

---

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

promossa da:

contro:

N° Gen. Rep. **218/2023**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

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

**Esperto alla stima:** Ing. Elena Mazzucco  
**Codice fiscale:** MZZLNE80M50L304P  
**Studio in:** Via Tortona 63 - 15068 Pozzolo Formigaro  
**Telefono:** 0143417057  
**Fax:** 0143417057  
**Email:** studio.silvanoemazzucco@gmail.com  
**Pec:** elena.mazzucco@ingpec.eu



**SINTESI ELABORATO****1. Dati Catastali****Bene:** Frazione Oliva snc - Avolasca (AL) - 15050**Lotto:** 001**Corpo:** Fabbricato di civile abitazione**Categoria:** Abitazione in villini [A7]

, foglio 12, particella 253, subalterno  
 5, indirizzo Frazione Oliva, piano S1-T-1, comune Avolasca, categoria A/7, classe U, consistenza 10,5, superficie 198, rendita € 786,31

**Corpo:** Box auto**Categoria:** Stalle, scuderia, rimessa, autorimesse [C6]

, foglio 12, particella 253, subalterno  
 3, indirizzo Frazione Oliva, piano S1, comune Avolasca, categoria C/6, classe U, consistenza 60, superficie 60, rendita € 108,46

**Corpo:** terreno map 285**Categoria:** residenziale

, sezione censuaria Avolasca foglio 12,  
 particella 285, qualità PASC CESPUG, classe U, superficie catastale 11970, reddito dominicale: € 6,18, reddito agrario: € 3,09,

**Corpo:** terreno map 246**Categoria:** agricolo

sezione censuaria AVOLASCA foglio  
 12, particella 246, qualità seminativo, classe 4, superficie catastale 3550, reddito dominicale: € 6,42, reddito agrario: € 9,17,

**Corpo:** terreno map 247**Categoria:** agricolo

sezione censuaria AVOLASCA foglio  
 12, particella 247, qualità seminativo, classe 4, superficie catastale 2900, reddito dominicale: € 5,24, reddito agrario: € 7,49,

**Corpo:** terreno map 254**Categoria:** agricolo

, sezione censuaria AVOLASCA foglio  
 12, particella 254, qualità PASC CESPUG, classe U, superficie catastale 770, reddito dominicale: € 0,40, reddito agrario: € 0,20,

**Corpo:** terreno map 280**Categoria:** agricolo

sezione censuaria AVOLASCA foglio  
 12, particella 280, qualità seminativo, classe 5, superficie catastale 3260, reddito dominicale: € 5,05, reddito agrario: € 5,89,



**Corpo:** terreno map 281**Categoria:** agricolo

/ , sezione censuaria AVOLASCAfoglio

12, particella 281, qualità bosco ceduo, classe 3, superficie catastale 92, reddito dominicale: € 0,05, reddito agrario: € 0,01,

**Corpo:** terreno map 282**Categoria:** agricolo

, sezione censuaria AVOLASCAfoglio

12, particella 282, qualità bosco ceduo, classe 3, superficie catastale 1560, reddito dominicale: € 0,89, reddito agrario: € 0,16,

**Corpo:** terreno map 283**Categoria:** agricolo

, sezione censuaria AVOLASCAfoglio

12, particella 283, qualità seminativo, classe 5, superficie catastale 1440, reddito dominicale: € 2,23, reddito agrario: € 2,60,

**2. Stato di possesso****Bene:** Frazione Oliva snc - Avolasca (AL) - 15050**Lotto:** 001**Corpo:** Fabbricato di civile abitazione**Occupato dal debitore e dai suoi familiari****Corpo:** Box auto**Occupato dal debitore e dai suoi familiari****Corpo:** terreno map 285**Occupato dal debitore e dai suoi familiari****Corpo:** terreno map 246**Occupato dal debitore e dai suoi familiari****Corpo:** terreno map 247**Occupato dal debitore e dai suoi familiari****Corpo:** terreno map 254**Occupato dal debitore e dai suoi familiari****Corpo:** terreno map 280**Occupato dal debitore e dai suoi familiari****Corpo:** terreno map 281**Occupato dal debitore e dai suoi familiari****Corpo:** terreno map 282**Occupato dal debitore e dai suoi familiari****Corpo:** terreno map 283**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

**3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili****Bene:** Frazione Oliva snc - Avolasca (AL) - 15050**Lotto:** 001**Corpo:** Fabbricato di civile abitazione**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** SI Solo al PT**Corpo:** Box auto**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** SI**Corpo:** terreno map 285**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO**Corpo:** terreno map 246**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO**Corpo:** terreno map 247**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO**Corpo:** terreno map 254**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** SI**Corpo:** terreno map 280**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO**Corpo:** terreno map 281**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO**Corpo:** terreno map 282**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO**Corpo:** terreno map 283**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO**4. Creditori Iscritti****Bene:** Frazione Oliva snc - Avolasca (AL) - 15050**Lotto:** 001**Corpo:** Fabbricato di civile abitazione**Creditori Iscritti:** UNICREDIT BANCA DI ROMA S.P.A., BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.**Corpo:** Box auto**Creditori Iscritti:** UNICREDIT BANCA DI ROMA S.P.A., BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.**Corpo:** terreno map 285**Creditori Iscritti:** UNICREDIT BANCA DI ROMA S.P.A., BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.**Corpo:** terreno map 246**Creditori Iscritti:** UNICREDIT BANCA DI ROMA S.P.A., BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.**Corpo:** terreno map 247**Creditori Iscritti:** UNICREDIT BANCA DI ROMA S.P.A., BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.**Corpo:** terreno map 254**Creditori Iscritti:** UNICREDIT BANCA DI ROMA S.P.A., BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.**Corpo:** terreno map 280**Creditori Iscritti:** UNICREDIT BANCA DI ROMA S.P.A., BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.



