

Tribunale di Alessandria
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **OMISSIS**

contro: **OMISSIS**

N° Gen. Rep. **10/2016**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 05-11-2019 ore 10:00

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. STEFANO DEMONTIS**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotti 003, 004

Revisione del 28/06/2021

Esperto alla stima: ARCH Vincenzo Sciacca
Codice fiscale: SCCVCN75C28G273B
Studio in: Via Legnano 16 - 15121 Alessandria
Telefono: 0131231964
Fax: 0131231964
Email: info@progettiarchitettura.it
Pec: vincenzo.sciacca@archiworldpec.it

SINTESI ELABORATO

1. Dati Catastali

Bene: Via C. Persi n. 2 - Villalvernia (AL) - 15050
Via Domenico Carbone snc - 15050

Lotto: 003

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

OMISSIS nato a TORTONA il 11/05/1974, proprietà 1/1., foglio 3, particella 91, subalterno 15, indirizzo Via Cavour n. 35, piano S1-T-1, comune Villalvernia, categoria A/2, classe 1, consistenza 5 vani, rendita € 309,87

Corpo: B

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

OMISSIS nato a TORTONA il 11/05/1974, proprietà 1/1., foglio 3, particella 91, subalterno 16, indirizzo Via Carlo Persi n. 2, piano T, comune Villalvernia, categoria A/2, classe 1, consistenza 4 vani, superficie 81 mq, rendita € 247,90

Corpo: D

Categoria: Ente urbano [EU]

OMISSIS nato a TORTONA il 11/05/1974, proprietà 1/1., foglio 3, particella 79, subalterno 1, indirizzo Via Carlo Persi n. 2, piano T, comune Villalvernia, categoria area urbana, consistenza 11 mq

Corpo: C

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

OMISSIS nato a TORTONA il 11/05/1974, proprietà per 1/1., foglio 3, particella 91, subalterno 12, indirizzo Via Carlo Persi n. 2, piano T, comune Villalvernia, categoria C/6, classe 2, consistenza 27 mq, superficie 37 mq, rendita € 58,57

Lotto: 004

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

OMISSIS nato a TORTONA il 11/05/1974, proprietà per 1/1., foglio 3, particella 91, subalterno 17, indirizzo Via Carlo Persi n. 2, piano 1, comune Villalvernia, categoria A/2, classe 1, consistenza 4 vani, superficie 81 mq, rendita € 247,90

Corpo: B

Categoria: Ente urbano [EU]

OMISSIS nato a TORTONA il 11/05/1974, proprietà per 1/1., foglio 8, particella 266, indirizzo Via Domenico Carbone snc, piano T, comune Villalvernia, categoria area urbana, consistenza 440 mq

2. Stato di possesso

Bene: Via C. Persi n. 2 - Villalvernia (AL) - 15050
Via Domenico Carbone snc - 15050

Lotto: 003

Corpo: A

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Corpo: B

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Corpo: D

Libero

Corpo: C

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Lotto: 004

Corpo: A

Occupato da OMISSIS, con contratto di locazione stipulato in data 01/02/2014 per l'importo di euro 3.900,00 con cadenza annuale

Registrato a Alessandria il 07/10/2015 ai nn.5245 serie 3T

Tipologia contratto: 3+2, scadenza 30/11/2017

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

Corpo: B

Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via C. Persi n. 2 - Villalvernia (AL) - 15050
Via Domenico Carbone snc - 15050

Lotto: 003

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: B

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: D

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Corpo: C

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Lotto: 004

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: B

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via C. Persi n. 2 - Villalvernia (AL) - 15050
Via Domenico Carbone snc - 15050

Lotto: 003

Corpo: A

Creditori Iscritti: OMISSIS

Corpo: B

Creditori Iscritti: OMISSIS

Corpo: D

Creditori Iscritti: OMISSIS

Corpo: C

Creditori Iscritti: OMISSIS

Lotto: 004

Corpo: A

Creditori Iscritti: OMISSIS

Corpo: B

Creditori Iscritti: OMISSIS

5. Comproprietari

Beni: Via C. Persi n. 2 - Villalvernia (AL) - 15050
Via Domenico Carbone snc - 15050

Lotto: 003

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

Corpo: B

Comproprietari: Nessuno

Corpo: D

Comproprietari: Nessuno

Corpo: C

Comproprietari: Nessuno

Lotto: 004

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

Corpo: B

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via C. Persi n. 2 - Villalvernia (AL) - 15050
Via Domenico Carbone snc - 15050

Lotto: 003

Corpo: A

Misure Penali: NO

Corpo: B

Misure Penali: NO

Corpo: D
Misure Penali: NO

Corpo: C
Misure Penali: NO

Lotto: 004

Corpo: A
Misure Penali: NO

Corpo: B
Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via C. Persi n. 2 - Villalvernia (AL) - 15050
Via Domenico Carbone snc - 15050

Lotto: 003

Corpo: A
Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: B
Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: D
Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: C
Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 004

Corpo: A
Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: B
Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via C. Persi n. 2 - Villalvernia (AL) - 15050
Via C. Persi n. 2 - Villalvernia (AL) - 15050
Via C. Persi n. 2 - 15050
Via C. Persi n. 2 - 15050
Via C. Persi n. 2 - 15050
Via Domenico Carbone snc - 15050

Lotto: 003

Valore complessivo intero: 237.581,49

Lotto: 004

Valore complessivo intero: 55.201,00

Beni in **Villalvernia (AL)**
Via C. Persi n. 2

Beni in **Villalvernia (AL)**
Via Domenico Carbone snc

Lotto: 003

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Villalvernia (AL), Via C. Persi n. 2

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS nato a TORTONA il 11/05/1974, proprietà 1/1., foglio 3, particella 91, subalterno 15, indirizzo Via Cavour n. 35, piano S1-T-1, comune Villalvernia, categoria A/2, classe 1, consistenza 5 vani, rendita € 309,87

Derivante da: VARIAZIONE del 06/08/2009 protocollo n. AL0208218 in atti dal 06/08/2009 RIS-TRUTTURAZIONE-FRAZIONAMENTO E FUSIONE - VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 11258.1/2009).

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Modeste modifiche alla distribuzione interna dei locali, differenti destinazioni d'uso dei locali rispetto a quanto indicato in planimetria.

Regolarizzabili mediante: Redazione di nuova denuncia catastale.

Descrizione delle opere da sanare: Correzione della rappresentazione grafica e della destinazione d'uso dei locali in planimetria, frazionamento e fusione dei subalterni che compongono l'appartamento occupato dal Debitore.

Rilievo dei beni e redazione denuncia di variazione catastale.: € 2.000,00

Oneri Totali: **€ 2.000,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: La planimetria catastale dell'unità immobiliare risulta conforme a quanto rappresentato all'interno delle pratiche edilizie reperite presso l'ufficio tecnico del Comune di Villalvernia. Durante il sopralluogo presso i beni oggetto di stima, viene però rilevata la presenza di alcune difformità inerenti le aperture in prospetto, la distribuzione interna dei locali e la destinazione d'uso degli stessi. Si rileva inoltre che, il presente subalterno, risulta essere solo una porzione dell'appartamento occupato dal Debitore, Sig. OMISSIS, che comprende anche l'unità immobiliare di cui al sub. 16 della particella 91 e due porzioni dei subalterni 16 e 12 della particella 348.

