permesso di costruire depositato presso gli archivi comunali
Pareti esterne	materiale: doppia parete poroton e forato coibentazione: pannelli termo-assorbenti rivestimento: intonaco al civile condizioni: buone Note: la stratigrafia è stata rilevata da relazione tecnica allegata al permesso di costruire depositato presso gli archivi comunali
Pavim. Esterna	materiale: elementi autobloccanti condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: piastelle di gress condizioni: buone
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: metallo accessori: blindato condizioni: sufficienti Note: manca il pannello esterno
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: piastrelle in gress condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: cucina materiale: piastrelle in gress condizioni: buone

Impianti:

Elettrico

tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **da ristrutturare** conformità: **da collaudare**

Idrico

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** rete di distribuzione: **tubi in polipropilene** condizioni: **da normalizzare** conformità: **da collaudare****Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2015
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	l'impianto necessita di collaudo

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	radiatori elettrici
Stato impianto	da collaudare
Epoca di realizzazione/adeguamento	2015
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Note	Nell'appartamento sono presenti radiatori di tipo elettrico. L'acqua calda sanitaria è fornita un un boiler elettrico.

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	All'interno dell'appartamento sono presenti macchine per il condizionamento. Da informazioni fornite dal locatario del sub. 8, l'impianto di climatizzazione è stato installato dall' inquilino.

Impianto antincendio:

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

Ascensori montacarichi e carri ponte:

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

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Le superfici lorde sono state rilevate da planimetria catastale.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Residenziale	sup reale lorda	43,00	1,00	43,00
		43,00		43,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2-2024

Zona: Predosa

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni Civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 620

Valore di mercato max (€/mq): 810

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

A seconda dell'ubicazione e delle caratteristiche del bene pignorato, della destinazione urbanistica della relativa zona, delle caratteristiche, della qualità delle rifiniture e dello stato di manutenzione del bene oggetto dell'esecuzione immobiliare, procedo ad una stima sintetica per comparazione, facendo riferimento ai prezzi realizzabili in zona per beni analoghi

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Alessandria;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Alessandria;

Uffici del registro di Alessandria;

Ufficio tecnico di Predosa;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: della provincia di Alessandria;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Fonte da agenzie immobiliari portano a considerare un prezzo medio di mercato di 790,00 €/mq per beni simili;

Altre fonti di informazione: Esperienza personale.

8.3 Valutazione corpi:

Appartamento al piano primo - sub 7. Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 33.970,00.

Si precisa che per la valutazione economica del bene è stato ritenuto opportuno confrontare i valori omi con i valori medi di mercato risultanti da ricerche in agenzie locali per beni simili. Si è quindi tenuto conto di tutte le condizioni al contorno e dei relativi parametri relativi alle ordinarie manutenzioni e all'impiantistica che influiscono sulla valutazione del bene. Si è quindi proceduto alla valutazione parametrando tutti i criteri di ricerca, tenendo presente le decurtazioni per le modifiche da apportare nella zona sottotetto oltre gli oneri inerenti alle regolarizzazioni edilizie.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Residenziale	43,00	€ 790,00	€ 33.970,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 33.970,00
Valore Finale			€ 33.970,00
Valore corpo			€ 33.970,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 33.970,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 33.970,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Appartamento al piano primo - sub 7	Abitazione di tipo civile [A2]	43,00	€ 33.970,00	€ 33.970,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 1.400,00

Giudizio di comoda divisibilità: L'unità residenziale non è divisibile

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 32.570,00**

Lotto: 005 - Unità residenziale al piano primo

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

Data di presentazione: 10-06-2025

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Appartamento al piano primo - sub 8.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Viazzi 7

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS foglio 6, particella 1096, subalterno 8, indirizzo VIA C. VIAZZI n. 7, piano 1-2, comune PREDOSA, categoria A/2, classe 2, consistenza 3 vani, superficie 105, rendita € 224,66

Derivante da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 06/07/2019 Pratica n. AL0070842 in atti dal 06/07/2019 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 13100.1/2019)

Confini: A Nord sub 7 e sub 6, ad Est via Viazzi, a Sud e ad Ovest verso sub 2 e 4

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Diversa rappresentazione planimetrica per la demolizione e per la costruzione di pareti interne sia al piano primo che nel piano sottotetto. Diversa distribuzione delle destinazioni d'uso dei locali.

Regolarizzabili mediante: Nuova presentazione del Docfa e della planimetria catastale

Descrizione delle opere da sanare: Ricostruzione del disimpegno bagno rimosso, modifica delle destinazioni d'uso dei locali. Rappresentazione corretta in planimetria delle murature interne.

Presentazione nuovo docfa, planimetria e diritti: € 700,00

Oneri Totali: **€ 700,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

L'unità in oggetto fa parte di un compendio immobiliare costituito da cinque unità residenziali e due autorimesse, sito tra via Viazzi e via Circonvallazione, nella zona piu' a Nord del centro di Predosa.

Caratteristiche zona: in centro storico normale

Area urbanistica: residenziale 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: residenziali

Importanti centri limitrofi: Alessandria, Ovada, Novi.

Attrazioni paesaggistiche: Riserva naturale torrente Orba, Lido D'Orba.

Attrazioni storiche: Retorto.

Principali collegamenti pubblici: Autostrada E5 17 km, Autostrada A26 12,7 km, Servizio autobus - linea 32 e 61 260 m

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da OMISSIS, con contratto di locazione stipulato in data 01/08/2023 per l'importo di

euro 4.200,00 con cadenza annuale.

Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. Note: Il contratto di locazione è inteso come immobile non ammobiliato. Il contratto comprende l'uso del sub. 5 box auto..

Registrato a NOVI LIGURE il 14/08/2023 ai nn.1548

Tipologia contratto: 4+4, scadenza 31/07/2027

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

Opponibilità ai terzi: SI

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; A rogito di OMISSIS in data 29/12/2017 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Savona in data 29/12/2017 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 500.000,00; Importo capitale: € 250.000,00.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di contro OMISSIS; Derivante da: Decreto Ingiuntivo; A rogito di OMISSIS in data 20/05/2024 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Cuneo in data 05/09/2024 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 80.000,00; Importo capitale: € 55.744,49; Note: importo capitale € 55.744,49 e importo totale € 80.000,00.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di contro OMISSIS; Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; A rogito di OMISSIS in data 20/02/2025 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Savona in data 28/02/2025 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 6.725,00; Importo capitale: € 3.362,51; Note: importo capitale € 3.362,51, importo totale € 6.725,00.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: atto esecutivo - verbale di pignoramento; A rogito di OMISSIS in data 24/04/2025 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Alessandria in data 28/05/2025 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento al piano primo - sub 8

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: non sono note.

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: L'intero complesso immobiliare viene gestito direttamente dalla proprietà. Non sono note spese per la gestione delle parti comuni.

Millesimi di proprietà: Da informazioni ricevute da un inquilino abitante nel complesso immobiliare, il compendio non ha regolamento condominiale e non sono stati definiti i millesimi di propri-

età.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Da informazioni dedotte da un inquilino abitante nel complesso immobiliare, l'energia elettrica delle parti comuni non è gestita da contatore dedicato, ma è collegata agli immobili ai subalterni 6 e 8.

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Il certificato presentato in data 15-07-2018 al Sistema Informativo per la Prestazione Energetica degli Edifici (SIPEE), risulta annullato/scaduto.

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 **21/01/2005** . In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: OMISSIS, immobile identificato al C.t. partita 3314, foglio 6, map. 47, seminativo, classe 1, are 5,90, a confini: OMISSIS

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 21/01/2005 al 20/12/2006 . 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.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 20/12/2006 al 31/12/2008 . 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.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 31/12/2008 al 31/12/2012 . 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.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 31/12/2012 al 04/02/2016 . In forza di atto - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Atto tra vivi - MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE DI IMPRESA

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 04/02/2016 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

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: c.e. 523

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Costruzione nuovo fabbricato
Oggetto: nuova costruzione
Rilascio in data 28/04/1977 al n. di prot. 523

Numero pratica: c.e. 2101
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: formazione nuovo servizio igienico
Oggetto: nuova costruzione
Rilascio in data 02/09/1995 al n. di prot. 2101

Numero pratica: D.I.A N. 20-05
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)
Per lavori: tamponamento facciata e muro nord
Oggetto: MANUTENZIONE STRAORDINARIA
Presentazione in data 11/05/2005 al n. di prot. 20-05

Numero pratica: P.d.C. n.5-2006 e successive varianti.
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Permesso di Costruire
Per lavori: Demolizione con ricostruzione non conforme di n. 4 alloggi e relativo edificio commerciale
Oggetto: Demolizione e Ricostruzione
Presentazione in data 04/05/2005 al n. di prot. 2403
Rilascio in data 25/02/2006 al n. di prot. 05
Abitabilità/agibilità in data 21/07/2018 al n. di prot. 3157
NOTE: Il permesso di costruire è stato rilasciato con la prescrizione dell'esecuzione di un marciapiede largo 1,20 con pavimentazione in porfido. Si avverte che il manufatto al momento del sopralluogo non era presente.

Numero pratica: P.d.C. n.5-2009 e successive varianti.
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Permesso di Costruire
Per lavori: Ristrutturazione edilizia in variante al P.d.C. n.5-2006
Oggetto: Ristrutturazione
Presentazione in data 16/02/2009 al n. di prot. 606
Rilascio in data 04/03/2009 al n. di prot. 05
Abitabilità/agibilità in data 21/07/2018 al n. di prot. 3157

Numero pratica: S.c.i.a. 3124-2015
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA
Per lavori: Ristrutturazione edilizia in variante al P.d.C. n.5-2009
Oggetto: Ristrutturazione
Presentazione in data 14/10/2015 al n. di prot. 3124
Rilascio in data 14/10/2015 al n. di prot. 3124
Abitabilità/agibilità in data 21/07/2018 al n. di prot. 3157

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Diversa rappresentazione planimetrica per la costruzione di nuove pareti interne. Rimozione pareti antibagno al piano 1. Diversa distribuzione degli ambienti e delle destinazioni d'uso. Diversa realizzazione della scala interna. Realizzazione di un bagno nel sottotetto non abitabile. Costruzione di pareti esterne divisorie verso la scala e verso l'androne. Modifica della scala e del portico ad uso comune.

Regolarizzabili mediante: Permesso di costruire in sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: Presentazione della modifica della scala in cemento armato interna.

Ricostruzione del disimpegno antistante al bagno al piano primo. Rimozione del bagno al piano sottotetto. Rappresentazione delle murature realizzate al piano sottotetto. Modifica del portico e della scala comune.