**Corpo:** terreno map 281

**Creditori Iscritti:** UNICREDIT BANCA DI ROMA S.P.A., BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.

**Corpo:** terreno map 282

**Creditori Iscritti:** UNICREDIT BANCA DI ROMA S.P.A., BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.

**Corpo:** terreno map 283

**Creditori Iscritti:** UNICREDIT BANCA DI ROMA S.P.A., BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.

## 5. Comproprietari

**Beni:** Frazione Oliva snc - Avolasca (AL) - 15050

**Lotto:** 001

**Corpo:** Fabbricato di civile abitazione

Comproprietari: NO

**Corpo:** Box auto

Comproprietari:

**Corpo:** terreno map 285

Comproprietari: NO

**Corpo:** terreno map 246

Comproprietari: NO

**Corpo:** terreno map 247

Comproprietari: NO

**Corpo:** terreno map 254

Comproprietari: NO

**Corpo:** terreno map 280

Comproprietari: NO

**Corpo:** terreno map 281

Comproprietari: NO

**Corpo:** terreno map 282

Comproprietari: NO

**Corpo:** terreno map 283

Comproprietari: NO

## 6. Misure Penali

**Beni:** Frazione Oliva snc - Avolasca (AL) - 15050

**Lotto:** 001

**Corpo:** Fabbricato di civile abitazione

**Misure Penali:** NO

**Corpo:** Box auto

**Misure Penali:** NO

**Corpo:** terreno map 285

**Misure Penali:** NO

**Corpo:** terreno map 246

**Misure Penali:** NO

**Corpo:** terreno map 247

**Misure Penali:** NO



**Corpo:** terreno map 254

**Misure Penali:** NO

**Corpo:** terreno map 280

**Misure Penali:** NO

**Corpo:** terreno map 281

**Misure Penali:** NO

**Corpo:** terreno map 282

**Misure Penali:** NO

**Corpo:** terreno map 283

**Misure Penali:** NO

## 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** Frazione Oliva snc - Avolasca (AL) - 15050

**Lotto:** 001

**Corpo:** Fabbricato di civile abitazione

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Corpo:** Box auto

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Corpo:** terreno map 285

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Corpo:** terreno map 246

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Corpo:** terreno map 247

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Corpo:** terreno map 254

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Corpo:** terreno map 280

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Corpo:** terreno map 281

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Corpo:** terreno map 282

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Corpo:** terreno map 283

**Continuità delle trascrizioni:** SI

## 8. Prezzo

**Bene:** Frazione Oliva snc - Avolasca (AL) - 15050

**Lotto:** 001

**Valore complessivo intero:** 142.300,75



**Beni in Avolasca (AL)**

Località/Frazione

Frazione Oliva snc

**Lotto: 001**

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

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****Identificativo corpo: Fabbricato di civile abitazione.****Abitazione in villini [A7] sito in Avolasca (AL) CAP: 15050 frazione: frazione Oliva, Frazione Oliva snc**

Note: Abitazione con sedime di pertinenza

**Quota e tipologia del diritto****Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni****Eventuali comproprietari: NESSUNO****Identificato al catasto Fabbricati:****Intestazione:**

foglio 12, particella 253,

subalterno 5, indirizzo Frazione Oliva, piano S1-T-1, comune Avolasca, categoria A/7, classe U, consistenza 10,5, superficie 198, rendita € 786,31

**Conformità catastale:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: modifiche di tramezze, variazione locali

Regolarizzabili mediante: sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: sono state demolite due tramezze al piano terra, il locale al piano sottotetto lavanderia è stato trasformato in bagno, gli altri locali di sgombero sono utilizzati come camere

Note: l'utilizzo dei locali di sgombero al piano sottotetto deve essere quello concesso e quindi non con permanenza di persone, per quanto riguarda le difformità interne necessita pratica edilizia per la sanatoria e successiva pratica catastale

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: il fabbricato presenta baracche esterne con carattere di precarietà non sanabili da rimuovere

**Identificativo corpo: Box auto.****Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Avolasca (AL) CAP: 15050 frazione: Oliva****Quota e tipologia del diritto****Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni****Eventuali comproprietari:****Identificato al catasto Fabbricati:****Intestazione:**

, foglio 12, particella 253,

subalterno 3, indirizzo Frazione Oliva, piano S1, comune Avolasca, categoria C/6, classe U, consistenza 60, superficie 60, rendita € 108,46

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale



**Identificativo corpo: terreno map 285.**

**residenziale sito in Frazione Oliva snc**

**Quota e tipologia del diritto**

**Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni**

Eventuali comproprietari: nessuno

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: , sezione censuaria Avo-

lasca, foglio 12, particella 285, qualità PASC CESPUG, classe U, superficie catastale 11970, reddito dominicale: € 6,18, reddito agrario: € 3,09