Identificativo corpo: B.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Villalvernia (AL), Via C. Persi n. 2**Quota e tipologia del diritto****1/1 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS nato a TORTONA il 11/05/1974, proprietà 1/1., foglio 3, particella 91, subalterno 16, indirizzo Via Carlo Persi n. 2, piano T, comune Villalvernia, categoria A/2, classe 1, consistenza 4 vani, superficie 81 mq, rendita € 247,90

Derivante da: VARIAZIONE del 06/08/2009 protocollo n. AL0208218 in atti dal 06/08/2009 RISTRUTTURAZIONE - FRAZIONAMENTO E FUSIONE - VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 11258.1/2009).

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Modeste modifiche alla distribuzione interna dei locali, differenti destinazioni d'uso dei locali rispetto a quanto indicato in planimetria.

Regolarizzabili mediante: Redazione di nuova denuncia catastale.

Descrizione delle opere da sanare: Correzione della rappresentazione grafica e della destinazione d'uso dei locali in planimetria, frazionamento e fusione dei subalterni che compongono l'appartamento occupato dal Debitore.

Rilievo dei beni e redazione denuncia di variazione catastale.: € 2.000,00

Oneri Totali: **€ 2.000,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: La planimetria catastale dell'unità immobiliare risulta conforme a quanto rappresentato all'interno delle pratiche edilizie reperite presso l'ufficio tecnico del Comune di Villalvernia. Durante il sopralluogo presso i beni oggetto di stima, viene però rilevata la presenza di alcune difformità inerenti la distribuzione interna dei locali e la destinazione d'uso degli stessi. Si rileva inoltre che, il presente subalterno, risulta essere solo una porzione dell'appartamento occupato dal Debitore, Sig. OMISSIS, che comprende anche l'unità immobiliare di cui al sub. 15 della particella 91 e due porzioni dei subalterni 16 e 12 della particella 348.

Identificativo corpo: D.**Ente urbano [EU] sito in Via C. Persi n. 2****Quota e tipologia del diritto****1/1 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS nato a TORTONA il 11/05/1974, proprietà 1/1., foglio 3, particella 79, subalterno 1, indirizzo Via Carlo Persi n. 2, piano T, comune Villalvernia, categoria area urbana, consistenza 11 mq

Derivante da: VARIAZIONE del 06/08/2009 protocollo n. AL0208218 in atti dal 06/08/2009 RISTRUTTURAZIONE-FRAZIONAMENTO E FUSIONE-VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 11258.1/2009).

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: C.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via C. Persi n. 2

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS nato a TORTONA il 11/05/1974, proprietà per 1/1., foglio 3, particella 91, subalterno 12, indirizzo Via Carlo Persi n. 2, piano T, comune Villalvernia, categoria C/6, classe 2, consistenza 27 mq, superficie 37 mq, rendita € 58,57

Derivante da: VARIAZIONE del 06/08/2009 protocollo n. AL0208218 in atti dal 06/08/2009 RIS-TRUTTURAZIONE-FRAZIONAMENTO E FUSIONE-VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 11258.1/2009).

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Fabbricato sito all'interno del centro storico del Comune di Villalvernia, al civico 2 di Via C. Persi.

Caratteristiche zona: centrale centro storico

Area urbanistica: residenziale a traffico limitato con parcheggi scarsi.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

Dati precedenti relativi al corpo: A

Caratteristiche zona: centrale centro storico

Area urbanistica: residenziale a traffico limitato con parcheggi scarsi.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

Dati precedenti relativi al corpo: B

Caratteristiche zona: centrale centro storico

Area urbanistica: residenziale a traffico limitato con parcheggi scarsi.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Non specificato
Attrazioni paesaggistiche: Non specificato
Attrazioni storiche: Non specificato
Principali collegamenti pubblici: Non specificato
Dati precedenti relativi al corpo: C

Caratteristiche zona: centrale centro storico
Area urbanistica: residenziale a traffico limitato con parcheggi riservati ai residenti.
Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
Servizi offerti dalla zona: Non specificato
Caratteristiche zone limitrofe: residenziali
Importanti centri limitrofi: Non specificato
Attrazioni paesaggistiche: Non specificato
Attrazioni storiche: Non specificato
Principali collegamenti pubblici: Non specificato
Dati precedenti relativi al corpo: D

Caratteristiche zona: centrale centro storico
Area urbanistica: residenziale a traffico limitato con parcheggi scarsi.
Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria.
Servizi offerti dalla zona: Non specificato
Caratteristiche zone limitrofe: residenziali
Importanti centri limitrofi: Non specificato
Attrazioni paesaggistiche: Non specificato
Attrazioni storiche: Non specificato
Principali collegamenti pubblici: Non specificato
Dati precedenti relativi al corpo: A

Caratteristiche zona: periferica normale
Area urbanistica: agricola a traffico locale con parcheggi scarsi.
Servizi presenti nella zona: Non specificato
Servizi offerti dalla zona: Non specificato
Caratteristiche zone limitrofe: agricole
Importanti centri limitrofi: Non specificato
Attrazioni paesaggistiche: Non specificato
Attrazioni storiche: Non specificato
Principali collegamenti pubblici: Non specificato
Dati precedenti relativi al corpo: B

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A
Abitazione di tipo civile [A2] sito in Villalvernia (AL), Via C. Persi n. 2
Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Identificativo corpo: B
Abitazione di tipo civile [A2] sito in Villalvernia (AL), Via C. Persi n. 2
Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Identificativo corpo: D
Ente urbano [EU] sito in Via C. Persi n. 2

Libero

Identificativo corpo: C**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via C. Persi n. 2****Occupato dal debitore e dai suoi familiari****4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI****- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Decreto ingiuntivo; A rogito di OMISSIS in data 26/02/2013 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Tortona in data 07/03/2013 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 260000; Importo capitale: € 130000.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Atto esecutivo o cautelare; A rogito di OMISSIS in data 16/04/2014 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Tortona in data 18/06/2014 ai nn. OMISSIS.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Atto esecutivo o cautelare; A rogito di OMISSIS in data 29/09/2018 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Tortona in data 23/10/2018 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: A**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Decreto ingiuntivo; A rogito di OMISSIS in data 26/02/2013 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Tortona in data 07/03/2013 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 260000; Importo capitale: € 130000.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Atto esecutivo o cautelare; A rogito di OMISSIS in data 16/04/2014 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Tortona in data 18/06/2014 ai nn. OMISSIS.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Atto esecutivo o cautelare; A rogito di OMISSIS in data 29/09/2018 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Tortona in data 23/10/2018 ai nn. OMISSIS.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di contro OMISSIS; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo; A rogito di OMISSIS in data 23/12/2009 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Tortona in data 31/12/2009 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 296000; Importo capitale: € 140000.

Dati precedenti relativi ai corpi: B

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Decreto ingiuntivo; A rogito di OMISSIS in data 26/02/2013 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Tortona in data 07/03/2013 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 260000; Importo capitale: € 130000.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Atto esecutivo o cautelare; A rogito di OMISSIS in data 16/04/2014 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Tortona in data 18/06/2014 ai nn. OMISSIS.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Atto esecutivo o cautelare; A rogito di OMISSIS in data 29/09/2018 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Tortona in data 23/10/2018 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: D

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Decreto ingiuntivo; A rogito di OMISSIS in data 26/02/2013 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Tortona in data 07/03/2013 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 260000; Importo capitale: € 130000.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Atto esecutivo o cautelare; A rogito di OMISSIS in data 16/04/2014 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Tortona in data 18/06/2014 ai nn. OMISSIS.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Atto esecutivo o cautelare; A rogito di OMISSIS in data 29/09/2018 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Tortona in data 23/10/2018 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: C

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: A

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Villalvernia (AL), Via C. Persi n. 2

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

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

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: B

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Villalvernia (AL), Via C. Persi n. 2

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

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

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: D

Ente urbano [EU] sito in Via C. Persi n. 2

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 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: 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

Identificativo corpo: C

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via C. Persi n. 2

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 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: 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: OMISSIS proprietario/i ante ventennio al **08/03/1976** . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO, ; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Dati relativi alle unità immobiliari che hanno originato la presente, identificate catastalmente al foglio 3, particella 79 e particella 91 del catasto terreni (unità immobiliari soppresse).

Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio al **21/02/2002** . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Dati relativi alle unità immobiliari che hanno originato la presente, identificate catastalmente al foglio 3, particella 79 e particella 91 del catasto terreni (unità immobiliari soppresse). Trascrizione accettazione tacita eredità RG 2949 RP 2104 del 02/01/1978.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 21/02/2002 al 23/02/2002 . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Dati relativi alle unità immobiliari che hanno originato la presente, identificate catastalmente al foglio 3, particella 79 e particella 91 subalterni 5 (graffata alla precedente) del catasto fabbricati (unità immobiliari soppresse). Trascrizione accettazione tacita eredità RG 2143 RP 1608 del 04/09/2020.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 23/02/2002 al 25/08/2004 . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Dati relativi alle unità immobiliari che hanno originato la presente, identificate catastalmente al foglio 3, particella 79 e particella 91 subalterni 5 (graffata alla precedente) del catasto fabbricati (unità immobiliari soppresse). Trascrizione accettazione tacita eredità RG 1271 RP 954 del 18/05/2016.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 25/08/2004 al 28/02/2006 . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Dati relativi alle unità immobiliari che hanno originato la presente, identificate catastalmente al foglio 3, particella 79 e particella 91 subalterni 5 (graffata alla precedente) del catasto fabbricati (unità immobiliari soppresse). Trascrizione accettazione tacita eredità RG 1272 RP 955 del 18/05/2016.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 28/02/2006 al 11/09/2008 . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Dati relativi alle unità immobiliari che hanno originato la presente, identificate catastalmente al foglio 3, particella 79 e particella 91 subalterni 5 (graffata alla precedente) del catasto fabbricati (unità immobiliari soppresse). Trascrizione accettazione tacita eredità RG 1272 RP 955 del 18/05/2016.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 11/09/2008 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di cessione di diritti reali a titolo oneroso - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Dati relativi alle unità immobiliari che hanno originato la presente, identificate catastalmente al foglio 3, particella 79 e particella 91 subalterni 5 (graffata alla precedente) del catasto fabbricati (unità immobiliari soppresse).

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 06/08/2009 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di denuncia di variazione.

Note: VARIAZIONE del 06/08/2009 protocollo n. AL0208218 in atti dal 06/08/2009 Registrazione: RISTRUTTURAZIONE- FRAZIONAMENTO E FUSIONE- VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 11258.1/2009).

Continuità delle trascrizioni: Si

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio al 08/03/1976** . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO, ; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Dati relativi alle unità immobiliari che hanno originato la presente, identificate catastalmente al foglio 3, particella 79 e particella 91 del catasto terreni (unità immobiliari soppresse).

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio al 21/02/2002** . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Dati relativi alle unità immobiliari che hanno originato la presente, identificate catastalmente al foglio 3, particella 79 e particella 91 del catasto terreni (unità immobiliari soppresse). Trascrizione accettazione tacita eredità RG 2949 RP 2104 del 02/01/1978.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 21/02/2002 al 23/02/2002 . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Dati relativi alle unità immobiliari che hanno originato la presente, identificate catastalmente al foglio 3, particella 79 e particella 91 subalterni 5 (graffata alla precedente) del catasto fabbricati (unità immobiliari soppresse). Trascrizione accettazione tacita eredità RG 2143 RP 1608 del 04/09/2020.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 23/02/2002 al 25/08/2004 . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Dati relativi alle unità immobiliari che hanno originato la presente, identificate catastalmente al foglio 3, particella 79 e particella 91 subalterni 5 (graffata alla precedente) del catasto fabbricati (unità immobiliari soppresse). Trascrizione accettazione tacita eredità RG 1271 RP 954 del 18/05/2016.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 25/08/2004 al 28/02/2006 . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Dati relativi alle unità immobiliari che hanno originato la presente, identificate catastalmente al foglio 3, particella 79 e particella 91 subalterni 5 (graffata alla precedente) del catasto fabbricati (unità immobiliari soppresse). Trascrizione accettazione tacita eredità RG 1272 RP 955 del 18/05/2016.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 28/02/2006 al 11/09/2008 . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Dati relativi alle unità immobiliari che hanno originato la presente, identificate catastalmente al foglio 3, particella 79 e particella 91 subalterni 5 (graffata alla precedente) del catasto fabbricati (unità immobiliari soppresse). Trascrizione accettazione tacita eredità RG 1272 RP 955 del 18/05/2016.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 11/09/2008 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di ces-

sione di diritti reali a titolo oneroso - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Dati relativi alle unità immobiliari che hanno originato la presente, identificate catastalmente al foglio 3, particella 79 e particella 91 subalterni 5 (graffata alla precedente) del catasto fabbricati (unità immobiliari soppresse).

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 06/08/2009 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di denuncia di variazione.

Note: VARIAZIONE del 06/08/2009 protocollo n. AL0208218 in atti dal 06/08/2009 Registrazione: RISTRUTTURAZIONE- FRAZIONAMENTO E FUSIONE- VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 11258.1/2009).

Continuità delle trascrizioni: Si

Dati precedenti relativi ai corpi: B

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio al 08/03/1976** . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO, ; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Dati relativi alle unità immobiliari che hanno originato la presente, identificate catastalmente al foglio 3, particella 79 e particella 91 del catasto terreni (unità immobiliari soppresse).

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio al 21/02/2002** . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Dati relativi alle unità immobiliari che hanno originato la presente, identificate catastalmente al foglio 3, particella 79 e particella 91 del catasto terreni (unità immobiliari soppresse). Trascrizione accettazione tacita eredità RG 2949 RP 2104 del 02/01/1978.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 21/02/2002 al 23/02/2002 . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Dati relativi alle unità immobiliari che hanno originato la presente, identificate catastalmente al foglio 3, particella 79 e particella 91 subalterni 5 (graffata alla precedente) del catasto fabbricati (unità immobiliari soppresse). Trascrizione accettazione tacita eredità RG 2143 RP 1608 del 04/09/2020.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 23/02/2002 al 25/08/2004 . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Dati relativi alle unità immobiliari che hanno originato la presente, identificate catastalmente al foglio 3, particella 79 e particella 91 subalterni 5 (graffata alla precedente) del catasto fabbricati (unità immobiliari soppresse). Trascrizione accettazione tacita eredità RG 1271 RP 954 del 18/05/2016.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 25/08/2004 al 28/02/2006 . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Dati relativi alle unità immobiliari che hanno originato la presente, identificate catastalmente

te al foglio 3, particella 79 e particella 91 subalterni 5 (graffata alla precedente) del catasto fabbricati (unità immobiliari soppresse). Trascrizione accettazione tacita eredità RG 1272 RP 955 del 18/05/2016.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 28/02/2006 al 11/09/2008 . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Dati relativi alle unità immobiliari che hanno originato la presente, identificate catastalmente al foglio 3, particella 79 e particella 91 subalterni 5 (graffata alla precedente) del catasto fabbricati (unità immobiliari soppresse). Trascrizione accettazione tacita eredità RG 1272 RP 955 del 18/05/2016.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 11/09/2008 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di cessione di diritti reali a titolo oneroso - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Dati relativi alle unità immobiliari che hanno originato la presente, identificate catastalmente al foglio 3, particella 79 e particella 91 subalterni 5 (graffata alla precedente) del catasto fabbricati (unità immobiliari soppresse).

