

Tribunale di Alessandria
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **OMISSIS**

contro: **OMISSIS**

N° Gen. Rep. **236/2023**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

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

SINTESI ELABORATO

1. Dati Catastali

Bene: - Valenza (AL) - 15048

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: residenziale

OMISSIS S.r.l. C.F. omissis con sede in Valenza proprietà per 1/1, sezione censuaria Valenza-foglio 24, particella 731, qualità seminativo, classe 1, superficie catastale mq 80, reddito dominicale: € Euro 0,89, reddito agrario: € Euro 0,70,

Corpo: B

Categoria: vincolato a standard

OMISSIS S.r.l. C.F. omissis con sede in Valenza proprietà per 1/1, sezione censuaria Valenza-foglio 24, particella 809, qualità seminativo, classe 1, superficie catastale mq 160, reddito dominicale: € Euro 1,78, reddito agrario: € Euro 1,40,

Corpo: C

Categoria: vincolato a standard

OMISSIS S.r.l. C.F. omissis con sede in Valenza proprietà per 1/1, sezione censuaria Valenza-foglio 24, particella 810, qualità seminativo, classe 1, superficie catastale mq 10, reddito dominicale: € Euro 0,11, reddito agrario: € Euro 0,09,

Corpo: D

Categoria: residenziale

OMISSIS S.r.l. C.F. omissis con sede in Valenza proprietà per 1/1, sezione censuaria Valenza-foglio 24, particella 1229, qualità seminativo, classe 1, superficie catastale mq 4810, reddito dominicale: € Euro 53,41, reddito agrario: € Euro 42,23,

2. Stato di possesso

Bene: - Valenza (AL) - 15048

Lotto: 001

Corpo: A

Libero

Corpo: B

Libero

Corpo: C

Libero

Corpo: D

Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: - Valenza (AL) - 15048

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: B

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: C

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: D

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. **Creditori Iscritti**

Bene: - Valenza (AL) - 15048

Lotto: 001

Corpo: A

Creditori Iscritti: OMISSIS

5. **Comproprietari**

Beni: - Valenza (AL) - 15048

Lotto: 001

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

Corpo: B

Comproprietari: Nessuno

Corpo: C

Comproprietari: Nessuno

Corpo: D

Comproprietari: Nessuno

6. **Misure Penali**

Beni: - Valenza (AL) - 15048

Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: NO

Corpo: B

Misure Penali: Non specificato

Corpo: C

Misure Penali: Non specificato

Corpo: D

Misure Penali: Non specificato

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: - Valenza (AL) - 15048

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: B

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: C

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: D

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: - Valenza (AL) - 15048

Lotto: 001

Valore complessivo intero: 134.997,00

Beni in **Valenza (AL)**
Località/Frazione

Lotto: 001

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

residenziale sito in

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: OMISSIS S.r.l. C.F. omissis con sede in Valenza proprietà per 1/1 , sezione censu-
aria Valenza, foglio 24, particella 731, qualità seminativo, classe 1, superficie catastale mq 80,
reddito dominicale: € Euro 0,89, reddito agrario: € Euro 0,70

Derivante da: Impianto meccanografico del 20-06-1984; Variazione d'ufficio del 18-01-1994 in
atti dal 28-02-1996 TM 4257/85 (n. 5.1/1994);

Confini: A nord part. 618 e 773; Ad est part. 600; A sud part. 1229 e 1106, Ad ovest part. 1229
Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: B.

vincolato a standard sito in

Note: Terreno a destinazione parcheggio

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: OMISSIS S.r.l. C.F. omissis con sede in Valenza proprietà per 1/1 , sezione censu-
aria Valenza, foglio 24, particella 809, qualità seminativo, classe 1, superficie catastale mq 160,
reddito dominicale: € Euro 1,78, reddito agrario: € Euro 1,40

Derivante da: Frazionamento in atti dal 22-09-1989 (n. 112580);

Confini: A nord part. 1229; Ad est part. 810; A sud part. 777; Ad ovest part. 730
Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: C.

vincolato a standard sito in

Note: Terreno a destinazione parcheggio

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: OMISSIS S.r.l. C.F. omissis con sede in Valenza proprietà per 1/1 , sezione censu-
aria Valenza, foglio 24, particella 810, qualità seminativo, classe 1, superficie catastale mq 10,
reddito dominicale: € Euro 0,11, reddito agrario: € Euro 0,09

Derivante da: Frazionamento in atti dal 22-09-1989 (n.112580)

Confini: A nord part. 1229; Ad est part. 1106; A sud part. 778, Ad ovest part. 809