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale;

**Identificativo corpo: terreno map 246.**

**agricolo sito in Frazione Oliva snc**

**Quota e tipologia del diritto**

**Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni**

Eventuali comproprietari: nessuno

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: , sezione censuaria AVO-

LASCA, foglio 12, particella 246, qualità seminativo, classe 4, superficie catastale 3550, reddito dominicale: € 6,42, reddito agrario: € 9,17

Derivante da: ATTO NOTARILE DEL 17/07/2008

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

**Identificativo corpo: terreno map 247.**

**agricolo sito in Frazione Oliva snc**

**Quota e tipologia del diritto**

**Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni**

Eventuali comproprietari: nessuno

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: 7 , sezione censuaria AVO-

LASCA, foglio 12, particella 247, qualità seminativo, classe 4, superficie catastale 2900, reddito dominicale: € 5,24, reddito agrario: € 7,49

Derivante da: ATTO NOTARILE DEL 17/07/2008

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale



**Identificativo corpo: terreno map 254.**

agricolo sito in Frazione Oliva snc

**Quota e tipologia del diritto****Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni**Eventuali comproprietari: nessuno**Identificato al catasto Terreni:**Intestazione: , sezione censuaria AVO-

LASCA, foglio 12, particella 254, qualità PASC CESPUG, classe U, superficie catastale 770, reddito dominicale: € 0,40, reddito agrario: € 0,20

Derivante da: ATTO NOTARILE DEL 17/07/2008

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

**Identificativo corpo: terreno map 280.**

agricolo sito in Frazione Oliva snc

**Quota e tipologia del diritto****Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni**Eventuali comproprietari: nessuno**Identificato al catasto Terreni:**Intestazione: , sezione censuaria AVO-

LASCA, foglio 12, particella 280, qualità seminativo, classe 5, superficie catastale 3260, reddito dominicale: € 5,05, reddito agrario: € 5,89

Derivante da: ATTO NOTARILE DEL 17/07/2008

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

**Identificativo corpo: terreno map 281.**

agricolo sito in Frazione Oliva snc

**Quota e tipologia del diritto****Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni**Eventuali comproprietari: nessuno**Identificato al catasto Terreni:**Intestazione: , sezione censuaria AVO-

LASCA, foglio 12, particella 281, qualità bosco ceduo, classe 3, superficie catastale 92, reddito dominicale: € 0,05, reddito agrario: € 0,01

Derivante da: ATTO NOTARILE DEL 17/07/2008

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale



**Identificativo corpo: terreno map 282.****agricolo sito in Frazione Oliva snc****Quota e tipologia del diritto****Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni**Eventuali comproprietari: nessuno**Identificato al catasto Terreni:****Intestazione:**

sezione censuaria AVO-

LASCA, foglio 12, particella 282, qualità bosco ceduo, classe 3, superficie catastale 1560, reddito dominicale: € 0,89, reddito agrario: € 0,16

Derivante da: ATTO NOTARILE DEL 17/07/2008

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

**Identificativo corpo: terreno map 283.****agricolo sito in Frazione Oliva snc****Quota e tipologia del diritto****Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni**Eventuali comproprietari: nessuno**Identificato al catasto Terreni:****Intestazione:**

', sezione censuaria AVO-

LASCA, foglio 12, particella 283, qualità seminativo, classe 5, superficie catastale 1440, reddito dominicale: € 2,23, reddito agrario: € 2,60

Derivante da: ATTO NOTARILE DEL 17/07/2008

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

**2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):****Caratteristiche zona:** periferica normale**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.**Servizi offerti dalla zona:** nessuno**Caratteristiche zone limitrofe:** agricolo on piccolo nucleo residenziale**Importanti centri limitrofi:** Garbagna - San Sebastiano Curone.**Attrazioni paesaggistiche:** nessuno**Attrazioni storiche:** nessuna**Principali collegamenti pubblici:** scuole dell'infanzia, primarie 3 km, scuola secondaria di 1 grado 12 km, supermercato 11 km**3. STATO DI POSSESSO:****Identificativo corpo: Fabbricato di civile abitazione****Abitazione in villini [A7] sito in Avolasca (AL), Frazione Oliva snc****Occupato dal debitore e dai suoi familiari****Identificativo corpo: Box auto****Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Avolasca (AL), FRAZIONE OLIVA**

**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

**Identificativo corpo: terreno map 285**  
**residenziale sito in Avolasca (AL), Frazione Oliva snc**  
**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

**Identificativo corpo: terreno map 246**  
**agricolo sito in Avolasca (AL), Frazione Oliva snc**  
**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

**Identificativo corpo: terreno map 247**  
**agricolo sito in Avolasca (AL), Frazione Oliva snc**  
**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**  
**Identificativo corpo: terreno map 254**  
**agricolo sito in Avolasca (AL), Frazione Oliva snc**  
**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

**Identificativo corpo: terreno map 280**  
**agricolo sito in Avolasca (AL), Frazione Oliva snc**  
**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

**Identificativo corpo: terreno map 281**  
**agricolo sito in Avolasca (AL), Frazione Oliva snc**  
**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

**Identificativo corpo: terreno map 282**  
**agricolo sito in Avolasca (AL), Frazione Oliva snc**  
**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