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 06/08/2009 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di denuncia di variazione.

Note: VARIAZIONE del 06/08/2009 protocollo n. AL0208218 in atti dal 06/08/2009 Registrazione: RISTRUTTURAZIONE- FRAZIONAMENTO E FUSIONE- VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 11258.1/2009).

Continuità delle trascrizioni: Si

Dati precedenti relativi ai corpi: D

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio al 08/03/1976** . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO, ; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Dati relativi alle unità immobiliari che hanno originato la presente, identificate catastalmente al foglio 3, particella 79 e particella 91 del catasto terreni (unità immobiliari soppresse).

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio al 21/02/2002** . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Dati relativi alle unità immobiliari che hanno originato la presente, identificate catastalmente al foglio 3, particella 79 e particella 91 del catasto terreni (unità immobiliari soppresse). Trascrizione accettazione tacita eredità RG 2949 RP 2104 del 02/01/1978.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 21/02/2002 al 23/02/2002 . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Dati relativi alle unità immobiliari che hanno originato la presente, identificate catastalmente al foglio 3, particella 79 e particella 91 subalterni 5 (graffata alla precedente) del catasto fabbricati (unità immobiliari soppresse). Trascrizione accettazione tacita eredità RG 2143 RP 1608 del 04/09/2020.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 23/02/2002 al 25/08/2004 . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Dati relativi alle unità immobiliari che hanno originato la presente, identificate catastalmente al foglio 3, particella 79 e particella 91 subalterni 5 (graffata alla precedente) del catasto fabbricati (unità immobiliari soppresse). Trascrizione accettazione tacita eredità RG 1271 RP 954 del 18/05/2016.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 25/08/2004 al 28/02/2006 . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Dati relativi alle unità immobiliari che hanno originato la presente, identificate catastalmente al foglio 3, particella 79 e particella 91 subalterni 5 (graffata alla precedente) del catasto fabbricati (unità immobiliari soppresse). Trascrizione accettazione tacita eredità RG 1272 RP 955 del 18/05/2016.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 28/02/2006 al 11/09/2008 . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Dati relativi alle unità immobiliari che hanno originato la presente, identificate catastalmente al foglio 3, particella 79 e particella 91 subalterni 5 (graffata alla precedente) del catasto fabbricati (unità immobiliari soppresse). Trascrizione accettazione tacita eredità RG 1272 RP 955 del 18/05/2016.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 11/09/2008 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di cessione di diritti reali a titolo oneroso - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Dati relativi alle unità immobiliari che hanno originato la presente, identificate catastalmente al foglio 3, particella 79 e particella 91 subalterni 5 (graffata alla precedente) del catasto fabbricati (unità immobiliari soppresse).

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 06/08/2009 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di denuncia di variazione.

Note: VARIAZIONE del 06/08/2009 protocollo n. AL0208218 in atti dal 06/08/2009 Registrazione: RISTRUTTURAZIONE- FRAZIONAMENTO E FUSIONE- VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 11258.1/2009).

Continuità delle trascrizioni: Si

Dati precedenti relativi ai corpi: C

7. PRATICHE EDILIZIE:

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Villalvernia (AL), Via C. Persi n. 2

Numero pratica: 1176 del 15/07/2008

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Modifiche alla distribuzione interna dell'unità immobiliare

Oggetto: Modifiche interne

Presentazione in data 15/07/2008 al n. di prot. 1176

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Villalvernia (AL), Via C. Persi n. 2

Numero pratica: 1316 del 26/07/2008

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Divisione di unità immobiliare originaria in n. 2 unità abitative, trasformazione locale accessorio al piano terreno in autorimessa, realizzazione nuova centrale termica

Oggetto: Modifiche interne

Presentazione in data 26/07/2008 al n. di prot. 1316

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Villalvernia (AL), Via C. Persi n. 2

Numero pratica: 436 del 05/03/2009

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Modifica alla distribuzione interna delle tre unità abitative trattate con le precedenti D.I.A. prot. 1176 e 1316

Oggetto: Modifiche interne

Presentazione in data 05/03/2009 al n. di prot. 436

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Villalvernia (AL), Via C. Persi n. 2

Numero pratica: 1176 del 15/07/2008

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Modifiche alla distribuzione interna dell'unità immobiliare

Oggetto: Modifiche interne

Presentazione in data 15/07/2008 al n. di prot. 1176

Dati precedenti relativi ai corpi: B

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Villalvernia (AL), Via C. Persi n. 2

Numero pratica: 1316 del 26/07/2008

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Divisione di unità immobiliare originaria in n. 2 unità abitative, trasformazione locale accessorio al piano terreno in autorimessa, realizzazione nuova centrale termica

Oggetto: Modifiche interne

Presentazione in data 26/07/2008 al n. di prot. 1316

Dati precedenti relativi ai corpi: B

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Villalvernia (AL), Via C. Persi n. 2

Numero pratica: 436 del 05/03/2009

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Modifica alla distribuzione interna delle tre unità abitative trattate con le precedenti D.I.A. prot. 1176 e 1316

Oggetto: Modifiche interne

Presentazione in data 05/03/2009 al n. di prot. 436

Dati precedenti relativi ai corpi: B

Ente urbano [EU] sito in Via C. Persi n. 2

Numero pratica: 1176 del 15/07/2008

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Modifiche alla distribuzione interna dell'unità immobiliare

Oggetto: Modifiche interne

Presentazione in data 15/07/2008 al n. di prot. 1176

Dati precedenti relativi ai corpi: D

Ente urbano [EU] sito in Via C. Persi n. 2

Numero pratica: 1316 del 26/07/2008

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Divisione di unità immobiliare originaria in n. 2 unità abitative, trasformazione locale accessorio al piano terreno in autorimessa, realizzazione nuova centrale termica

Oggetto: Modifiche interne

Presentazione in data 26/07/2008 al n. di prot. 1316

Dati precedenti relativi ai corpi: D

Ente urbano [EU] sito in Via C. Persi n. 2

Numero pratica: 436 del 05/03/2009

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Modifica alla distribuzione interna delle tre unità abitative trattate con le precedenti D.I.A. prot. 1176 e 1316

Oggetto: Modifiche interne

Presentazione in data 05/03/2009 al n. di prot. 436

Dati precedenti relativi ai corpi: D

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via C. Persi n. 2

Numero pratica: 1176 del 15/07/2008

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Modifiche alla distribuzione interna dell'unità immobiliare

Oggetto: Modifiche interne

Presentazione in data 15/07/2008 al n. di prot. 1176

Dati precedenti relativi ai corpi: C

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via C. Persi n. 2

Numero pratica: 1316 del 26/07/2008

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Divisione di unità immobiliare originaria in n. 2 unità abitative, trasformazione locale accessorio al piano terreno in autorimessa, realizzazione nuova centrale termica

Oggetto: Modifiche interne

Presentazione in data 26/07/2008 al n. di prot. 1316

Dati precedenti relativi ai corpi: C

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via C. Persi n. 2

Numero pratica: 436 del 05/03/2009

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Modifica alla distribuzione interna delle tre unità abitative trattate con le precedenti D.I.A. prot. 1176 e 1316

Oggetto: Modifiche interne

Presentazione in data 05/03/2009 al n. di prot. 436

Dati precedenti relativi ai corpi: C

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Villalvernia (AL), Via C. Persi n. 2

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Modeste modifiche di prospetto al piano seminterrato, modeste difformità inerenti la distribuzione interna dei locali, differenti destinazioni d'uso dei locali rispetto a quanto indicato in planimetria.