Oneri per la sanatoria parti comuni: € 1.400,00

Oneri relativi all' art. 37 dpr 380-2001 - opere attinenti al sub 8: € 5.200,00

Oneri Totali: € 6.600,00

Note: La quota prevista per la sanatoria delle opere comuni è ripartita fra le cinque unità residenziali e le due autorimesse.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: Si avverte che il sottotetto non è abitabile, per cui il bagno realizzato dovrà essere rimosso. Al piano primo dovranno essere ricostruite le pareti del disimpegno-antibagno rimosse, poiché l'apertura diretta del bagno verso il locale cucina non è a norma secondo quanto previsto dal regolamento edilizio-sanitario.

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	c.c. 23 del 14-11-2017
Norme tecniche di attuazione:	art. 20 aree ed edifici di interesse storico/ambientale (lettera m)
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	il valore minore tra quello esistente ed il valore 3,0 mc/mq
Rapporto di copertura:	il valore minore tra quello esistente ed il valore 70%
Altezza massima ammessa:	altezza degli edifici circostanti conformi al contesto edilizio esistente
Volume massimo ammesso:	il volume esistente
Residua potenzialità edificatoria:	NO

Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Poichè il sottotetto non è stato considerato nelle volumetrie di calcolo per le autorizzazioni edilizie, ai fini urbanistici, edilizi e sanitari deve ritenersi non abitabile. Il bagno realizzato nel sottotetto dovrà essere rimosso. La scala interna è stata modificata rispetto all'ultimo atto edilizio depositato.

Regolarizzabili mediante: Permesso di costruire in sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: Presentazione della modifica della scala in cemento armato interna.

Ricostruzione del disimpegno antistante al bagno al piano primo. Rimozione del bagno al piano sottotetto. Rappresentazione delle murature realizzate al piano sottotetto. Modifica del portico e della scala comune.

Note: Per gli oneri si fa riferimento alla sezione edilizia

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **Appartamento al piano primo - sub 8**

Appartamento al piano primo, appartenente al complesso immobiliare sito nel Comune di Predosa, in via Viazzi 7, attualmente composto da un locale camera-soggiorno, un bagno, una cucina e da un ballatoio. Da una scala interna si accede al piano sottotetto non abitabile. L'appartamento è oggetto di diverse modifiche interne non autorizzare.

Il subalterno 1, identificato come bene comune non censibile, è parte integrante dell'intero complesso immobiliare e quindi del bene oggetto di stima.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **169,75**

E' posto al piano: primo

L'edificio è stato costruito nel: 2006

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2015

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

L'intero fabbricato è composto da n. due piani fuori terra oltre al sottotetto piani complessivi di cui fuori terra n. due piani fuori terra oltre al sottotetto e di cui interrati n. nessuno

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: L'appartamento necessita di alcune manutenzioni ordinarie all'interno e all'esterno.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura

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

Note: La copertura è relativa all'intero complesso immobiliare

Solai

tipologia: **solai in latero cemento** condizioni: **sufficienti**

Note: Informazione rilevata dalla relazione allegata al PC 05-2009

Strutture verticali

materiale: **muratura** condizioni: **sufficienti**

Note: Informazione rilevata da relazione allegata al Permesso di Costruire 5-2009.

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello

tipologia: **anta singola a battente** materiale: **ferro** apertura: **elettrica**
condizioni: **buone**

Infissi esterni

tipologia: **ante a battente** materiale: **pvc** protezione: **persiane** materiale
protezione: **alluminio** condizioni: **buone**

Infissi interni

tipologia: **a battente** materiale: **legno tamburato** condizioni: **buone**

Manto di copertura

materiale: **tegole** coibentazione: **pannelli termo-assorbenti** condizioni:
buone

Note: la stratigrafia è rilevata da relazione illustrativa allegata al progetto presentato per il permesso di costruire depositato presso gli archivi comunali

Pareti esterne

materiale: **doppia parete poroton e forato** coibentazione: **pannelli termo-assorbenti** rivestimento: **intonaco al civile** condizioni: **buone**

Note: la stratigrafia è stata rilevata da relazione tecnica allegata al permesso di costruire depositato presso gli archivi comunali

Pavim. Esterna

materiale: **elementi autobloccanti** condizioni: **buone**

Pavim. Interna

materiale: **piastelle di gress** condizioni: **buone**

Portone di ingresso

tipologia: **anta singola a battente** materiale: **metallo** accessori: **blindato**
condizioni: **sufficienti**

Note: manca il pannello esterno

Rivestimento

ubicazione: **bagno** materiale: **piastrelle in gress** condizioni: **buone**

Rivestimento

ubicazione: **cucina** materiale: **piastrelle in gress** condizioni: **buone****Impianti:**

Elettrico

tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **da ristrutturare** conformità: **da collaudare**

Idrico

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** rete di distribuzione: **tubi in polipropilene**
condizioni: **da normalizzare** conformità: **da collaudare****Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

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

Epoca di realizzazione/adeguamento	2015
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	l'impianto necessita di collaudo

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	a radiatori
Stato impianto	da collaudare
Potenza nominale	25 kw
Epoca di realizzazione/adeguamento	2015
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Note	Risulta necessario un collaudo dell'intero impianto.

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	All'interno dell'appartamento sono presenti macchine per il condizionamento. Da informazioni fornite dal locatario, l'impianto di climatizzazione è stato installato dall'affittuario.