**Identificativo corpo: terreno map 283**  
**agricolo sito in Avolasca (AL), Frazione Oliva snc**  
**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

#### **4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria annotata a favore di UNICREDIT BANCA DI ROMA S.P.A. contro ; A rogito di NOTAIO VINCENZO ESPOSITO in data 17/07/2008 ai nn. 282589/32030; Iscritto/trascritto a TOR-  
TONA in data 25/07/2008 ai nn. 3059/548; Importo ipoteca: € 190350; Importo capitale: €  
126900; Note: ANNOTAZIONE PRESENTATA IL 02/02/2011 PER SURROGA ART. 120 QUATER D.LGS  
385/93 REGISTRO PARTICOLARE 57 GENERALE 434.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria annotata a favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A. contro ; A rogito  
di NOTAIO VINCENZO ESPOSITO in data 19/01/2011 ai nn. 288082/35113; Iscritto/trascritto a



TORTONA in data 02/02/2011 ai nn. 434/57; Importo ipoteca: € 190350; Importo capitale: € 126900.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA contro iscritto/trascritto a ALESSANDRIA in data 17/08/2023 ai n REP 3851; Nota di trascrizione reg gen 2840, reg part 2224 del 20/09/2023.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Fabbricato di civile abitazione, box auto, e tutti i terreni (Fg 12 mapp. 285 – 246 – 247 – 254 – 280 – 281 – 282 - 283

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

**Spese di gestione condominiale:** non si tratta di condominio

**Identificativo corpo:** Fabbricato di civile abitazione

sito in Avolasca (AL), Frazione Oliva snc

**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 insolite negli ultimi due anni anteriori al pignoramento:** NON SI TRATTA DI CONDOMINIO

**Millesimi di proprietà:** PIENA PROPRIETA DEL FABBRICATO

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO - SI TRATTA DI UNA NORMALE CASA DI ABITAZIONE A PIU PIANI SENZA SISTEMI DI ABBATTIMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** NON E UN CONDOMINIO

**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 SI E A CONOSCENZA DI EVENTUALI CAUSE PENDENTI E IL COMUNE NON HA SEGNALATO DI PROCEDURE AMMINISTRATIVE NEI CONFRONTI DELL'IMMOBILE

**Identificativo corpo:** Box auto

sito in Avolasca (AL), Frazione Oliva snc

**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 insolite 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:** terreno map 285

residenziale sito in Avolasca (AL), Frazione Oliva snc

**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: terreno map 246**

**agricolo sito in Avolasca (AL), Frazione Oliva snc**

**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: terreno map 247**

**agricolo sito in Avolasca (AL), Frazione Oliva snc**

**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: terreno map 254**

**agricolo sito in Avolasca (AL), Frazione Oliva snc**

**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:** terreno map 280

agricolo sito in Avolasca (AL), Frazione Oliva snc

**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:** terreno map 281

agricolo sito in Avolasca (AL), Frazione Oliva snc

**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:** terreno map 282

agricolo sito in Avolasca (AL), Frazione Oliva snc

**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:** terreno map 283

agricolo sito in Avolasca (AL), Frazione Oliva snc

**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:

proprietario/i ante ventennio al 17/07/2008 . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO, ; registrato a TORTONA , in data 26/12/2001, ai nn. 89/785; trascritto a TORTONA , in data 11/04/2002, ai nn. 1227/912.

Titolare/Proprietario:

proprietario/i ante ventennio al 17/07/2008 . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI - a rogito di NOTAIO VINCENZO ESPOSITO, in data 17/07/2008, ai nn. 282588/32029; trascritto a TORTONA, in data 25/07/2008, ai nn. 3058/2115.

Titolare/Proprietario:

dal 17/07/2008 ad oggi (attuale proprietario esclusivo 100% in regime di separazione dei beni) . In forza di atto di compravendita - a rogito di NOTAIO VINCENZO ESPOSITO, in data 17/07/2008, ai nn. 282588/32029; trascritto a TORTONA , in da-ta 25/07/2008, ai nn. 3057/2114.

Continuità delle trascrizioni: SI

Dati precedenti relativi ai corpi: Fabbricato di civile abitazione

Titolare/Proprietario:

proprietario/i ante ventennio al 17/07/2008 . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO, ; registrato a TORTONA , in data 26/12/2001, ai nn. 89/785; trascritto a TORTONA , in data 11/04/2002, ai nn. 1227/912.

Titolare/Proprietario:

proprietario/i ante ventennio al 17/07/2008 . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI - a rogito di NOTAIO VINCENZO ESPOSITO, in data 17/07/2008, ai nn. 282588/32029; trascritto a TORTONA, in data 25/07/2008, ai nn. 3058/2115.

Titolare/Proprietario:

dal 17/07/2008 ad oggi (attuale proprietario esclusivo 100% in regime di separazione dei beni) . In forza di atto di compravendita - a rogito di NOTAIO VINCENZO ESPOSITO, in data 17/07/2008, ai nn. 282588/32029; trascritto a TORTONA , in da-ta 25/07/2008, ai nn. 3057/2114.

Continuità delle trascrizioni: SI

Dati precedenti relativi ai corpi: Box auto

Titolare/Proprietario



## Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 218 / 2023

proprietario/i ante ventennio al 17/07/2008 . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO, ; registrato a TORTONA , in data 26/12/2001, ai nn. 89/785; trascritto a TORTONA , in data 11/04/2002, ai nn. 1227/912.