Regolarizzabili mediante: S.C.I.A. in sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: Regolarizzazione della distribuzione interna dei locali (anche con opere di carattere strutturale) e della loro destinazione d'uso, frazionamento delle porzioni di appartamento ricadenti all'interno della particella 348 e fusione al fine dell'inserimento dell'appartamento occupato dal Debitore in un unico subalterno.

Rilievo dei beni e presentazione di S.C.I.A. in sanatoria.: € 3.500,00

Sanzione minima prevista per interventi realizzati in assenza di titolo edilizio.: € 516,00

Diritti di segreteria.: € 52,00

Oneri Totali: € 4.068,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: La planimetria catastale dell'unità immobiliare risulta conforme a quanto rappresentato all'interno delle pratiche edilizie reperite presso l'ufficio tecnico del Comune di Villalvernia. Durante il sopralluogo presso i beni oggetto di stima, viene però rilevata la presenza di alcune difformità inerenti le aperture in prospetto, la distribuzione interna dei locali e la destinazione d'uso degli stessi.

Si rileva inoltre che, il presente subalterno, risulta essere solo una porzione dell'appartamento occupato dal Debitore, Sig. OMISSIS, che comprende anche l'unità immobiliare di cui al sub. 16 della particella 91 e due porzioni dei subalterni 16 e 12 della particella 348.

Si segnala inoltre che il Debitore ha provveduto a presentare in data 30/07/2016 una S.C.I.A. al fine di sanare parte delle difformità rilevate. In data 09/08/2016 il Comune di Villalvernia ha comunicato il diniego al rilascio dell'autorizzazione edilizia, essendo i beni coinvolti oggetto di esecuzione immobiliare, salvo diverso riscontro da parte dell'Autorità Giudiziaria.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Villalvernia (AL), Via C. Persi n. 2

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Modeste modifiche di prospetto al piano seminterrato, modeste difformità inerenti la distribuzione interna dei locali, differenti destinazioni d'uso dei locali rispetto a quanto indicato in planimetria.

Regolarizzabili mediante: S.C.I.A. in sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: Regolarizzazione della distribuzione interna dei locali (anche con opere di carattere strutturale) e della loro destinazione d'uso, frazionamento delle porzioni di appartamento ricadenti all'interno della particella 348 e fusione al fine dell'inserimento dell'appartamento occupato dal Debitore in un unico subalterno.

Rilievo dei beni e presentazione di S.C.I.A. in sanatoria.: € 3.500,00

Sanzione minima prevista per interventi realizzati in assenza di titolo edilizio.: € 516,00

Diritti di segreteria.: € 52,00

Oneri Totali: € 4.068,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: La planimetria catastale dell'unità immobiliare risulta conforme a quanto rappresentato all'interno delle pratiche edilizie reperite presso l'ufficio tecnico del Comune di Villalvernia. Durante il sopralluogo presso i beni oggetto di stima, viene però rilevata la presenza di alcune difformità inerenti le aperture in prospetto, la distribuzione interna dei locali e la destinazione d'uso degli stessi.

Si rileva inoltre che, il presente subalterno, risulta essere solo una porzione dell'appartamento occupato dal Debitore, Sig. OMISSIS, che comprende anche l'unità immobiliare di cui al sub. 15 della particella 91 e due porzioni dei subalterni 16 e 12 della particella 348.

Si segnala inoltre che il Debitore ha provveduto a presentare in data 30/07/2016 una S.C.I.A. al fine di sanare parte delle difformità rilevate. In data 09/08/2016 il Comune di Villalvernia ha comunicato il diniego al rilascio dell'autorizzazione edilizia, essendo i beni coinvolti oggetto di esecuzione immobiliare, salvo diverso riscontro da parte dell'Autorità Giudiziaria.

Dati precedenti relativi ai corpi: B

Ente urbano [EU] sito in Via C. Persi n. 2

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: D

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via C. Persi n. 2

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: C

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Villalvernia (AL), Via C. Persi n. 2

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	del D.G.R. n.60-43072 del 11/04/1985 e successive delibere di variante.
Zona omogenea:	Centro storico (A)
Norme tecniche di attuazione:	Art. 19, lettera i
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Altro:	Consentiti esclusivamente interventi di restauro conservativo, da eseguirsi secondo le prescrizioni degli artt. 33 e 34 delle norme tecniche di attuazione.

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Villalvernia (AL), Via C. Persi n. 2

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	del D.G.R. n.60-43072 del 11/04/1985 e successive delibere di variante.
Zona omogenea:	Centro storico (A)
Norme tecniche di attuazione:	Art. 19, lettera i
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Altro:	Consentiti esclusivamente interventi di restauro conservativo, da eseguirsi secondo le prescrizioni degli artt. 33 e 34 delle norme tecniche di attuazione.
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: B

Ente urbano [EU] sito in Via C. Persi n. 2

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	del D.G.R. n.60-43072 del 11/04/1985 e successive delibere di variante.
Zona omogenea:	Centro storico (A)
Norme tecniche di attuazione:	Art. 19, lettera i

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: D

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via C. Persi n. 2

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	del D.G.R. n.60-43072 del 11/04/1985 e successive delibere di variante.
Zona omogenea:	Centro storico (A)
Norme tecniche di attuazione:	Art. 19, lettera i
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: C

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2] di cui al punto A**

Porzione di alloggio sita ai piani seminterrato, rialzato e primo in fabbricato con destinazione residenziale. Unità immobiliare composta da porzione di corte esclusiva, studio/living, oltre spazio cucina e bagno al piano seminterrato, soggiorno con terrazzo, camera e bagno al piano rialzato, due camere, bagno e balcone al piano primo. L'accesso all'unità immobiliare avviene da vano scala condominiale non dotato di ascensore e tramite accesso diretto dalla restante porzione di alloggio censita catastalmente al subalterno 16. L'unità immobiliare risulta completa di impianto elettrico e citofonico. L'impianto di riscaldamento è autonomo con radiatori in ghisa dotati di termovalvole. La porzione di unità immobiliare sita al piano seminterrato è priva di impianto di riscaldamento ed è dotata di camino. I pavimenti e rivestimenti sono in gres porcellanato, le pareti e soffitti sono finiti ad intonaco, ad eccezione della porzione di immobile sita al piano seminterrato che presenta murature in pietra e mattoni a vista. I serramenti sono in legno con vetro singolo e persiane in legno, le porte interne sono in legno tamburato mentre il portoncino di accesso da vano scala è blindato con pannellatura in legno. La presente unità immobiliare risulta collegata all'unità immobiliare censita al foglio n. 3, particella 91, subalterno 16, costituente la restante porzione di alloggio oggetto di perizia. Immobile censito al NCEU al foglio 3, particella 91, subalterno 15. Categoria A/2, classe 1, consistenza 5 vani, rendita € 309,87.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **255,90**

E' posto al piano: S1 - T - 1

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 35 bis di Via Cavour; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,80 m

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

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Esternamente il complesso immobiliare di cui la presente unità fa parte, si presenta in buono stato di manutenzione. Gli intonaci e le tinte di facciata risultano in buone condizioni, così come l'area a cortile. Il vano scala comune alle unità immobiliari risulta in buono stato.

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Note	In sede di sopralluogo, la proprietà ha dichiarato di essere in possesso delle dichiarazioni di conformità degli impianti. Nonostante ripetuti solleciti, la stessa non ha, ad oggi, provveduto a fornirne copia.