Impianto antincendio:

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

Ascensori montacarichi e carri ponte:

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

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Le superfici lorde sono state rilevate da planimetria catastale.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Residenziale	sup reale lorda	68,25	1,00	68,25
sottotetto non abitabile	sup reale lorda	90,00	0,50	45,00

ballatoio esclusivo	sup reale lorda	11,50	0,25	2,88
		169,75		116,13

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2-2024

Zona: Predosa

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni Civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 620

Valore di mercato max (€/mq): 810

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

A seconda dell'ubicazione e delle caratteristiche del bene pignorato, della destinazione urbanistica della relativa zona, delle caratteristiche, della qualità delle rifiniture e dello stato di manutenzione del bene oggetto dell'esecuzione immobiliare, procedo ad una stima sintetica per comparazione, facendo riferimento ai prezzi realizzabili in zona per beni analoghi

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Alessandria;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Alessandria;

Uffici del registro di Alessandria;

Ufficio tecnico di Predosa;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: della provincia di Alessandria;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Fonte da agenzie immobiliari portano a considerare un prezzo medio di mercato di 790,00 €/mq per beni simili;

Altre fonti di informazione: Esperienza personale.

8.3 Valutazione corpi:**Appartamento al piano primo - sub 8. Abitazione di tipo civile [A2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 92.827,70.

Si precisa che per la valutazione economica del bene è stato ritenuto opportuno confrontare i valori omi con i valori medi di mercato risultanti da ricerche in agenzie locali per beni simili. Si è quindi tenuto conto di tutte le condizioni al contorno e dei relativi parametri relativi alle ordinarie manutenzioni e all'impiantistica che influiscono sulla valutazione del bene. Si è quindi proceduto alla valutazione parametrando tutti i criteri di ricerca, tenendo presente le decurtazioni per le modifiche da apportare nella zona sottotetto, la regolarizzazione dell'antibagno per la normativa igienico-sanitaria, oltre gli oneri inerenti alle regolarizzazioni edilizie.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Residenziale	68,25	€ 790,00	€ 53.917,50
sottotetto non abitabile	45,00	€ 790,00	€ 35.550,00
ballatoio esclusivo	2,88	€ 790,00	€ 2.275,20
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 91.742,70
rimozione impianto idrotermosanitario sottotetto e ricostruzione antibagno			€ 1.085,00
Valore Finale			€ 92.827,70
Valore corpo			€ 92.827,70
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 92.827,70
Valore complessivo diritto e quota			€ 92.827,70

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Appartamento al piano primo - sub 8	Abitazione di tipo civile [A2]	116,13	€ 92.827,70	€ 92.827,70

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 7.300,00

Giudizio di comoda divisibilità: L'unità residenziale non è divisibile

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 85.527,70**

Lotto: 006 - Autorimessa al piano terra con area cortiliva

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

Data di presentazione: 10-06-2025

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Autorimessa al piano terra con area cortiliva - sub 4.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via Viazzi 7

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS foglio 6, particella 1096, subalterno 4, indirizzo VIA C. VIAZZI n. 7, piano T, comune PREDOSA, categoria C/6, classe 2, consistenza 16, superficie 28, rendita € 38,84

Derivante da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 06/07/2019 Pratica n. AL0070842 in atti dal 06/07/2019 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 13100.1/2019)

Confini: A Nord sub 1, a est sub 5,3,1,2, map 1014, a Sud con i mappali 65 e 1176 a Ovest con il mappale 46

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Diversa rappresentazione planimetrica delle murature interne al box e mancanza della rappresentazione del muro di recinzione a confine e all'interno dell'area cortiliva.

Regolarizzabili mediante: Nuova presentazione del Docfa e della planimetria catastale

Descrizione delle opere da sanare: Aggiornamento della planimetria a seguito di presentazione della pratica per la regolarizzazione edilizia

Presentazione nuovo docfa, planimetria e diritti: € 700,00

Oneri Totali: **€ 700,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

L'unità in oggetto fa parte di un compendio immobiliare costituito da cinque unità residenziali e due autorimesse, sito tra via Viazzi e via Circonvallazione, nella zona più a Nord del centro di Predosa.

Caratteristiche zona: in centro storico normale

Area urbanistica: residenziale 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: residenziali

Importanti centri limitrofi: Alessandria, Ovada, Novi.

Attrazioni paesaggistiche: Riserva naturale torrente Orba, Lido D'Orba.

Attrazioni storiche: Retorto.

Principali collegamenti pubblici: Autostrada E5 17 km, Autostrada A26 12,7 km, Servizio autobus - linea 32 e 61 260 m

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da OMISSIS, con contratto di locazione stipulato in data 01/08/2023 per l'importo di euro 4.200,00 con cadenza annuale.

Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. Note: Il contratto comprende l'uso del sub. 4 box auto, l'area cortiliva e l'uso dell'appartamento al sub 8..

Registrato a NOVI LIGURE il 14/08/2023 ai nn.1548

Tipologia contratto: 4+4, scadenza 31/07/2027

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

Opponibilità ai terzi: SI

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; A rogito di OMISSIS in data 29/12/2017 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Savona in data 29/12/2017 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 500.000,00; Importo capitale: € 250.000,00.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di contro OMISSIS; Derivante da: Decreto Ingiuntivo; A rogito di OMISSIS in data 20/05/2024 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Cuneo in data 05/09/2024 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 80.000,00; Importo capitale: € 55.744,49; Note: importo capitale € 55.744,49 e importo totale € 80.000,00.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di contro OMISSIS; Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; A rogito di OMISSIS in data 20/02/2025 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Savona in data 28/02/2025 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 6.725,00; Importo capitale: € 3.362,51; Note: importo capitale € 3.362,51, importo totale € 6.725,00.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: atto esecutivo - verbale di pignoramento; A rogito di OMISSIS in data 24/04/2025 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Alessandria in data 28/05/2025 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: Autorimessa al piano terra con area cortiliva - sub 4

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

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: non sono note.

