Tribunale di Alessandria

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

LUZZATI POP NPLS 2024 S.R.L.

contro:

[redacted]

N° Gen. Rep. **49/2026**

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. MICHELE DELLI PAOLI**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001
Abitazione + Box

Esperto alla stima: GIAN FRANCO VERONESE
Codice fiscale: VRNGFR78C20L304N
Email: verogian78@gmail.com
Pec: gian.franco.veronese@geopec.it

Firmato Da: GIAN FRANCO VERONESE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 27c333eebb8045ba0dd9411f3f08ab974

SINTESI ELABORATO

1. Dati Catastali

Bene: Via San Francesco D'Assisi n. 24 - 26 - 28 - Pontecurone (AL) - 15055

Lotto: 001 – Alloggio + Box

Corpo: A

Categoria: residenziale (Abitazione)
[redacted] nato in INDIA (EE) il 02/01/2000 - [redacted] – Prop. 1/1,

Comune Pontecurone - foglio 16, particella 1212 – Sub 6

Categoria: A/2 – Classe 4 – Consistenza 9,5 Vani – Sup. Cat. Totale 232 Mq – Rendita € 956,74

Corpo: B

Categoria: residenziale (Box)
[redacted] nato in INDIA (EE) il 02/01/2000 - [redacted] – Prop. 1/1,

Comune Pontecurone - foglio 16, particella 1212 – Sub 3

Categoria: C/6 – Classe 2 – Consistenza 12 Mq – Sup. Cat. Totale 13 Mq – Rendita € 21,07

2. Stato di possesso

Bene: Via San Francesco D'Assisi n. 24 - 26 - 28 - Pontecurone (AL) - 15055

Lotto: 001 - Alloggio + Box

Corpo: A
Occupato

Corpo: B
Occupato

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via San Francesco D'Assisi n. 24 - 26 - 28 - Pontecurone (AL) - 15055

Lotto: 001 - Alloggio + Box

Corpo: A
Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: B
Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Firmato Da: GIAN FRANCO VERONESE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 27c333eebb8045ba0dd941f3f08ab974

4. Creditori Iscritti

Bene: Via San Francesco D'Assisi n. 24 - 26 - 28 - Pontecurone (AL) - 15055

Lotto: 001 - Alloggio + Box

5. Comproprietari

Beni: Via San Francesco D'Assisi n. 24 - 26 - 28 - Pontecurone (AL) - 15055

Lotto: 001 - Alloggio + Box

Corpo: A

Comproprietari: NESSUNO

Corpo: B

Comproprietari: NESSUNO

6. Misure Penali

Beni: Via San Francesco D'Assisi n. 24 - 26 - 28 - Pontecurone (AL) - 15055

Lotto: 001 - Alloggio + Box

Corpo: A
Misure Penali: NO

Corpo: B
Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via San Francesco D'Assisi n. 24 – 26 - 28 - Pontecurone (AL) - 15055

Lotto: 001 - Alloggio + Box

Corpo: A
Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: B
Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via San Francesco D'Assisi n. 24 – 26 - 28 - Pontecurone (AL) - 15055

Lotto: 001 – Alloggio + Box
Valore complessivo finale: **€ 59.700,00**

Firmato Da: GIAN FRANCO VERONESE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 27c333eebb8045ba0dd9411f3f08ab974

Beni in **Pontecurone (AL)**
Località/Frazione
Via San Francesco D'Assisi n. 24 – 26 – 28

Lotto: 001 – Alloggio + Box

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A + B.

Alloggio sito in Via San Francesco D'Assisi n. 28 – 26
Box/Garage sito in Via San Francesco D'Assisi n. 24

Sopralluogo avvenuto in data 30/07/2026

L'immobile, situato nel concentrico del Comune di Pontecurone, si presenta come un edificio indipendente a destinazione residenziale, affiancato da un corpo adibito a box/garage unico piano fuori terra (Corpo B).

Inquadramento Esterno e Facciate

Architettura e Prospetto: L'edificio principale si sviluppa su due livelli fuori terra oltre a un piano seminterrato/seminterrato con bocche di lupo a livello della strada. L'immobile costeggia con due lati la strada pubblica mentre in lato è in aderenza con altro fabbricato ed infine l'ultimo lato corto prospetta su un piccolo cortiletto di proprietà. Le facciate su strada sono caratterizzate da elementi decorativi tradizionali, quali marcapiani, cornici attorno alle aperture e un bugnato al piano terra.