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Note	In sede di sopralluogo, la proprietà ha dichiarato di essere in possesso delle dichiarazioni di conformità degli impianti. Nonostante ripetuti solleciti, la stessa non ha, ad oggi, provveduto a fornirne copia.

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

Impianto antincendio:

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

Ascensori montacarichi e carri ponte:

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

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Porzione di alloggio sita ai piani seminterrato, rialzato e primo in fabbricato con destinazione residenziale. Immobile censito al NCEU al foglio 3, particella 91, subalterno 15. Categoria A/2, classe 1, consistenza 5 vani, rendita € 309,87. Superficie commerciale 255,90 mq

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Piano seminterrato - corte esclusiva	sup lorda di pavimento	13,70	0,25	3,43
Piano seminterrato - abitazione	sup lorda di pavimento	89,30	1,00	89,30
Piano rialzato - abitazione	sup lorda di pavimento	68,50	1,00	68,50
Piano rialzato - terrazza	sup lorda di pavimento	9,70	0,25	2,43
Piano primo - abitazione	sup lorda di pavimento	68,70	1,00	68,70
Piano primo - balcone	sup lorda di pavimento	6,00	0,25	1,50
		255,90		233,85

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: semestre I - anno 2019

Zona: Villalvernia, centro urbano

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 680

Valore di mercato max (€/mq): 830

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto B

Porzione di alloggio sita al piano rialzato in fabbricato a destinazione residenziale. Unità immobiliare composta da cucina/soggiorno, corridoio, bagno, due camere e terrazzo. L'accesso all'unità immobiliare avviene da vano scala condominiale non dotato di ascensore e tramite collegamento diretto alla restante porzione di alloggio censita catastalmente al subalterno 15. L'unità immobiliare risulta completa di impianto elettrico e citofonico. L'impianto di riscaldamento è auton-

omo con radiatori in ghisa dotati di termovalvole. I pavimenti e rivestimenti sono in gres porcellanato, le pareti e soffitti sono finiti ad intonaco. I serramenti sono in legno con vetro singolo e persiane in legno, le porte interne sono in legno tamburato mentre il portoncino di accesso da vano scala è blindato con pannellatura in legno. Immobile censito al NCEU al foglio 3, particella 91, subalterno 15. Categoria A/2, classe 1, consistenza 5 vani, rendita € 309,87.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **82,00**

E' posto al piano: rialzato

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 2 di Via Carlo Persi.; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,80 m

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: buono

Condizioni generali dell'immobile: Esternamente il complesso immobiliare di cui la presente unità fa parte, si presenta in buono stato di manutenzione. Gli intonaci e le tinte di facciata risultano in buone condizioni, così come l'area a cortile. Il vano scala comune alle unità immobiliari risulta in buono stato.

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Note	In sede di sopralluogo, la proprietà ha dichiarato di essere in possesso delle dichiarazioni di conformità degli impianti. Nonostante ripetuti solleciti, la stessa non ha, ad oggi, provveduto a fornirne copia.

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Note	In sede di sopralluogo, la proprietà ha dichiarato di essere in possesso delle dichiarazioni di conformità degli impianti. Nonostante ripetuti solleciti, la stessa non ha, ad oggi, provveduto a fornirne copia.

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

Impianto antincendio:

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

Ascensori montacarichi e carri ponte:

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

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Porzione di alloggio sita al piano rialzato in fabbricato con destinazione residenziale. Immobile censito al NCEU al foglio 3, particella 91, subalterno 16. Categoria A/2, classe 1, consistenza 4 vani, superficie catastale mq 81, rendita € 247,90. Superficie commerciale 82,00 mq

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Piano rialzato - abitazione	sup lorda di pavimento	78,50	1,00	78,50
Piano rialzato - terrazzo	sup lorda di pavimento	3,50	0,25	0,88
		82,00		79,38

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: semestre I - anno 2019

Zona: Villalvernia, centro urbano

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 680

Valore di mercato max (€/mq): 830

Descrizione: **Ente urbano [EU]** di cui al punto **D**

Porzione del sedime stradale di Via Carlo Persi, posta in aderenza alle proprietà identificate catastalmente

ai mappali 76 e 77.
 Immobile censito al NCEU al foglio 3, particella 79, subalterno 1. Categoria "area urbana", consistenza 11 mq.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **11,00**

E' posto al piano: terreno

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	NO
---------------------------	----

Riscaldamento:

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

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

Impianto antincendio:

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

Ascensori montacarichi e carri ponte:

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

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Porzione del sedime stradale di Via Carlo Persi, posta in aderenza alle proprietà identificate catastalmente ai mappali 76 e 77. Immobile censito al NCEU al foglio 3, particella 79, subalterno 1. Categoria "area urbana", consistenza 11 mq.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Porzione di sedime di Via Carlo Persi	sup lorda di pavimento	11,00	1,00	11,00
		11,00		11,00

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]** di cui al punto C

Autorimessa sita a piano terreno con accesso da cortile interno a fabbricato residenziale plurifamiliare. Il locale è dotato di portone basculante in alluminio con apertura automatica. I pavimenti sono in gres porcellanato, le pareti ed i soffitti sono finiti ad intonaco. Immobile censito al NCEU al foglio 3, particella 91, subalterno 12. Categoria C/6, classe 2, consistenza 27 mq, superficie catastale 37 mq, rendita € 58,57.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **36,60**

E' posto al piano: terreno

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 2 di Via Carlo Persi; ha un'altezza utile interna di circa m. 3,00 m

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: buono

Condizioni generali dell'immobile: Esternamente il complesso immobiliare di cui la presente unità fa parte, si presenta in buono stato di manutenzione. Gli intonaci e le tinte di facciata risultano in buone condizioni, così come l'area a cortile. Il vano scala comune alle unità immobiliari risulta in buono stato.

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

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

Riscaldamento:

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

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o clima-	NO
---	----

tizzazione	
------------	--

Impianto antincendio:

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

Ascensori montacarichi e carri ponte:

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

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Autorimessa sita a piano terreno con accesso da cortile interno a fabbricato residenziale plurifamigliare. Immobile censito al NCEU al foglio 3, particella 91, subalterno 12. Categoria C/6, classe 2, consistenza 27 mq, superficie catastale 37 mq, rendita € 58,57. Superficie commerciale 36,60 mq.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Box auto	sup lorda di pavimento	36,60	1,00	36,60
		36,60		36,60

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Autorimesse e box

Sottocategoria: Box

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: semestre I - anno 2019

Zona: Villalvernia

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Box

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 430

Valore di mercato max (€/mq): 630

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

L'art. 568 c.p.c. come modificato dal D.L. 83/15 (Determinazione del valore dell'immobile) espone che «Agli effetti dell'espropriazione il valore dell'immobile è determinato dal Giudice avuto riguardo al valore di mercato sulla base degli elementi forniti dalle parti e dall'esperto nominato ai sensi dell'articolo 569, primo comma. Nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.»

Il sottoscritto CTU ha effettuato i necessari sopralluoghi, le opportune ricerche urbanistiche e di mercato, tese a reperire tutti gli elementi tecnici necessari per una completa indagine estimativa.

Oggetto del presente quesito è la determinazione del valore venale in comune commercio dell'intera proprietà, ovvero quel valore che, in libera contrattazione tra una pluralità di operatori economici, avrebbe la maggiore probabilità di costituire il punto d'incontro tra domanda e offerta.

Quindi l'aspetto economico, nel caso in esame, è determinato come il più probabile valore di mercato.

Tale valore può essere determinato secondo due diversi procedimenti, comunque fondati sulla comparazione: il primo diretto o sintetico, il secondo indiretto o analitico.