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: L'intero complesso immobiliare viene gestito direttamente dalla proprietà. Non sono note spese per la gestione delle parti comuni.

Millesimi di proprietà: Da informazioni ricevute da un inquilino abitante nel complesso immobiliare, il compendio non ha regolamento condominiale e non sono stati definiti i millesimi di proprietà.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Da informazioni dedotte da un inquilino abitante nel complesso immobiliare, l'energia elettrica delle parti comuni non è gestita da contatore dedicato, ma è collegata agli immobili ai subalterni 6 e 8.

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Il certificato di attestazione non è obbligatorio per la destinazione d'uso.

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 **21/01/2005** . In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: OMISSIS immobile identificato al C.t. partita 3314, foglio 6, map. 47, seminativo, classe 1, are 5,90, a confini: OMISSIS

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 21/01/2005 al 20/12/2006 . 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.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 20/12/2006 al 31/12/2008 . 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.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 31/12/2008 al 31/12/2012 . 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.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 31/12/2012 al 04/02/2016 . In forza di atto - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Atto tra vivi - MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE DI IMPRESA

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 04/02/2016 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

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: c.e. 523

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Costruzione nuovo fabbricato

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 28/04/1977 al n. di prot. 523

Numero pratica: c.e. 2101

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: formazione nuovo servizio igienico

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 02/09/1995 al n. di prot. 2101

Numero pratica: D.I.A N. 20-05
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)
Per lavori: tamponamento facciata e muro nord
Oggetto: MANUTENZIONE STRAORDINARIA
Presentazione in data 11/05/2005 al n. di prot. 20-05

Numero pratica: P.d.C. n.5-2006 e successive varianti.
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Permesso di Costruire
Per lavori: Demolizione con ricostruzione non conforme di n. 4 alloggi e relativo edificio commerciale
Oggetto: Demolizione e Ricostruzione
Presentazione in data 04/05/2005 al n. di prot. 2403
Rilascio in data 25/02/2006 al n. di prot. 05
Abitabilità/agibilità in data 21/07/2018 al n. di prot. 3157
NOTE: Il permesso di costruire è stato rilasciato con la prescrizione dell'esecuzione di un marciapiede largo 1,20 con pavimentazione in porfido. Si avverte che il manufatto al momento del sopralluogo non era presente.

Numero pratica: P.d.C. n.5-2009 e successive varianti.
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Permesso di Costruire
Per lavori: Ristrutturazione edilizia in variante al P.d.C. n.5-2006
Oggetto: Ristrutturazione
Presentazione in data 16/02/2009 al n. di prot. 606
Rilascio in data 04/03/2009 al n. di prot. 05
Abitabilità/agibilità in data 21/07/2018 al n. di prot. 3157

Numero pratica: S.c.i.a. 3124-2015
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA
Per lavori: Ristrutturazione edilizia in variante al P.d.C. n.5-2009
Oggetto: Ristrutturazione
Presentazione in data 14/10/2015 al n. di prot. 3124
Rilascio in data 14/10/2015 al n. di prot. 3124
Abitabilità/agibilità in data 21/07/2018 al n. di prot. 3157

7.1 Conformità edilizia:

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Costruzione di muretti di recinzione a confine e all'interno dell'area cortiliva non autorizzati. Ripristino dell'accesso all'area confinata adiacente al mappale 1014 e sub 2. Diversa rappresentazione planimetrica della muratura interna del box auto. Costruzione di pareti esterne divisorie verso la scala e verso l'androne. Modifica della scala e del portico ad uso comune.
Regolarizzabili mediante: Permesso di costruire in sanatoria e Scia art 37
Descrizione delle opere da sanare: Regolarizzazione delle opere sopracitate mediante presentazione di Permesso di Costruire in sanatoria per le parti comuni e scia art 37 per le recinzioni al sub 4
Oneri per la sanatoria parti comuni: € 365,00
art. 37 dpr 380-2001 - opere attinenti al sub 4: € 2.500,00
Oneri Totali: € 2.865,00

Note: La quota prevista per la sanatoria delle opere comuni è ripartita fra le cinque unità residenziali e le due autorimesse.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica:

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	c.c. 23 del 14-11-2017
Norme tecniche di attuazione:	art. 20 aree ed edifici di interesse storico/ambientale (lettera m)
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	il valore minore tra quello esistente ed il valore 3,0 mc/mq
Rapporto di copertura:	il valore minore tra quello esistente ed il valore 70%
Altezza massima ammessa:	altezza degli edifici circostanti conformi al contesto edilizio esistente
Volume massimo ammesso:	il volume esistente
Residua potenzialità edificatoria:	NO

Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Modifica del portico e della scala comune.

Regolarizzabili mediante: Permesso di costruire in sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: Modifica del portico e della scala comune.