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: D.

residenziale sito in

Note: Terreno a destinazione in parte residenziale ed in parte a destinazione verde integrato.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: OMISSIS S.r.l. C.F. omissis con sede in Valenza proprietà per 1/1 , sezione censu-
aria Valenza, foglio 24, particella 1229, qualità seminativo, classe 1, superficie catastale mq
4810, reddito dominicale: € Euro 53,41, reddito agrario: € Euro 42,23

Derivante da: Frazionamento in atti dal 23-05-1992 (n. 149.1/1990)

Confini: A nord part. 1106; Ad est part. 809 - 810 - 730 - 1489, A sud part. 1230 - 1231; Ad est
part. 731 - 161 - 1653 - 42

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

La zona dove sono ubicati i terreni è posta alla periferia ovest di Valenza Po (AL)

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico limitato con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: Negozi e centri commerciali (discreta), Servizio ricreativo, palestre,

campi da tennis, ca (discreta), Sicurezza, Stazione dei Carabinieri, Stazione di P (discreta)

Caratteristiche zone limitrofe: Non specificato

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Autobus autolinee Circa 500mt., Stazione ferroviaria Circa 800 mt.

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A
residenziale sito in Valenza (AL),
Libero

Identificativo corpo: B
vincolato a standard sito in Valenza (AL),
Libero

Identificativo corpo: C
vincolato a standard sito in Valenza (AL),
Libero

Identificativo corpo: D
residenziale sito in Valenza (AL),
Libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Torino; A rogito di OMISSIS in data 12/02/2018 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Alessandria in data 13/03/2018 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 430000; Importo capitale: € 403276,73; Note: La presente ipoteca viene iscritta in forza del decreto ingiuntivo n. 1190/2018 del Tribunale di Torino per il credito derivante dai contratti di mutuo .

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Torino; A rogito di OMISSIS in data 12/02/2018 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Alessandria in data 20/03/2018 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 130000; Importo capitale: € 127817,96; Note: La presente ipoteca viene iscritta in forza del decreto ingiuntivo n. 1190/2018 del Tribunale di Torino per il credito derivante da contratti di mutuo. Altra ipoteca è stata iscritta in data 13-03-2018 ai nn RG 1828 e RP 225 in forza dello stesso titolo per il credito derivante dal contratto di mutuo ipotecario del predetto decreto. Si iscrive su duplicato di quietanza. Annotazione n. 664 del 29-06-2021 (restrizione di beni). Annotazione n. 727 del 14-07-2021 (restrizione di beni). Annotazione n. 730 del 14-07-2021 (restrizione di beni) .

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Verbale di pignoramento d'immobili; A rogito di OMISSIS in data 11/09/2023 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Alessandria in data 12/10/2023 ai nn. OMISSIS; OMISSIS. che agisce in qualità di procuratrice di OMISSIS. .

Dati precedenti relativi ai corpi: A e B e C e D

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: A

residenziale sito in Valenza (AL),

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

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

Spese condominiali scadute ed insolute negli ultimi due anni anteriori al pignoramento:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: B

vincolato a standard sito in Valenza (AL),

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

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

Spese condominiali scadute ed insolute negli ultimi due anni anteriori al pignoramento:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: C

vincolato a standard sito in Valenza (AL),

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

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

Spese condominiali scadute ed insolute negli ultimi due anni anteriori al pignoramento:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato
Attestazione Prestazione Energetica: Non presente
Indice di prestazione energetica: Non specificato
Note Indice di prestazione energetica: Non specificato
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato
Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: D
residenziale sito in Valenza (AL),
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.
Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.
Spese condominiali scadute ed insolute negli ultimi due anni anteriori al pignoramento:
Millesimi di proprietà: Non specificato
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato
Attestazione Prestazione Energetica: Non presente
Indice di prestazione energetica: Non specificato
Note Indice di prestazione energetica: Non specificato
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato
Avvertenze ulteriori: Non specificato

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

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio al 30/08/2011** . In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Il Sig. OMISSIS acquista i terreni oggetto i pignoramento dal Sig. OMISSIS . Gli immobili erano venduti per l'intera proprietà con tutti i diritti, azioni e ragioni, servitù attive e passive, passi ed accessi relativi cos' come esistenti e come sin qui praticati, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano ad eccezione di una citazione trasscitta il 21-03-1980 art. 1504 vol. 1907 a favore di OMISSIS che il cedente si impegnava a cancellare.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 31/08/2011 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di Atto notarile pubblico di Conferimento in società - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Il Sig. OMISSIS nato a Palermo il 07-02-1954 conferisce i terreni oggetto di pignoramento alla Società OMISSIS S.r.l. con sede in Valenza