La presenza di un mercato sufficientemente ampio per beni analoghi a quello in esame, permette di formare un'apposita scala di prezzi alla quale raffrontare il bene da stimare; pertanto si ritiene che il metodo più idoneo sia quello sintetico, fondato sulla comparazione con i prezzi di beni assimilabili compravenduti nell'area di territoriale di pertinenza.

Al fine di determinare il valore di riferimento necessario per effettuare la stima sintetica per comparazione, si è provveduto ad assumere informazioni presso la stampa locale specializzata e presso agenzie immobiliari operanti nella zona, per poter formare una scala di prezzi relativi a beni simili a quello da stimare, per collocazione e destinazione d'uso potenziale.

Per le stime in appresso descritte, si è tenuto conto delle risultanze e dei rilievi in sito, nonché dello scopo specifico della stima, per cui il prezzo posto a base d'asta è da assumersi a corpo e non a misura e l'immobile è da intendersi trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, bene noto e gradito alle parti acquirenti con stato urbanistico e di proprietà come da note predisposte nella presente perizia.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Alessandria;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Alessandria;

Uffici del registro di Alessandria;

Ufficio tecnico di Villalvernia;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, semestre I, anno 2019.;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Abitazioni civili, stato conservativo

normale, €/mq 755,00..

8.3 Valutazione corpi:**A. Abitazione di tipo civile [A2]****Villalvernia (AL), Via C. Persi n. 2**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 167.736,09.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Piano seminterrato - corte esclusiva	3,43	€ 755,00	€ 2.589,65
Piano seminterrato - abitazione	89,30	€ 755,00	€ 67.421,50
Piano rialzato - abita- zione	68,50	€ 755,00	€ 51.717,50
Piano rialzato - terrazza	2,43	€ 755,00	€ 1.834,65
Piano primo - abita- zione	68,70	€ 755,00	€ 51.868,50
Piano primo - balcone	1,50	€ 755,00	€ 1.132,50
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 176.564,30
mancanza dichiarazione di conformità impianti detrazione del 5.00%			€ -8.828,22
Valore corpo			€ 167.736,09
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 167.736,09
Valore complessivo diritto e quota			€ 167.736,09

B. Abitazione di tipo civile [A2]**Villalvernia (AL), Via C. Persi n. 2**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 56.935,31.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Piano rialzato - abita- zione	78,50	€ 755,00	€ 59.267,50
Piano rialzato - terrazzo	0,88	€ 755,00	€ 664,40
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 59.931,90
Valore corpo			€ 56.935,31
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 56.935,31
Valore complessivo diritto e quota			€ 56.935,31

D. Ente urbano [EU]**Via C. Persi n. 2**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 550,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Porzione di sedime di Via Carlo Persi	11,00	€ 50,00	€ 550,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 550,00
Valore corpo			€ 550,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 550,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 550,00

C. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Via C. Persi n. 2

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 18.428,10.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Box auto	36,60	€ 530,00	€ 19.398,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 19.398,00
mancanza di dichiarazione di conformità impianti detrazione del 5.00%			€ -969,90
Valore corpo			€ 18.428,10
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 18.428,10
Valore complessivo diritto e quota			€ 18.428,10

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo civile [A2]	233,85	€ 167.736,09	€ 167.736,09
B	Abitazione di tipo civile [A2]	79,38	€ 56.935,31	€ 56.935,31
D	Ente urbano [EU]	11,00	€ 550,00	€ 550,00
C	Stalle, scuderie, rimesse, auto-rimesse [C6]	36,60	€ 18.428,10	€ 18.428,10

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 6.068,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 237.581,49

Lotto: 004

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

Data di presentazione: 18-12-2017

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**Identificativo corpo: A.****Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via C. Persi n. 2****Quota e tipologia del diritto****1/1 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:Intestazione: OMISSIS nato a TORTONA il 11/05/1974, proprietà per 1/1., foglio 3, particella 91, subalterno 17, indirizzo Via Carlo Persi n. 2, piano 1, comune Villalvernia, categoria A/2, classe 1, consistenza 4 vani, superficie 81 mq, rendita € 247,90Derivante da: VARIAZIONE del 06/08/2009 protocollo n. AL0208218 in atti dal 06/08/2009 RIS-

TRUTTURAZIONE-FRAZIONAMENTO E FUSIONE-VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 11258.1/2009).

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: B.

Ente urbano [EU] sito in Via Domenico Carbone snc

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS nato a TORTONA il 11/05/1974, proprietà per 1/1., foglio 8, particella 266, indirizzo Via Domenico Carbone snc, piano T, comune Villalvernia, categoria area urbana, consistenza 440 mq

Derivante da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 25/11/2014 protocollo n. AL0248144 in atti dal 25/11/2014 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 108906.1/2014).

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Corpo A: Appartamento sito al piano primo in fabbricato residenziale. Immobile sito all'interno del centro storico del Comune di Villalvernia, al civico 2 di Via C. Persi. Corpo B: Area urbana sita in zona agricola nei pressi della SP35, direzione Cassano Spinola.

Caratteristiche zona: centrale centro storico

Area urbanistica: residenziale a traffico limitato con parcheggi scarsi.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

Dati precedenti relativi al corpo: A

Caratteristiche zona: centrale centro storico

Area urbanistica: residenziale a traffico limitato con parcheggi scarsi.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

Dati precedenti relativi al corpo: B

Caratteristiche zona: centrale centro storico
Area urbanistica: residenziale a traffico limitato con parcheggi scarsi.
Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
Servizi offerti dalla zona: Non specificato
Caratteristiche zone limitrofe: residenziali
Importanti centri limitrofi: Non specificato
Attrazioni paesaggistiche: Non specificato
Attrazioni storiche: Non specificato
Principali collegamenti pubblici: Non specificato
Dati precedenti relativi al corpo: C

Caratteristiche zona: centrale centro storico
Area urbanistica: residenziale a traffico limitato con parcheggi riservati ai residenti.
Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
Servizi offerti dalla zona: Non specificato
Caratteristiche zone limitrofe: residenziali
Importanti centri limitrofi: Non specificato
Attrazioni paesaggistiche: Non specificato
Attrazioni storiche: Non specificato
Principali collegamenti pubblici: Non specificato
Dati precedenti relativi al corpo: D

Caratteristiche zona: centrale centro storico
Area urbanistica: residenziale a traffico limitato con parcheggi scarsi.
Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria.
Servizi offerti dalla zona: Non specificato
Caratteristiche zone limitrofe: residenziali
Importanti centri limitrofi: Non specificato
Attrazioni paesaggistiche: Non specificato
Attrazioni storiche: Non specificato
Principali collegamenti pubblici: Non specificato
Dati precedenti relativi al corpo: A

Caratteristiche zona: periferica normale
Area urbanistica: agricola a traffico locale con parcheggi scarsi.
Servizi presenti nella zona: Non specificato
Servizi offerti dalla zona: Non specificato
Caratteristiche zone limitrofe: agricole
Importanti centri limitrofi: Non specificato
Attrazioni paesaggistiche: Non specificato
Attrazioni storiche: Non specificato
Principali collegamenti pubblici: Non specificato
Dati precedenti relativi al corpo: B

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A
Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via C. Persi n. 2
Occupato da OMISSIS, con contratto di locazione stipulato in data 01/02/2014 per l'importo di euro 3.900,00 con cadenza annuale
Registrato a Alessandria il 07/10/2015 ai nn.5245 serie 3T
Tipologia contratto: 3+2, scadenza 30/11/2017

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

Note: Il contratto di locazione a cui è stato fatto riferimento durante il sopralluogo effettuato presso il bene in oggetto, di cui non è stata prodotta copia dall'Agenzia delle Entrate risultando lo stesso scaduto in data 30/11/2017 e di cui si allegano gli estremi da interrogazione, data la tipologia (locazione agevolata "3+2") prevede con ogni probabilità, ove le parti non concordino sul rinnovo del medesimo, e senza che sia necessaria disdetta per finita locazione, una proroga di diritto di anni due rispetto alla data di scadenza. Non risultando presenti presso l'Agenzia delle Entrate istanze di rinnovo dello stesso, non avendo ricevuto ulteriore documentazione in merito da parte del Debitore, Sig, OMISSIS e risultando l'immobile attualmente ancora occupato dal locatario, si ritiene intervenuta la proroga di diritto di anni due. La stessa però risulterebbe conclusa al 30/11/2019, termine entro il quale si sarebbe dovuti procedere al rinnovo del contratto.