Note: Per gli oneri si fa riferimento alla sezione edilizia

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] di cui al punto Autorimessa al piano terra con area cortiliva - sub 4**

Box auto con ampia area cortiliva annessa, appartenente al complesso immobiliare sito nel Comune di Predosa, in via Viazzi 7. Si avverte che sulla corte esclusiva al sub. 4 grava la servitù di passaggio per l'accesso al box auto identificato al sub.5. Porzione della corte esclusiva al sub 4, l'area a confine con i mappali 65 ,1014 e sub 2 è divisa dalla restante porzione dell'area cortiliva mediante una recinzione con muretto in cemento armato, recinzione non dichiarata nelle autorizzazioni edilizie depositate presso gli uffici comunali. Questa porzione non è accessibile dalla restante area cortiliva al sub 4 ed è attualmente utilizzata e accessibile solo dai locatari al sub. 2, poichè esiste invece continuità tra i due subalterni. Il subalterno 1, identificato come bene comune non censibile, è parte integrante dell'intero complesso immobiliare e quindi del bene oggetto di stima.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **298,00**

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: 2006

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2015

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

L'intero fabbricato è composto da n. due piani fuori terra oltre al sottotetto piani complessivi di cui fuori terra n. due piani fuori terra oltre al sottotetto e di cui interrati n. nessuno

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: Il box auto è l'area cortiliva si presentano in condizioni manutentive sufficienti. La copertura del box auto è parzialmente usato come terrazzo dall'appartamento identificato al sub 6 e al momento del sopralluogo, porzione della pavimentazione del terrazzo risulta rimossa, pregiudicando l'integrità delle eventuali impermeabilizzazioni sottostanti.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Solai tipologia: solai in latero cemento condizioni: sufficienti

Componenti edilizie e costruttive:

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

Manto di copertura	materiale: piastrelle in gress condizioni: da ristrutturare Note: La copertura piana del box è parzialmente usato dall'appartamento al sub 6 come terrazza. La pavimentazione è parzialmente rimossa contribuendo alla non integrità della costruzione e all'esposizione del decadimento della sottostante impermeabilizzazione.
--------------------	--

Pareti esterne materiale: **muratura in laterizio** coibentazione: **inesistente** rivestimento: **intonaco al civile** condizioni: **sufficienti**

Pavim. Esterna materiale: **elementi autobloccanti** condizioni: **buone**

Pavim. Interna materiale: **piastelle di gress** condizioni: **sufficienti**

Portone di ingresso

tipologia: **basculante** materiale: **metallo** condizioni: **sufficienti****Impianti:**

Elettrico

tipologia: **con cavi a vista** tensione: **220V** condizioni: **sufficienti** conformità: **da collaudare****Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2015
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	l'impianto necessita di collaudo

Riscaldamento:

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

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Note	

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:

Le superfici lorde sono state rilevate da planimetria catastale.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
--------------	-----------	-----------------------------	--------	------------------------

Box auto	sup reale lorda	20,00	1,00	20,00
area cortiliva	sup reale lorda	278,00	0,10	27,80
		298,00		47,80

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2-2024

Zona: Predosa

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni Civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 380

Valore di mercato max (€/mq): 570

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

A seconda dell'ubicazione e delle caratteristiche del bene pignorato, della destinazione urbanistica della relativa zona, delle caratteristiche, della qualità delle rifiniture e dello stato di manutenzione del bene oggetto dell'esecuzione immobiliare, procedo ad una stima sintetica per comparazione, facendo riferimento ai prezzi realizzabili in zona per beni analoghi

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Alessandria;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Alessandria;

Uffici del registro di Alessandria;

Ufficio tecnico di Predosa;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: della provincia di Alessandria;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Fonte da agenzie immobiliari portano a considerare un prezzo medio di mercato di 570,00 €/mq per beni similari;

Altre fonti di informazione: Esperienza personale.

8.3 Valutazione corpi:

Autorimessa al piano terra con area cortiliva - sub 4. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 27.246,00.

Si precisa che per la valutazione economica del bene è stato ritenuto opportuno confrontare i valori omi con i valori medi di mercato risultanti da ricerche in agenzie locali per beni simili. Si è quindi tenuto conto di tutte le condizioni al contorno e dei relativi parametri relativi alle ordinarie manutenzioni e all'impiantistica che influiscono sulla valutazione del bene. Si è quindi proceduto alla valutazione parametrando tutti i criteri di ricerca, tenendo presente le decurtazioni per gli oneri inerenti alle regolarizzazioni edilizie.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Box auto	20,00	€ 570,00	€ 11.400,00
area cortiliva	27,80	€ 570,00	€ 15.846,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo € 27.246,00

Valore Finale € 27.246,00

Valore corpo € 27.246,00

Valore Pertinenze € 0,00

Valore complessivo intero € 27.246,00

Valore complessivo diritto e quota € 27.246,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Autorimessa al piano terra con area cortiliva - sub 4	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	47,80	€ 27.246,00	€ 27.246,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 3.565,00

Giudizio di comoda divisibilità: L'unità residenziale non è divisibile

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 23.681,00**

Lotto: 007 - Autorimessa al piano terra

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

Data di presentazione: 10-06-2025

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Autorimessa al piano terra - sub 5.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via Viazzi 7

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS foglio 6, particella 1096, subalterno 5, indirizzo VIA C. VIAZZI n. 7, piano T, comune PREDOSA, categoria C/6, classe 2, consistenza 16, superficie 18, rendita € 38,84

Derivante da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 06/07/2019 Pratica n. AL0070842 in atti dal 06/07/2019 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 13100.1/2019)

Confini: A Nord sub 1, a est sub 5,3,1,2, map 1014, a Sud con i mappali 65 e 1176 a Ovest con il mappale 46

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Diversa rappresentazione planimetrica delle murature interne al box.