Accessi:

L'immobile dispone di un accesso principale direttamente dalla via pubblica al civico 28 e di un secondo ingresso indipendente (civico 26) preceduto da un piccolo patio protetto da una recinzione in ferro battuto su muretto di contenimento, sopra l'ingresso del civico 26 è presente uno sbalzo con balcone dotato di parapetto in ferro.

Garage e Pertinenze:

Adiacente al corpo principale (Corpo A), al civico 24, si trova un piccolo box auto indipendente (Corpo B) con portone basculante metallico, integrato nella muratura perimetrale della proprietà.

Distribuzione Interna ambienti e finiture:

Al piano terra è presente la Zona giorno composta da Tinello, Cucina, Soggiorno, Bagno e ripostiglio; mentre al primo piano è presente la zona notte composta da due camere da lette, bagno ripostiglio e cabina armadi. Il piano interrato infine ha destinazione di cantina/Locali di deposito e vi trova altresì collocazione la caldaia murale. Tutti i livelli sono collegati tra loro da una scala in muratura che raggiunge altresì il piano sottotetto.

Firmato Da: GIAN FRANCO VERONESE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 27c333eebb8045ba0dd9411f3f08ab974

La Zona Giorno e Cucina: Gli spazi interni comprendono un'area giorno abitabile e un vano cucinotto separato, finestrato e predisposto con rivestimento a piastrelle sulle pareti operative.

Soggiorno e Camere: I vani principali presentano ampie metrature, serviti da finestre con avvolgibili esterni e inferriate di protezione al piano terra.

Finiture Interne: La pavimentazione dei locali principali è in graniglia di marmo con posa classica a mosaico, mentre nei corridoi e disimpegni si trova una pavimentazione in piastrelle di ceramica/gres. Gli infissi interni sono in legno con inserti in vetro stampato o lavorato.

Impianti: L'immobile è dotato di impianto di riscaldamento autonomo con radiatori in alluminio/ghisa installati a parete.

Garage / Locale Deposito Interno: Il locale garage presenta una struttura essenziale con pareti a intonaco grezzo/cemento, soffitto in lastre/soletta a vista e pavimentazione in battuto di cemento, adatto al ricovero autovettura o ad uso magazzino/deposito.

L'immobile si trova in uno stato di conservazione mediocre / da ristrutturare. Sebbene la struttura portante e le murature non mostrino dissesti statici evidenti, l'immobile richiede interventi di ristrutturazione edilizia ed efficientamento come ad esempio il rifacimento completo dell'intonaco e della tinteggiatura di facciata, ripristino dei balconi, l'adeguamento/rifacimento degli impianti (elettrico, idrico e gas), sostituzione degli infissi esterni/interni e ammodernamento dei rivestimenti e dei bagni/cucina.

Quota e tipologia del diritto
Eventuali comproprietari: NESSUNO

Identificato al catasto Fabbricati:
Corpo A - Alloggio
Intestazione: [redacted] nato in INDIA (EE) il 02/01/2000 - [redacted]
Prop. 1/1, Censito al NCEU del Comune Pontecurone - foglio 16, particella 1212 – Sub 6
Categoria: A/2 – Classe 4 – Consistenza 9,5 Vani – Sup. Cat. Totale 232 Mq – Rendita € 956,74

Confini: Le coerenze del mappale, procedendo in senso orario rispetto all'ingresso principale situato a SUD, sono, a SUD Via pubblica Via San Francesco D'Assisi, a OVEST Via pubblica Via Cavour, a NORD in aderenza altro fabbricato ricadente sul Mapp. 386 di altre proprietà, ed infine a EST con altro subalterno dello stesso mappale (Box Corpo B).