Titolare/Proprietario:

proprietario/i ante ventennio al  
17/07/2008 . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI - a rogito di NOTAIO VINCENZO ESPOSITO, in data 17/07/2008, ai nn. 282588/32029; trascritto a TORTONA, in data 25/07/2008, ai nn. 3058/2115.

Titolare/Proprietario: dal 17/07/2008 ad oggi  
(attuale proprietario esclusivo 100% in regime di separazione dei beni) . In forza di atto di compravendita - a rogito di NO-TAIO VINCENZO ESPOSITO, in data 17/07/2008, ai nn. 282588/32029; trascritto a TORTONA , in da-ta 25/07/2008, ai nn. 3057/2114.

Continuità delle trascrizioni: Si

Dati precedenti relativi ai corpi: terreno map 285 – 246 – 254 – 280 – 281 – 282 - 283

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

**Abitazione in villini [A7] sito in Avolasca (AL) CAP: 15050 frazione: frazione Oliva, Frazione Oliva snc**

Numero pratica: 22 1976

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: nuova costruzione

Oggetto: nuova costruzione

NOTE: dati rilevati da pratiche successive.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Fabbricato di civile abitazione

**Abitazione in villini [A7] sito in Avolasca (AL) CAP: 15050 frazione: frazione Oliva, Frazione Oliva snc**

Numero pratica: 483 protocollo

Intestazione:

Tipo pratica: DIA

Per lavori: sanatoria edilizia

Oggetto: variante

Presentazione in data 21/05/2008 al n. di prot. 483

Abitabilità/agibilità in data 08/11/2008 al n. di prot. 1048

NOTE: agibile dal 21/07/2008

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Fabbricato di civile abitazione

**Abitazione in villini [A7] sito in Avolasca (AL) CAP: 15050 frazione: frazione Oliva, Frazione Oliva snc**

Numero pratica: 23

Intestazione:

Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA

Per lavori: muro di contenimento per ripristino area di frana

Oggetto: nuova costruzione

NOTE: trattasi di muro di sostegno del terreno

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Fabbricato di civile abitazione

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Avolasca (AL) CAP: 15050 frazione: OLIVA, FRAZIONE OLIVA**

Numero pratica: 483 protocollo

Intestazione:



Tipo pratica: DIA

Per lavori: sanatoria edilizia

Oggetto: variante

Presentazione in data 21/05/2008 al n. di prot. 483

Abitabilità/agibilità in data 08/11/2008 al n. di prot. 1048 NOTE: agibile dal 21/07/2008

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Box auto

**residenziale** sito in **Frazione Oliva snc**

Numero pratica: 483 protocollo

Intestazione:

Tipo pratica: DIA

Per lavori: sanatoria edilizia

Oggetto: variante

Presentazione in data 21/05/2008 al n. di prot. 483

Abitabilità/agibilità in data 08/11/2008 al n. di prot. 1048

NOTE: agibile dal 21/07/2008

**Dati precedenti relativi ai corpi:** terreno map 285

**agricolo** sito in **Frazione Oliva snc**

Numero pratica: 483 protocollo

Intestazione:

Tipo pratica: DIA

Per lavori: sanatoria edilizia

Oggetto: variante

Presentazione in data 21/05/2008 al n. di prot. 483

Abitabilità/agibilità in data 08/11/2008 al n. di prot. 1048

NOTE: agibile dal 21/07/2008

**Dati precedenti relativi ai corpi:** terreno map 246

### 7.1 Conformità edilizia:

#### Abitazione in villini [A7]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: difformità interne per tramezzature non corrispondenti alle autorizzazioni e trasformazione di lavanderia in bagno nel piano sottotetto.

Regolarizzabili mediante: cila in sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: tramezze interne

Note: le baracche esterne dovranno essere rimosse con il ripristino dello stato dei luoghi

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: dovranno essere ripristinate le aree esterne con la demolizione delle tettoie e baracche esistenti non rappresentate nelle planimetrie catastali l'uso dei locali sottotetto dovrà corrispondere a quanto autorizzato e quindi si dovranno utilizzare i locali del sottotetto quali locali di sgombero

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Fabbricato di civile abitazione

#### Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Non sono state riscontrate irregolarità

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Box auto



**residenziale**

**Dati precedenti relativi ai corpi:** terreno map 285

**agricolo**

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

**Dati precedenti relativi ai corpi:** terreno map 246

**agricolo**

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

**Dati precedenti relativi ai corpi:** terreno map 247

**agricolo**

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

**Dati precedenti relativi ai corpi:** terreno map 254

**agricolo**

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

**Dati precedenti relativi ai corpi:** terreno map 280

**agricolo**

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

**Dati precedenti relativi ai corpi:** terreno map 281

**agricolo**

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

**Dati precedenti relativi ai corpi:** terreno map 282

**agricolo**

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

**Dati precedenti relativi ai corpi:** terreno map 283

## 7.2 Conformità urbanistica:

### Abitazione in villini [A7]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	area rm (area di tipo misto)



## Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 218 / 2023

Norme tecniche di attuazione:	PRG terza variante approvata regione Piemonte D.G.R. N° 2-9577 Del 09/06/2003 BUR n° 25 19/06/2003 regolamento edilizio approvato del consiglio Comunale n° 21 del 28/11/2005
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Note sulla conformità:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: baracche esterne con carattere di precarietà non sanabili nè tecnicamente nè economicamente

Descrizione delle opere da sanare: baracche esterne con carattere di precarietà non sanabili nè tecnicamente nè economicamente

**Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica; note: le baracche esterne con carattere di precarietà non sono sanabili**

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Fabbricato di civile abitazione

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	area rm (aree di tipo misto)
Norme tecniche di attuazione:	PRG TERZA VARIANTE approvata regione Piemonte D.G.R. n. 2-9577 del 09/06/2003 BUR n. 25
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

**Note sulla conformità: nessuna**

Nessuna.