Continuità delle trascrizioni: Si

Dati precedenti relativi ai corpi: A e B e C e D

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 31/08/2011 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di Atto notarile pubblico di Conferimento in società - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Il Sig. OMISSIS conferisce i terreni oggetto di pignoramento alla Società OMISSIS S.r.l. con sede in Valenza

Continuità delle trascrizioni: Si

Dati precedenti relativi ai corpi: C

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 31/08/2011 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di Atto notarile pubblico di Conferimento in società - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMIS-

SIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.
 Note: Il Sig. OMISSIS conferisce i terreni oggetto di pignoramento alla Società OMISSIS S.r.l. con sede in Valenza

Continuità delle trascrizioni: Si

Dati precedenti relativi ai corpi: D**7. PRATICHE EDILIZIE:****7.1 Conformità edilizia:**

residenziale

Dati precedenti relativi ai corpi: A

vincolato a standard

Dati precedenti relativi ai corpi: B

vincolato a standard

Dati precedenti relativi ai corpi: C

residenziale

Dati precedenti relativi ai corpi: D

7.2 Conformità urbanistica:

residenziale

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	L.R. n. 56/77 e s.m.i. in data 19-02-1996 con D.G.R. n 174/6280 e successive varianti regolarmente approvate.
Norme tecniche di attuazione:	Art. 12 - 13.1.6 - 13.1.6.A - delle N.T.A. del P.R.G. e Regolamento Edilizio approvato con Deliberazione del C.C. n 35 del 26-06-2018 e modificato ed integrato con Deliberazione di C.C. n. 25 del 31-05-

	2021
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	Indice fondiario 3,50 mc/mq
Rapporto di copertura:	50%
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Altro:	Terreno ricadente parzialmente in area residenziale di completamento B21A SUE porzione di territorio comunale non ancora edificata. La destinazione d'uso è residenziale.

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Note generali sulla conformità: Allegato C.D.U.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

vincolato a standard

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	L.R. 56/77 e s.m.i. in data 19.02.1996 con D.G.R. n. 174/6280 e successive varianti regolarmente approvate.
Norme tecniche di attuazione:	Art. n. 12 - 13.1.6 - 13.1.6.A delle N.T.A. del P.R.G. e Regolamento edilizio approvato con Deliberazione del C.C. n. 35 del 26.06.2018 e modificato ed integrato con Deliberazione n. 25 del 31.05.2021
Altro:	Terreno ricadente parzialmente in area residenziale di completamento B21A SUE. Porzione di territorio comunale non ancora edificata. la destinazione d'uso è parcheggi.

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: B

vincolato a standard

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	L.R. n.56/77 e s.m.i. in data 19.02.1996 con D.G.R. n. 174/6280 e successive varianti regolarmente approvate
Norme tecniche di attuazione:	Disposizioni generali, urbanistiche ed edilizie, vigenti od operanti in salvaguardia: Art. n. 12 - 13.1.6 - 13.1.6.A delle N.T.A. del P.R.G. e regolamento edilizio approvato con deliberazione del C.C. n. 35 del 26.06.2018 e modificato ed integrato con deliberazione di C.C. n. 25 del 31.05.2021

Altro:	Terreno ricadente parzialmente in area residenziale di completamento B21A SUE porzione di territorio comunale non ancora edificata. La destinazione d'uso proprio dell'area è parcheggi.
--------	--

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: C**residenziale**

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	L.R. n.56/77 e s.m.i. in data 19.02.1996 con D.G.R. n. 174/6280 e successive varianti regolarmente approvate.
Norme tecniche di attuazione:	Disposizioni generali, urbanistiche ed edilizie, vigenti od operanti in salvaguardia. Art. n. 12 - 13.1.6 - 13.1.6.A delle N.T.A. del P.R.G. e regolamento edilizio approvato con deliberazione del C.C. n. 35 del 26.06.2018 e modificato ed integrato con deliberazione di C.C. n. 25 del 31.05.2021
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	3,50 mc/mq
Rapporto di copertura:	50%
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Altro:	Terreno ricadente parzialmente in aree residenziali di completamento B21A SUE ed in parte in zona B21B SUE, porzione di territorio comunale non ancora edificata. la destinazione d'uso propria dell'area è in parte residenziale ed in parte destinata a verde integrato.

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: D

Descrizione: **residenziale** di cui al punto **A**

Terreno pianeggiante di forma rettangolare avente una superficie catastale di mq. 80,00 adiacente e confinante con gli altri corpi facenti parte del più ampio lotto.