Corpo B - Box
Intestazione: [redacted] nato in INDIA (EE) il 02/01/2000 - [redacted]
Prop. 1/1, Censito al NCEU del Comune Pontecurone - foglio 16, particella 1212 – Sub 6
Categoria: C/6 – Classe 2 – Consistenza 12 Mq – Sup. Cat. Totale 13 Mq – Rendita € 21,07

Confini: Le coerenze del mappale, procedendo in senso orario rispetto all'ingresso principale situato a SUD, sono, a SUD Via pubblica Via San Francesco D'Assisi, a OVEST con altro subalterno dello stesso mappale (Box Corpo A), a NORD ed a EST con Mapp. 386 di altre proprietà.

Firmato Da: GIAN FRANCO VERONESE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 27c333eebb8045ba0dd941f3f08ab974

Ist. n. 12 dep. 13/08/2026

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Entrambi i Corpi di fabbrica (A) e (B) costituenti l'intero unico lotto, risultano essere in uno stato di conservazione mediocre / da ristrutturare situati in prossimità del Concentrico dell'abitato del Comune di Pontecurone.

Caratteristiche zona: Semicentrale
Area urbanistica: residenziale
Servizi presenti nella zona: Non specificato
Servizi offerti dalla zona: Non specificato
Caratteristiche zone limitrofe: Non specificato
Importanti centri limitrofi: Non specificato
Attrazioni paesaggistiche: Non specificato
Attrazioni storiche: Non specificato
Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

A seguito di richiesta a mezzo PEC del 08/06/2026 prot. n. 70756/2026 effettuata presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione provinciale di Alessandria, lo stesso ufficio comunicava in data 25/06/2026 con prot. n. 80528 che a seguito all'analisi svolta, così come risultante in Anagrafe Tributaria, si rappresenta che relativamente a tali immobili, alla data odierna, NON risulta registrato alcun contratto di locazione; tuttavia in sede di sopralluogo effettuato in data 30/07/2026 Entrambe le unità immobiliari risultano occupate da una famiglia di nazionalità straniera.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

A seguito di ispezione ipotecarie eseguite in data 11/08/2026 presso l'Agenzia delle Entrate direzione provinciale di Alessandria Ufficio provinciale Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tortona sono risultate le seguenti formalità, a far data dal 18/12/1997 al 11/08/2026 e ricadenti pertanto nel ventennio antecedente la presente relazione, formalità comuni per tutti i Sub. (sia attuali che soppressi: Sub. 4 e Sub. 5 soppressi in data 22/06/2021 per costituire l'attuale Sub. 6):

Corpo A

Ex Sub. 4 e sub 5 ora Sub 6

- **TRASCRIZIONE del 09/07/2015:**

Descrizione onere: ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE ESPRESSA DI EREDITA';
RP n. 1491 – RG n. 1869 a rogito di Cola Maria Paola repertorio n. 7123/4270 del 27/06/2015;

- **TRASCRIZIONE del 01/03/2016:**

Descrizione onere: ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE;
RP n. 402 – RG n. 544 repertorio n. 564/9990 del 19/11/2015;

- **TRASCRIZIONE del 22/07/2020:**

Descrizione onere: ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA;
RP n. 1305 – RG n. 1757 a rogito Carnevale Ricci Marziano repertorio n. 30643/14989 del 26/06/2020;

Firmato Da: GIAN FRANCO VERONESE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 27c333eebb8045ba0dd941f3f08ab974

Sub 6

- **TRASCRIZIONE del 08/10/2021:**

Descrizione onere: ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA;
RP n. 2476 – RG n. 3190 a rogito di Mariano Luciano repertorio n. 166716/35986 del 04/10/2021;

- **ISCRIZIONE del 08/10/2021:**

Descrizione onere: IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO;
RP n. 319 – RG n. 3191 a rogito di Mariano Luciano repertorio n. 166717/35987 del 04/10/2021;

- **TRASCRIZIONE del 25/03/2026:**

Descrizione onere: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;
RP n. 712 – RG n. 929 Pubblico ufficiale Uff. Giud. Tribunale di Alessandria repertorio n. 1519 del 25/03/2026;

Corpo B

Sub 3

- **TRASCRIZIONE del 09/07/2015:**

Descrizione onere: ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE ESPRESSA DI EREDITA';
RP n. 1491 – RG n. 1869 a rogito di Cola Maria Paola repertorio n. 7123/4270 del 27/06/2015;

- **TRASCRIZIONE del 01/03/2016:**

Descrizione onere: ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE;
RP n. 402 – RG n. 544 repertorio n. 564/9990 del 19/11/2015;