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Box auto

**residenziale**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	area agricola
Norme tecniche di attuazione:	PRG TERZA VARIANTE approvata regione Piemonte D.G.R. n. 2-9577 del 09/06/2003 BUR n. 25
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Note sulla conformità: nessuna**

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**



**Dati precedenti relativi ai corpi: terreno map 285****agricolo**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	area agricola
Norme tecniche di attuazione:	PRG TERZA VARIANTE approvata regione Piemonte D.G.R. n. 2-9577 del 09/06/2003 BUR n. 25
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

**Note sulla conformità: nessuna****Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica****Dati precedenti relativi ai corpi: terreno map 246****Agricolo**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	area agricola
Norme tecniche di attuazione:	PRG TERZA VARIANTE approvata regione Piemonte D.G.R. n. 2-9577 del 09/06/2003 BUR n. 25
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

**Note sulla conformità: nessuna****Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica****Dati precedenti relativi ai corpi: terreno map 247****agricolo**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	area agricola
Norme tecniche di attuazione:	PRG TERZA VARIANTE approvata regione Piemonte D.G.R. n. 2-9577 del 09/06/2003 BUR n. 25
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO





Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
---	----

**Note sulla conformità: nessuna**

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**

**Dati precedenti relativi ai corpi: terreno map 254**

**agricolo**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	area agricola
Norme tecniche di attuazione:	PRG TERZA VARIANTE approvata regione Piemonte D.G.R. n. 2-9577 del 09/06/2003 BUR n. 25
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

**Note sulla conformità: nessuna**

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**

**Dati precedenti relativi ai corpi: terreno map 280**

**agricolo**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	area agricola
Norme tecniche di attuazione:	PRG TERZA VARIANTE approvata regione Piemonte D.G.R. n. 2-9577 del 09/06/2003 BUR n. 25
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

**Note sulla conformità: nessuna**

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**

**Dati precedenti relativi ai corpi: terreno map 281**

**agricolo**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
----------------------------------	---------------------------



## Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 218 / 2023

Zona omogenea:	area agricola
Norme tecniche di attuazione:	PRG TERZA VARIANTE approvata regione Piemonte D.G.R. n. 2-9577 del 09/06/2003 BUR n. 25
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

**Note sulla conformità: nessuna**

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**

**Dati precedenti relativi ai corpi: terreno map 282**

**agricolo**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	area agricola
Norme tecniche di attuazione:	PRG TERZA VARIANTE approvata regione Piemonte D.G.R. n. 2-9577 del 09/06/2003 BUR n. 25
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

**Note sulla conformità: nessuna**

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**

**Dati precedenti relativi ai corpi: terreno map 283**

Descrizione: **Abitazione in villini [A7]** di cui al punto **Fabbricato di civile abitazione**

Fabbricato di civile abitazione composto da 3 piani di cui uno seminterrato.

**1. Quota e tipologia del diritto**

**Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni**

Eventuali comproprietari: nessuno

Superficie complessiva di circa mq **326,78**

E' posto al piano: seminterrato - terra e sottotetto

L'edificio è stato costruito nel: 1980

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2008

L'unità immobiliare è identificata con il numero: snc; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.40m al piano interrato - 3.00m al piano terra e media 2.40m al piano sottotetto



L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: sufficiente

**Caratteristiche descrittive:**

**Componenti edilizie e costruttive:**

### Infissi esterni

tipologia: **anta singola a battente** materiale: **PVC** protezione: **tapparelle**  
materiale protezione: **alluminio** condizioni: **PORTE E FINESTRE IN BUONE CONDIZIONI**

**Impianti:**

### Impianti (conformità e certificazioni)

**Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	RISALENTE ALLA COSTRUZIONE DEL FABBRICATO ANTE 46/90
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	IMPIANTO CON CALDAIETTA A GAS O PELLET
Stato impianto	NORMALE
Potenza nominale	NN
Epoca di realizzazione/adeguamento	CALDAIA GAS 2010 PELLET 2020
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

**Condizionamento e climatizzazione:**

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

**Impianto antincendio:**

Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	NO

### Ascensori montacarichi e carri ponte:

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



Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
PIANO SEMINTERRATO CANTINA	superf. esterna lorda	18,04	0,33	5,95
DISIMPEGNO E BAGNO	superf. esterna lorda	12,30	0,40	4,92
CANTINA NORD OVEST	superf. esterna lorda	23,40	0,33	7,72
LEGNAIA ESTERNA	superf. esterna lorda	7,28	1,00	7,28
PIANO TERRA	superf. esterna lorda	121,38	1,00	121,38
PORTICO	superf. esterna lorda	12,00	1,00	12,00
BALCONE	superf. esterna lorda	11,00	0,15	1,65
BAGNO SOTTOTETTO	superf. esterna lorda	13,69	1,00	13,69
PIANO SOTTOTETTO (ESCLUSO BAGNO)	superf. esterna lorda	107,69	0,50	53,845
		326,78		228,435

