
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, scuderie, rimesse, 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 Avolascafoglio 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 AVOLASCAFoglio

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 AVOLASCAFoglio

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 AVOLASCAFoglio

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 AVOLASCAFoglio

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: , 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 TORTONA 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



Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 218 / 2023

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 insolute 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 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 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 NOTAIO VINCENZO ESPOSITO, in data 17/07/2008, ai nn. 282588/32029; trascritto a TORTONA , in data 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

Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 218 / 2023

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 |



Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 218 / 2023

| | |
|---|----|
| 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



Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 218 / 2023

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 pavimento | 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 linda di pavimento | 11.970,00 | 1,00 | 11.970,00 |
| | | 11.970,00 | | 11.970,00 |

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 linda di pavimento | 3.550,00 | 1,00 | 3.550,00 |
| | | 3.550,00 | | 3.550,00 |

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 reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|--------------|------------------------|-----------------------------|--------|------------------------|
| terreno | sup linda di pavimento | 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 reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|--------------|------------------------|-----------------------------|--------|------------------------|
| terreno | sup linda di pavimento | 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 reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|--------------|------------------------|-----------------------------|--------|------------------------|
| terreno | sup linda di pavimento | 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 linda di pavimento | 92,00 | 1,00 | 92,00 |
| | | 92,00 | | 92,00 |

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 linda di pavimento | 1.560,00 | 1,00 | 1.560,00 |
| | | 1.560,00 | | 1.560,00 |

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 linda 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.

| Destinazione | Superficie Equivalente | Valore Unitario | Valore Complessivo |
|---|------------------------|-----------------|--------------------|
| 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.

| Destinazione | Superficie Equivalente | Valore Unitario | Valore Complessivo |
|---|------------------------|-----------------|--------------------|
| 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.

| Destinazione | Superficie Equivalente | Valore Unitario | Valore Complessivo |
|---|------------------------|-----------------|--------------------|
| 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.

| Destinazione | Superficie Equivalente | Valore Unitario | Valore Complessivo |
|---|------------------------|-----------------|--------------------|
| 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.

| Destinazione | Superficie Equivalente | Valore Unitario | Valore Complessivo |
|---|------------------------|-----------------|--------------------|
| 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.

| Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 218 / 2023 | | | | |
|--|------------------------|-----------------|--------------------|--|
| Destinazione | Superficie Equivalente | Valore Unitario | Valore Complessivo | |
| 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.

| Destinazione | Superficie Equivalente | Valore Unitario | Valore Complessivo |
|---|------------------------|-----------------|--------------------|
| 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.

| Destinazione | Superficie Equivalente | Valore Unitario | Valore Complessivo |
|---|------------------------|-----------------|--------------------|
| 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.

| Destinazione | Superficie Equivalente | Valore Unitario | Valore Complessivo |
|---|------------------------|-----------------|--------------------|
| 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:

| ID | Immobile | Superficie Lorda | Valore intero medio ponderale | Valore diritto e quota |
|---------------------------------|--|------------------|-------------------------------|------------------------|
| Fabbricato di civile abitazione | Abitazione in villini [A7] con annesso 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%)

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 Mazzucco