- **TRASCRIZIONE del 22/07/2020:**

Descrizione onere: ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA;
RP n. 1305 – RG n. 1757 a rogito Carnevale Ricci Marziano repertorio n. 30643/14989 del 26/06/2020;

- **TRASCRIZIONE del 08/10/2021:**

Descrizione onere: ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA;
RP n. 2476 – RG n. 3190 a rogito di Mariano Luciano repertorio n. 166716/35986 del 04/10/2021;

- **ISCRIZIONE del 08/10/2021:**

Descrizione onere: IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO;
RP n. 319 – RG n. 3191 a rogito di Mariano Luciano repertorio n. 166717/35987 del 04/10/2021;

- **TRASCRIZIONE del 25/03/2026:**

Descrizione onere: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;
RP n. 712 – RG n. 929 Pubblico ufficiale Uff. Giud. Tribunale di Alessandria repertorio n. 1519 del 25/03/2026;

Dati precedenti relativi ai corpi: A

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

Spese di gestione condominiale: Nessuna.

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: Nessu-

Firmato Da: GIAN FRANCO VERONESE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 27c333eebb8045ba0dd9411f3f08ab974

Ist. n. 12 dep. 13/08/2026

na.
Millesimi di proprietà: Non specificato
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: Corpo A: NO Corpo B: SI
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: SINGH Gurwinder nato in INDIA (EE) il 02/01/2000 - SNGGWN00A02Z222V.

In forza di atto di compravendita
RP n. 2476 – RG n. 3190 a rogito di Mariano Luciano repertorio n. 166716/35986 del 04/10/2021.

Continuità delle trascrizioni: Si

7. PRATICHE EDILIZIE:

A seguito di accesso agli atti presso il Comune di Pontecurone effettuato in data 12/08/2026 Sono risultate le seguenti pratiche edilizie inerenti al terreno in oggetto:

Numero pratica: 1
Intestazione: GUGLIELMONE Carlo Ugo
Tipo pratica: Opere di manutenzione straordinaria – DIA
Per lavori: Rifacimento parziale orditura tetto
Oggetto: Manutenzione straordinaria
Presentazione in data 21/06/2002 al n. di prot. 3171

Numero pratica: 2
Intestazione: SINGH Charanjit
Tipo pratica: Opere di manutenzione straordinaria – CILA
Per lavori: Fusione U.I. senza opere
Oggetto: Manutenzione straordinaria
Presentazione in data 22/06/2021 al n. di prot. 4477

Firmato Da: GIAN FRANCO VERONESE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 27c333eebb8045ba0dd941f3f08ab974

7.1 *Conformità edilizia:*

Residenziale

Corpo A - Alloggio
Analizzate le tavole progettuali allegate all'ultima pratica edilizia (CILA del 22/06/2021) si rileva una diversa distribuzione dei locali Bagno e Ripostiglio situati al Piano terra, pertanto per quanto rilevato NON si dichiara la conformità edilizia;
Regolarizzabili mediante: Cila in sanatoria
Descrizione delle opere da sanare: Diversa distribuzione interna dei vani
Sanzione CILA in sanatoria: € 1.036,00
Onorario professionista per redazione e presentazione Cila in sanatoria:
€ 2.500,00
Oneri Totali: **€ 3.536,00**

Corpo B - Box
Nulla da segnalare in quanto nessuna planimetria è stata reperita ad eccezione della planimetria catastale depositata in banca dati al protocollo del 19/05/1993 sulla quale NON si evidenziano difformità in merito pertanto SI dichiara la conformità edilizia.

7.2 *Conformità Catastale:*

Corpo A - Alloggio
Analizzando la planimetria depositata in banca dati al protocollo n. AL0048523 del 23/06/2021 si evidenzia una non corretta rappresentazione del divisorio tra il bagno ed il ripostiglio del Piano terra.

Per quanto sopra evidenziato pertanto NON si dichiara la conformità catastale necessita pertanto l'aggiornamento di tale planimetria;

Regolarizzabili mediante: Presentazione pratica DOCFA per variazione catastale
Descrizione delle opere da sanare: Diversa distribuzione interna dei vani.
Redazione di pratica DOCFA: € 1.000,00
Diritti catastali per pratica DOCFA: € 70,00
Oneri Totali: **€ 1.070,00**

Corpo B - Box
Analizzando la planimetria depositata in banca dati al protocollo del 19/05/1993 NON si evidenziano difformità in merito.