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Pertinenze

Fabbricato di civile abitazione

1. Terreno annesso Identificato al n. 253  
Posto al piano TERRA  
Composto da 2270 MQ  
Sviluppa una superficie complessiva di 2270 mq  
Destinazione urbanistica: MISTO RESIDENZIALE  
Valore a corpo: € 10000

Descrizione: Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] di cui al punto Box auto

1. Quota e tipologia del diritto

Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni

Eventuali comproprietari: NESSUNO

Superficie complessiva di circa mq 70,00

Impianti:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	RISALENTE ALLA COSTRUZIONE DEL FABBRICATO ANTE 46/90
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
box auto	sup lorda di pavi-mento	70,00	1,00	70,00
		70,00		70,00



Descrizione: **residenziale** di cui al punto **terreno map 285**

terreno:

**1. Quota e tipologia del diritto****Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni**

Eventuali comproprietari: nessuno

Superficie complessiva di circa mq **11.970,00**

il terreno risulta di forma IRREGOLARE ed orografia COLLINARE IN PARTE SCOSCESO

Stato di manutenzione generale: mediocre

**Impianti: nessuno**

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
terreno agricolo	sup lorda di pavimento	11.970,00	1,00	11.970,00
		<b>11.970,00</b>		<b>11.970,00</b>

Descrizione: **agricolo** di cui al punto **terreno map 246**

TERRENO

**1. Quota e tipologia del diritto****Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni**

Eventuali comproprietari: nessuno

Superficie complessiva di circa mq **3.550,00**

il terreno risulta di forma TRAPEZOIDALE ed orografia COLLINARE IN PARTE SCOSCESO

Stato di manutenzione generale: mediocre

**Impianti: nessuno**

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
terreno	sup lorda di pavimento	3.550,00	1,00	3.550,00
		<b>3.550,00</b>		<b>3.550,00</b>

Descrizione: **agricolo** di cui al punto **terreno map 247**

TERRENO

**1. Quota e tipologia del diritto****Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni**

Eventuali comproprietari: nessuno

Superficie complessiva di circa mq **2.900,00**

il terreno risulta di forma TRAPEZOIDALE ed orografia COLLINARE IN PARTE SCOSCESO

Stato di manutenzione generale: mediocre

Impianti: nessuno  
Impianti (conformità e certificazioni)

Destinazione	Parametro	Superficie rea- le/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
terreno	sup lorda di pavi- mento	2.900,00	1,00	2.900,00
		2.900,00		2.900,00

Descrizione: **agricolo** di cui al punto **terreno map 254**

TERRENO

1. Quota e tipologia del diritto  
Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni  
Eventuali comproprietari: nessuno

Superficie complessiva di circa mq **770,00**  
il terreno risulta di forma TRAPEZOIDALE ed orografia COLLINARE IN PARTE SCOSCESO

Stato di manutenzione generale: mediocre

Destinazione	Parametro	Superficie rea- le/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
terreno	sup lorda di pavi- mento	770,00	1,00	770,00
		770,00		770,00

Descrizione: **agricolo** di cui al punto **terreno map 280**

TERRENO

1. Quota e tipologia del diritto  
Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni  
Eventuali comproprietari: nessuno

Superficie complessiva di circa mq **3.260,00**  
il terreno risulta di forma TRAPEZOIDALE ed orografia COLLINARE IN PARTE SCOSCESO

Stato di manutenzione generale: mediocre

Impianti: nessuno

Destinazione	Parametro	Superficie rea- le/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
terreno	sup lorda di pavi- mento	3.260,00	1,00	3.260,00
		3.260,00		3.260,00



Descrizione: **agricolo** di cui al punto **terreno map 281****TERRENO****1. Quota e tipologia del diritto****Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni**

Eventuali comproprietari: nessuno

Superficie complessiva di circa mq **92,00**

il terreno risulta di forma TRAPEZOIDALE ed orografia COLLINARE IN PARTE SCOSCESO

Stato di manutenzione generale: mediocre

**Impianti: nessuno**

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
terreno	sup lorda di pavimento	92,00	1,00	92,00
		<b>92,00</b>		<b>92,00</b>

Descrizione: **agricolo** di cui al punto **terreno map 282****TERRENO****1. Quota e tipologia del diritto****Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni**

Eventuali comproprietari: nessuno

Superficie complessiva di circa mq **1.560,00**

il terreno risulta di forma TRAPEZOIDALE ed orografia COLLINARE IN PARTE SCOSCESO

Stato di manutenzione generale: mediocre

**Impianti: nessuno**

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
terreno	sup lorda di pavimento	1.560,00	1,00	1.560,00
		<b>1.560,00</b>		<b>1.560,00</b>

Descrizione: **agricolo** di cui al punto **terreno map 283****TERRENO****1. Quota e tipologia del diritto****Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni**

Eventuali comproprietari: nessuno

Superficie complessiva di circa mq **1.440,00**

il terreno risulta di forma TRAPEZOIDALE ed orografia COLLINARE IN PARTE SCOSCESO



Stato di manutenzione generale: mediocre

Impianti: nessuno

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
terreno	sup lorda di pavimento	1.440,00	1,00	1.440,00
		1.440,00		1.440,00

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

COMPARAZIONE VALORI OMI E PREZZI DI VENDITA IMMOBILI SIMILI NELLA STESSA LOCALITA'

**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di ALESSANDRIA; Conservatoria dei Registri Immobiliari di ALESSANDRIA; Uffici del registro di ALESSANDRIA; Ufficio tecnico di ALESSANDRIA; Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): GEOPOI (BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI AGENZIA DELLE ENTRATE).