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

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **80,00**

il terreno risulta di forma rettangolare

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: Attualmente il terreno risulta incolto

Impianti:**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Si è indicata la superficie catastale. Superficie a strumento urbanistico esecutivo.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Residenziale.	sup reale netta	80,00	1,00	80,00
		80,00		80,00

Descrizione: **vincolato a standard** di cui al punto **B**

Terreno pianeggiante di forma rettangolare avente una superficie catastale di mq. 160,00 adiacente e confinante agli altri corpi facenti parte del più ampio lotto.

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

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **160,00**

il terreno risulta di forma rettangolare

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: Attualmente il terreno risulta incolto

Impianti:

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Si è indicata la superficie catastale. Superficie a strumento urbanistico esecutivo.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Parcheggi	sup reale netta	160,00	1,00	160,00
		160,00		160,00

Descrizione: **vincolato a standard** di cui al punto **C**

Terreno pianeggiante di forma quadrata avente una superficie catastale di mq. 10,00 adiacente e confinante con gli altri corpi facenti parte del più ampio lotto.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **10,00**

il terreno risulta di forma quadrata

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: Attualmente il terreno risulta incolto

Impianti:**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Si è indicata la superficie catastale. Superficie a strumento urbanistico esecutivo.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Parcheggi	sup reale netta	10,00	1,00	10,00
		10,00		10,00

Descrizione: **residenziale** di cui al punto **D**

Terreno pianeggiante di forma regolare avente una superficie catastale di mq. 4.810,00 adiacente e confinante con gli altri corpi facenti parte del più ampio lotto.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **4.810,00**

il terreno risulta di forma regolare

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: Attualmente il terreno risulta incolto

Impianti:

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Si precisa che parte del mappale 1229, circa mq. 1320 è destinata a verde integrato, mentre la restante parte del mappale di circa mq. 3.490 è destinata a zona residenziale. Pertanto nella valutazione si è tenuto conto della media di Euro/mq. 10,00 per la parte destinata a verde integrato ed E/mq. 40,00 per la parte di zona residenziale. Superfici a strumento urbanistico esecutivo.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Parte Verde integrato e parte residenziale.	superf. interna netta	4.810,00	1,00	4.810,00
		4.810,00		4.810,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Si stima il più probabile valore di mercato utilizzando la stima per confronto diretto o stima comparativa. Affinché la stima comparativa vera e propria di un terreno si possa realizzare in

pratica, è necessario che si verificano le seguenti condizioni o presupposti, e cioè che: 1) esistano nello stesso quartiere del fondo da stimare o in quartieri a questo assimilabili altri terreni simili per condizioni intrinseche ed estrinseche al fondo oggetto di stima. 2) di questi terreni simili si conoscono i recenti valori normali di compravendita; 3) esista un parametro normale o elemento di confronto in comune tra il terreno in esame e gli altri simili presi a confronto. Soddisfatte queste tre esigenze pratiche, nella realtà non sempre facilmente verificabili, si può impostare e risolvere la semplice proporzione per ritrovare il più probabile valore di mercato.

8.2 Fonti di informazione:

.

8.3 Valutazione corpi:

A. residenziale

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 3.200,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Residenziale.	80,00	€ 40,00	€ 3.200,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 3.200,00
Valore corpo			€ 3.200,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 3.200,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 3.200,00

B. vincolato a standard

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 1.600,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Parcheggi	160,00	€ 10,00	€ 1.600,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 1.600,00
Valore corpo			€ 1.600,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 1.600,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 1.600,00

C. vincolato a standard

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 100,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Parcheggi	10,00	€ 10,00	€ 100,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 100,00
Valore corpo			€ 100,00
Valore Pertinenze			€ 100,00
Valore complessivo intero			€ 100,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 100,00

D. residenziale

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 153.920,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Parte Verde integrato e	4.810,00	€ 32,00	€ 153.920,00

parte residenziale.

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 153.920,00
Valore corpo	€ 153.920,00
Valore Pertinenze	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 153.920,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 153.920,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	residenziale	80,00	€ 3.200,00	€ 3.200,00
B	vincolato a standard	160,00	€ 1.600,00	€ 1.600,00
C	vincolato a standard	10,00	€ 100,00	€ 100,00
D	residenziale	4.810,00	€ 153.920,00	€ 153.920,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 23.823,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 134.997,00
---	---------------------

8.6 Regime fiscale della vendita

Ordinario

Data generazione:
14-01-2024

L'Esperto alla stima
Geom. Corrado Panizza