Regolarizzabili mediante: Nuova presentazione del Docfa e della planimetria catastale

Descrizione delle opere da sanare: Aggiornamento della planimetria

Presentazione nuovo docfa, planimetria e diritti: € 700,00

Oneri Totali: **€ 700,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: Si precisa che per la valutazione economica del bene è stato ritenuto opportuno confrontare i valori omi con i valori medi di mercato risultanti da ricerche in agenzie locali per beni simili. Si è quindi tenuto conto di tutte le condizioni al contorno e dei relativi parametri relativi alle ordinarie manutenzioni e all'impiantistica che influiscono sulla valutazione del bene. Si è quindi proceduto alla valutazione parametrando tutti i criteri di ricerca, tenendo presente le decurtazioni per gli oneri inerenti alle regolarizzazioni edilizie.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

L'unità in oggetto fa parte di un compendio immobiliare costituito da cinque unità residenziali e due autorimesse, sito tra via Viazzi e via Circonvallazione, nella zona piu' a Nord del centro di Predosa.

Caratteristiche zona: in centro storico normale

Area urbanistica: residenziale 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: residenziali

Importanti centri limitrofi: Alessandria, Ovada, Novi.

Attrazioni paesaggistiche: Riserva naturale torrente Orba, Lido D'Orba.

Attrazioni storiche: Retorto.

Principali collegamenti pubblici: Autostrada E5 17 km, Autostrada A26 12,7 km, Servizio autobus - linea 32 e 61 260 m

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da OMISSIS, con contratto di locazione stipulato in data 01/08/2023 per l'importo di euro 3.600,00 con cadenza annuale.

Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. Note: Il contratto di locazione comprende l'uso del box auto al sub. 5 e l'uso dell'appartamento al sub 6..

Registrato a NOVI LIGURE il 10/08/2023 ai nn.1547

Tipologia contratto: 4+4, scadenza 31/07/2027

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

Opponibilità ai terzi: SI

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; A rogito di OMISSIS in data 29/12/2017 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Savona in data 29/12/2017 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 500.000,00; Importo capitale: € 250.000,00.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di contro OMISSIS; Derivante da: Decreto Ingiuntivo; A rogito di OMISSIS in data 20/05/2024 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Cuneo in data 05/09/2024 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 80000; Importo capitale: € 55744,49; Note: importo capitale € 55.744,49 e importo totale € 80.000,00.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di contro OMISSIS; Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; A rogito di OMISSIS in data 20/02/2025 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Savona in data 28/02/2025 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 6.725,00; Importo capitale: € 3.362,51; Note: importo capitale € 3.362,51, importo totale € 6.725,00.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: atto esecutivo - verbale di pignoramento; A rogito di OMISSIS in data 24/04/2025 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Alessandria in data 28/05/2025 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: Autorimessa al piano terra - sub 5

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: non sono note.

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: L'intero complesso immobiliare viene gestito direttamente dalla proprietà. Non sono note spese per la gestione delle parti comuni.

Millesimi di proprietà: Da informazioni ricevute da un inquilino abitante nel complesso immobiliare, il compendio non ha regolamento condominiale e non sono stati definiti i millesimi di proprietà.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Da informazioni dedotte da un inquilino abitante nel complesso immobiliare, l'energia elettrica delle parti comuni non è gestita da contatore dedicato, ma è collegata agli immobili ai subalterni 6 e 8.

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Il certificato di attestazione non è obbligatorio per la destinazione d'uso.

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 21/01/2005** . In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: OMISSIS, immobile identificato al C.t. partita 3314, foglio 6, map. 47, seminativo, classe 1, are 5,90, a confini: OMISSIS

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 21/01/2005 al 20/12/2006 . 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.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 20/12/2006 al 31/12/2008 . 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.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 31/12/2008 al 31/12/2012 . 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.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 31/12/2012 al 04/02/2016 . In forza di atto - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Atto tra vivi - MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE DI IMPRESA

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 04/02/2016 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

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: c.e. 523

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Costruzione nuovo fabbricato

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 28/04/1977 al n. di prot. 523

Numero pratica: c.e. 2101

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: formazione nuovo servizio igienico
Oggetto: nuova costruzione
Rilascio in data 02/09/1995 al n. di prot. 2101

Numero pratica: D.I.A N. 20-05
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)
Per lavori: tamponamento facciata e muro nord
Oggetto: MANUTENZIONE STRAORDINARIA
Presentazione in data 11/05/2005 al n. di prot. 20-05

Numero pratica: P.d.C. n.5-2006 e successive varianti.
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Permesso di Costruire
Per lavori: Demolizione con ricostruzione non conforme di n. 4 alloggi e relativo edificio commerciale
Oggetto: Demolizione e Ricostruzione
Presentazione in data 04/05/2005 al n. di prot. 2403
Rilascio in data 25/02/2006 al n. di prot. 05
Abitabilità/agibilità in data 21/07/2018 al n. di prot. 3157
NOTE: Il permesso di costruire è stato rilasciato con la prescrizione dell'esecuzione di un marciapiede largo 1,20 con pavimentazione in porfido. Si avverte che il manufatto al momento del sopralluogo non era presente.