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 2-2023

PROVINCIA: ALESSANDRIA

COMUNE: AVOLASCA

FASCIA/ZONA: EXTRAURBANA/ZONA AGRICOLA

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: VILLE E VILLINI

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 560

Valore di mercato max (€/mq): 740

**8.3 Valutazione corpi:****Fabbricato di civile abitazione. Abitazione in villini [A7] con annesso Terreno annesso**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 116.185,60.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
PIANO SEMINTERRATO	5,95	€ 560,00	€ 3.332,00
CANTINA			
DISIMPEGNO E BAGNO	4,92	€ 560,00	€ 2.755,20
CANTINA NORD OVEST	7,72	€ 560,00	€ 4.323,20
LEGNAIA ESTERNA	7,28	€ 150,00	€ 1.092,00
PIANO TERRA	121,38	€ 560,00	€ 67.972,80
PORTICO	12,00	€ 150,00	€ 1.800,00
BALCONE	1,65	€ 560,00	€ 924,00
BAGNO SOTTOTETTO	13,69	€ 560,00	7.666,40
PIANO SOTTOTETTO (SENZA BAGNO)	53,845	€ 560,00	€ 30.153,20
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 120.018,80
Valore corpo			€ 120.018,80
Valore Pertinenze			€ 10.000,00
Valore complessivo intero			€ 130.018,80
Valore complessivo diritto e quota			€ 130.018,80





**Box auto. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 28.000,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
box auto	70,00	€ 400,00	€ 28.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 28.000,00
Valore corpo			€ 28.000,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 28.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 28.000,00

**terreno map 285. residenziale**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 754,11.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
terreno agricolo	11.970,00	€ 0,06	€ 754,11
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 754,11
Valore corpo			€ 754,11
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 754,11
Valore complessivo diritto e quota			€ 754,11

**terreno map 246. agricolo**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 3.440,31.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
terreno	3.550,00	€ 0,97	€ 3.440,31
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 3.440,31
Valore corpo			€ 3.440,31
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 3.440,31
Valore complessivo diritto e quota			€ 3.440,31

**terreno map 247. agricolo**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 2.810,39.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
terreno	2.900,00	€ 0,97	€ 2.810,39
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 2.810,39
Valore corpo			€ 2.810,39
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 2.810,39
Valore complessivo diritto e quota			€ 2.810,39

**terreno map 254. agricolo**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 48,51.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
terreno	770,00	€ 0,06	€ 48,51
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 48,51
Valore corpo			€ 48,51
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 48,51
Valore complessivo diritto e quota			€ 48,51

**terreno map 280. agricolo**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 3.159,27.



<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
terreno	3.260,00	€ 0,97	€ 3.159,27
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 3.159,27
Valore corpo			€ 3.159,27
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 3.159,27
Valore complessivo diritto e quota			€ 3.159,27

**terreno map 281. agricolo**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 90,16.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
terreno	92,00	€ 0,98	€ 90,16
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 90,16
Valore corpo			€ 90,16
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 90,16
Valore complessivo diritto e quota			€ 90,16

**terreno map 282. agricolo**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 1.528,80.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
terreno	1.560,00	€ 0,98	€ 1.528,80
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 1.528,80
Valore corpo			€ 1.528,80
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 1.528,80
Valore complessivo diritto e quota			€ 1.528,80

**terreno map 283. agricolo**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 1.395,50.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
terreno	1.440,00	€ 0,97	€ 1.395,50
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 1.395,50
Valore corpo			€ 1.395,50
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 1.395,50
Valore complessivo diritto e quota			€ 1.395,50

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Fabbricato di civili abitazione	Abitazione in vil- lini [A7] con an- nesso Terreno annesso	228,435	€ 130.018,80	€ 130.018,80
Box auto	Stalle, scuderie, rimesse, auto- rimesse [C6]	70,00	€ 28.000,00	€ 28.000,00
terreno map 285	residenziale	11.970,00	€ 754,11	€ 754,11
terreno map 246	agricolo	3.550,00	€ 3.440,31	€ 3.440,31



## Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 218 / 2023

terreno map 247	agricolo	2.900,00	€ 2.810,39	€ 2.810,39
terreno map 254	agricolo	770,00	€ 48,51	€ 48,51
terreno map 280	agricolo	3.260,00	€ 3.159,27	€ 3.159,27
terreno map 281	agricolo	92,00	€ 90,16	€ 90,16
terreno map 282	agricolo	1.560,00	€ 1.528,80	€ 1.528,80
terreno map 283	agricolo	1.440,00	€ 1.395,50	€ 1.395,50

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 20%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% ) € 33.482,53

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 5.000,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 132.763,32

Data generazione:

27-11-2024

L'Esperto alla stima

Ing. Elena Mazzuco