Per quanto sopra evidenziato pertanto SI dichiara la conformità catastale;

Note sulla conformità:

Vedi quanto sopra evidenziato.

Firmato Da: GIAN FRANCO VERONESE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 27c333eebb8045ba0dd9411f3f08ab974

Descrizione: **Residenziale - Corpo A**
ABITAZIONE

L'immobile si trova in uno stato di conservazione mediocre / da ristrutturare. Sebbene la struttura portante e le murature non mostrino dissesti statici evidenti, l'immobile richiede interventi di ristrutturazione edilizia ed efficientamento come ad esempio il rifacimento completo dell'intona-co e della tinteggiatura di facciata, ripristino dei balconi, l'adeguamento/rifacimento degli impianti (elettrico, idrico e gas), sostituzione degli infissi esterni/interni e ammodernamento dei rivestimenti e dei bagni/cucina.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di **Piena proprietà**

SINGH Gurwinder nato in INDIA (EE) il 02/01/2000 - SNGGWN00A02Z222V

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa **Mq 232,00** **(Superficie catastale da visura)**
E' posto al piano: Piano interrato – Terra – Primo – Sottotetto;
L'edificio è stato ristrutturato nel: - - - - -
ha un'altezza utile interna di circa m. 3,20 (Media dei vani principali)
L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: scarso
Condizioni generali dell'immobile: mediocre / da ristrutturare.

Impianti: Elettrico, Idrico e Fognario

Caratteristiche descrittive:
Componenti edilizie e costruttive:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Firmato Da: GIAN FRANCO VERONESE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 27c333eebb80045ba0dd941f3f08ab974

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Autonomo con caldaia a gas
Stato impianto	non in uso (Alla data del sopralluogo)
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La consistenza dell'immobile è stata calcolata sulla base delle superfici reperite sulle visure catastali. Al fine di determinare la superficie commerciale, si riferisce che i muri perimetrali vengono conteggiati per intero se confinanti con l'esterno e per 1/2 se confinanti con altre unità immobiliari.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione	sup lorda di pavimento	232,00	1,00	232,00
		232,00		**232,00**

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d`uso: Residenziale
Sottocategoria: Unità immobiliare

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: Secondo semestre 2025
Zona: Centrale – Centro urbano
Tipo di destinazione: Residenziale
Tipologia: Abitazioni civili
Superficie di riferimento: Lorda
Stato conservativo: Normale
Valore di mercato min (€/mq): 380 Valore di mercato max (€/mq): 570

Firmato Da: GIAN FRANCO VERONESE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 27c333eebb8045ba0dd9411f3f08ab974

Descrizione: **Residenziale - Corpo B**
BOX

L'immobile si trova in uno stato di conservazione mediocre / da ristrutturare. Sebbene la struttura portante e le murature non mostrino dissesti statici evidenti, l'immobile richiede interventi di ristrutturazione edilizia ed efficientamento come ad esempio il rifacimento completo dell'intonaco e della tinteggiatura di facciata, l'adeguamento/rifacimento degli impianti (elettrico), sostituzione degli infissi esterni.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di **Piena proprietà**

SINGH Gurwinder nato in INDIA (EE) il 02/01/2000 - SNGGWN00A02Z222V

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa **Mq 13,00 (Superficie catastale da visura)**
E' posto al piano: Terra;
L'edificio è stato ristrutturato nel: - - - - -
ha un'altezza utile interna di circa m. 2,15 (Media)
L'intero fabbricato è composto da n. 1 piani complessivi di cui fuori terra n. 1 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: scarso
Condizioni generali dell'immobile: mediocre / da ristrutturare.

Impianti: Elettrico.