Numero pratica: P.d.C. n.5-2009 e successive varianti.
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Permesso di Costruire
Per lavori: Ristrutturazione edilizia in variante al P.d.C. n.5-2006
Oggetto: Ristrutturazione
Presentazione in data 16/02/2009 al n. di prot. 606
Rilascio in data 04/03/2009 al n. di prot. 05
Abitabilità/agibilità in data 21/07/2018 al n. di prot. 3157

Numero pratica: S.c.i.a. 3124-2015
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA
Per lavori: Ristrutturazione edilizia in variante al P.d.C. n.5-2009
Oggetto: Ristrutturazione
Presentazione in data 14/10/2015 al n. di prot. 3124
Rilascio in data 14/10/2015 al n. di prot. 3124
Abitabilità/agibilità in data 21/07/2018 al n. di prot. 3157

7.1 Conformità edilizia:

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Diversa rappresentazione planimetrica dei muri perimetrali del box. Costruzione di pareti esterne divisorie verso la scala e verso l'androne. Modifica della scala e del portico ad uso comune.

Regolarizzabili mediante: Permesso di costruire in sanatoria e cila per le parti interne al sub 5

Descrizione delle opere da sanare: Regularizzazione delle opere sopracitate mediante presentazione di Permesso di Costruire in sanatoria per le parti comuni

Oneri per la sanatoria parti comuni: € 365,00

presentazione cila opere interne sub 5: € 500,00

Oneri Totali: **€ 865,00**

Note: La quota prevista per la sanatoria delle opere comuni è ripartita fra le cinque unità residenziali e le due autorimesse.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica:

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	c.c. 23 del 14-11-2017
Norme tecniche di attuazione:	art. 20 aree ed edifici di interesse storico/ambientale (lettera m)
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	il valore minore tra quello esistente ed il valore 3,0 mc/mq
Rapporto di copertura:	il valore minore tra quello esistente ed il valore 70%
Altezza massima ammessa:	altezza degli edifici circostanti conformi al contesto edilizio esistente
Volume massimo ammesso:	il volume esistente
Residua potenzialità edificatoria:	NO

Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Modifica del portico e della scala comune.

Regolarizzabili mediante: Permesso di costruire in sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: Modifica del portico e della scala comune.

Note: Per gli oneri si fa riferimento alla sezione edilizia

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]** di cui al punto **Autorimessa al piano terra - sub 5**

Box auto al piano terra appartenente al complesso immobiliare sito nel Comune di Predosa, in via Viazzi 7. Si avverte che per l'accesso al box si accede attraverso l'area cortiliva di proprietà al sub. 4. Il subalterno 1, identificato come bene comune non censibile, è parte integrante dell'intero complesso immobiliare e quindi del bene oggetto di stima.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **19,00**

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: 2006

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2015

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

L'intero fabbricato è composto da n. due piani fuori terra oltre al sottotetto piani complessivi di cui fuori terra n. due piani fuori terra oltre al sottotetto e di cui interrati n. nessuno

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: Il box auto è l'area cortiliva si presentano in condizioni manutentive sufficienti. La copertura del box auto è usato come terrazzo dall'appartamento identificato al sub 6 e al momento del sopralluogo, porzione della pavimentazione del terrazzo risulta rimossa, pregiudicando l'integrità delle eventuali impermeabilizzazioni sottostanti.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Solai

tipologia: **solai in latero cemento** condizioni: **sufficienti**

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello

tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **ferro** condizioni: **sufficienti**

Manto di copertura

materiale: **piastrelle in gress** condizioni: **da ristrutturare**

Note: La copertura piana del box è parzialmente usato dall'appartamento al sub 6 come terrazza. La pavimentazione è parzialmente rimossa contribuendo alla non integrità della costruzione e all'esposizione del decadimento della sottostante impermeabilizzazione.

Pareti esterne

materiale: **muratura in laterizio** coibentazione: **inesistente** rivestimento: **intonaco al civile** condizioni: **sufficienti**

Pavim. Interna

materiale: **piastelle di gress** condizioni: **sufficienti**

Portone di ingresso

tipologia: **basculante** materiale: **metallo** condizioni: **sufficienti**

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2015
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	l'impianto necessita di collaudo

Riscaldamento:

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

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Note	

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:

Le superfici lorde sono state rilevate da planimetria catastale.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Box auto	sup reale lorda	19,00	1,00	19,00
		19,00		19,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2-2024

Zona: Predosa

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni Civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 380

Valore di mercato max (€/mq): 570

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

A seconda dell'ubicazione e delle caratteristiche del bene pignorato, della destinazione urbanistica della relativa zona, delle caratteristiche, della qualità delle rifiniture e dello stato di manutenzione del bene oggetto dell'esecuzione immobiliare, procedo ad una stima sintetica per comparazione, facendo riferimento ai prezzi realizzabili in zona per beni analoghi

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Alessandria;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Alessandria;

Uffici del registro di Alessandria;

Ufficio tecnico di Predosa;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: della provincia di Alessandria;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Fonte da agenzie immobiliari portano a considerare un prezzo medio di mercato di 570,00 €/mq per beni similari;

Altre fonti di informazione: Esperienza personale.

8.3 Valutazione corpi:**Autorimessa al piano terra - sub 5. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 10.830,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Box auto	19,00	€ 570,00	€ 10.830,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo

€ 10.830,00

Valore Finale**€ 10.830,00**

Valore corpo

€ 10.830,00

Valore Pertinenze

€ 0,00

Valore complessivo intero

€ 10.830,00

Valore complessivo diritto e quota

€ 10.830,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Autorimessa al piano terra - sub 5	Stalle, scuderie, rimesse, auto-rimesse [C6]	19,00	€ 10.830,00	€ 10.830,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 1.565,00

Giudizio di comoda divisibilità: L'unità residenziale non è divisibile

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 9.265,00Data generazione:
24-10-2025L'Esperto alla stima
Arch Katia Farinazzo