Caratteristiche descrittive:
Componenti edilizie e costruttive:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Firmato Da: GIAN FRANCO VERONESE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 27c333eebb8045ba0dd941f3f08ab974

Ist. n. 12 dep. 13/08/2026

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	Assente
Tipologia di impianto	Assente
Stato impianto	Assente
Impianto a norma	Assente
Esiste la dichiarazione di conformità	Assente

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La consistenza dell'immobile è stata calcolata sulla base delle superfici reperite sulle visure catastali. Al fine di determinare la superficie commerciale, si riferisce che i muri perimetrali vengono conteggiati per intero se confinanti con l'esterno e per 1/2 se confinanti con altre unità immobiliari.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Box	sup lorda di pavimento	13,00	1,00	13,00
		13,00		**13,00**

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d`uso: Residenziale
Sottocategoria: Unità immobiliare

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: Secondo semestre 2025
Zona: Centrale – Centro urbano
Tipo di destinazione: Residenziale
Tipologia: Abitazioni civili
Superficie di riferimento: Lorda
Stato conservativo: Normale
Valore di mercato min (€/mq): 600 Valore di mercato max (€/mq): 570

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

La valutazione viene condotta adottando il metodo di comparazione sistematica che si basa sulla rilevazione e comparazione dei dati immobiliari (prezzi di mercato e caratteristiche degli immobili), prevedendo degli aggiustamenti dei prezzi rilevati dovuti alle differenti caratteristiche degli immobili presi a confronto con quello oggetto di stima. La rilevazione dei dati immobiliari viene elaborata mediante l'analisi delle informazioni in merito all'andamento delle contrattazioni in zona assunta dalla stampa locale specializzata, presso le agenzie immobiliari operanti nella zona e la Conservatoria dei Registri immobiliari, determinando un valore di mercato medio per immobili di tipologia simile a quella del bene da stimare; tale valore viene quindi

Firmato Da: GIAN FRANCO VERONESE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 27c333eebb8045ba0dd941f3f08ab974

Ist. n. 12 dep. 13/08/2026

comparato a quelli indicati dagli osservatori del mercato immobiliare, tra i quali quello dell'Agenzia delle Entrate.
Il valore unitario (riferito al metro quadrato di superficie) individuato in base ai criteri sopra esposti viene quindi riferito al contesto dell'immobile da stimare, adottando degli aggiustamenti ovvero applicando delle variazioni (positive o negative) del prezzo in base alle caratteristiche del bene in oggetto, ed in particolare considerando:

- la consistenza dell'immobile,
- l'età di costruzione del cespite,
- la destinazione d'uso,
- le caratteristiche costruttive, tipologiche, di distribuzione interna e di finitura,
- l'incidenza delle murature sulla superficie complessiva dell'immobile;
- l'ubicazione e l'accessibilità,
- lo stato manutentivo dell'immobile in oggetto.

8.2 Fonti di informazione:

Valori Agricoli Medi (VAM) deducibili dalle banche dati dell'Agenzia delle Entrate

8.3 Valutazione corpi:

A - Abitazione (con piccolo sedime annesso, Cortile)

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 69.600,00.

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
Box	232,00	€ 300,00	€ 69.600,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 69.600,00
Valore Finale	**€ 69.600,00**
Valore corpo	€ 69.600,00
Valore Pertinenze	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 69.600,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 69.600,00

B - Box

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 6.110,00.

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
Abitazione	13,00	€ 470,00	€ 6.110,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 6.110,00
Valore Finale	**€ 6.110,00**
Valore corpo	€ 6.110,00
Valore Pertinenze	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 6.110,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 6.110,00

Riepilogo:

ID	*Immobile*	*Superficie Lorda*	*Valore intero medio ponderale*	*Valore diritto e quota*
Corpo A - Abitazione	Residenziale	Mq. 232	€ 69.600,00	€ 69.600,00
Corpo B - Box	Residenziale	Mq. 13	€ 6.110,00	€ 6.110,00

Firmato Da: GIAN FRANCO VERONESE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 27c333eebb8045ba0dd9411f3f08ab974

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria:	€ 11.356,50
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 4.606,00

8.5 Prezzo base d'asta dell'intero lotto "Corpo A + Corpo B":

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 59.747,50
Arrotondato:	**€ 59.700,00**

Data generazione: 12-08-2026

L'Esperto alla stima
GIAN FRANCO VERONESE

Firmato Da: GIAN FRANCO VERONESE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 27c333eebb8045ba0dd941f3f08ab974