Identificativo corpo: B**Ente urbano [EU] sito in Via Domenico Carbone snc****Libero****4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI****- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva a favore di contro OMISSIS; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo; A rogito di OMISSIS in data 23/12/2009 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Tortona in data 31/12/2009 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 296000; Importo capitale: € 140000.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Decreto ingiuntivo; A rogito di OMISSIS in data 26/02/2013 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Tortona in data 07/03/2013 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 260000; Importo capitale: € 130000.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Atto esecutivo o cautelare; A rogito di OMISSIS in data 16/04/2014 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Tortona in data 18/06/2014 ai nn. OMISSIS.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Atto esecutivo o cautelare; A rogito di OMISSIS in data 29/09/2018 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Tortona in data 23/10/2018 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: A**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Decreto ingiuntivo; A rogito di OMISSIS in data 26/02/2013 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Tortona in data 07/03/2013 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 260000; Importo capitale: € 130000.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Atto esecutivo o cautelare; A rogito di OMISSIS in data 16/04/2014 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Tortona in data

18/06/2014 ai nn. OMISSIS.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Sentenza di condanna; A rogito di OMISSIS in data 02/07/2014 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Tortona in data 10/11/2014 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 37844.62; Importo capitale: € 28844.06.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Atto esecutivo o cautelare; A rogito di OMISSIS in data 29/09/2018 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Tortona in data 23/10/2018 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: B

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: A

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via C. Persi n. 2

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

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

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: B

Ente urbano [EU] sito in Via Domenico Carbone snc

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

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

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

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

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio al 08/03/1976** . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO, ; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Dati relativi alle unità immobiliari che hanno originato la presente, identificate catastalmente al foglio 3, particella 79 e particella 91 del catasto terreni (unità immobiliari soppresse).

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio al 21/02/2002** . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Dati relativi alle unità immobiliari che hanno originato la presente, identificate catastalmente al foglio 3, particella 79 e particella 91 del catasto terreni (unità immobiliari soppresse). Trascrizione accettazione tacita eredità RG 2949 RP 2104 del 02/01/1978.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 21/02/2002 al 23/02/2002 . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Dati relativi alle unità immobiliari che hanno originato la presente, identificate catastalmente al foglio 3, particella 79 e particella 91 subalterni 5 (graffata alla precedente) del catasto fabbricati (unità immobiliari soppresse). Trascrizione accettazione tacita eredità RG 2143 RP 1608 del 04/09/2020.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 23/02/2002 al 25/08/2004 . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Dati relativi alle unità immobiliari che hanno originato la presente, identificate catastalmente al foglio 3, particella 79 e particella 91 subalterni 5 (graffata alla precedente) del catasto fabbricati (unità immobiliari soppresse). Trascrizione accettazione tacita eredità RG 1271 RP 954 del 18/05/2016.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 25/08/2004 al 28/02/2006 . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Dati relativi alle unità immobiliari che hanno originato la presente, identificate catastalmente al foglio 3, particella 79 e particella 91 subalterni 5 (graffata alla precedente) del catasto fabbricati (unità immobiliari soppresse). Trascrizione accettazione tacita eredità RG 1272 RP 955 del 18/05/2016.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 28/02/2006 al 11/09/2008 . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Dati relativi alle unità immobiliari che hanno originato la presente, identificate catastalmente al foglio 3, particella 79 e particella 91 subalterni 5 (graffata alla precedente) del catasto fabbricati (unità immobiliari soppresse). Trascrizione accettazione tacita eredità RG 2144 RP 1609 del 04/09/2020.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 11/09/2008 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di cessione di diritti reali a titolo oneroso - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Dati relativi alle unità immobiliari che hanno originato la presente, identificate catastalmente al foglio 3, particella 79 e particella 91 subalterni 5 (graffata alla precedente) del catasto fabbricati (unità immobiliari soppresse).

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 06/08/2009 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di denuncia di variazione.

Note: VARIAZIONE del 06/08/2009 protocollo n. AL0208218 in atti dal 06/08/2009 RISTRUTTURAZIONE- FRAZIONAMENTO E- VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 11258.1/2009).

Continuità delle trascrizioni: Si

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio al 08/03/1976 . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO, Documento non risultante dai registri immobiliari.; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Dati relativi all'immobile che ha originato il presente, identificato catastalmente al foglio 8, particella 167 del catasto terreni (fabbricato rurale soppresso).

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 21/02/2002 al 23/02/2002 . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Dati relativi all'immobile che ha originato il presente, identificato catastalmente al foglio 8, particella 167 del catasto terreni (fabbricato rurale soppresso). Nota trascrizione accettazione tacita eredità RG 2143 RP 1608 del 04/09/2020.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 23/02/2002 al 25/08/2004 . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Dati relativi all'immobile che ha originato il presente, identificato catastalmente al foglio 8, particella 167 del catasto terreni (fabbricato rurale soppresso). Trascrizione accettazione tacita eredità RG 1271 RP 954 del 18/05/2016.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 25/08/2004 al 28/02/2006 . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Dati relativi al fabbricato rurale che ha originato l'area urbana oggetto di perizia, identificato catastalmente al foglio 8, particella 167 del catasto terreni (immobile soppresso). Trascrizione accettazione tacita eredità RG 1272 RP 955 del 18/05/2016.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 28/02/2006 al 12/03/2013 . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Dati relativi all'immobile che ha originato il presente, identificato catastalmente al foglio 8, particella 167 del catasto terreni (fabbricato rurale soppresso). Nota di trascrizione accettazione tacita eredità RG 2144, RP 1609 del 04/09/2020.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 19/03/2013 al 02/07/2014 . In forza di Costituzione.

Note: COSTITUZIONE del 19/03/2013 protocollo n. AL0044777 in atti dal 19/03/2013 Registrazione: COSTITUZIONE (n. 1411.1/2013).

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 02/07/2014 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto dell'autorità giudiziaria - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS

SIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Continuità delle trascrizioni: Si

Dati precedenti relativi ai corpi: B

7. PRATICHE EDILIZIE:

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via C. Persi n. 2

Numero pratica: 1176 del 15/07/2008

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Modifiche alla distribuzione interna dell'unità immobiliare

Oggetto: Modifiche interne

Presentazione in data 15/07/2008 al n. di prot. 1176

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via C. Persi n. 2

Numero pratica: 1316 del 26/07/2008

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Divisione di unità immobiliare originaria in n. 2 unità abitative, trasformazione locale accessorio al piano terreno in autorimessa, realizzazione nuova centrale termica

Oggetto: Modifiche interne

Presentazione in data 16/07/2008 al n. di prot. 1316

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via C. Persi n. 2

Numero pratica: 436 del 05/03/2009

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Modifica alla distribuzione interna delle tre unità abitative trattate con le precedenti D.I.A. prot. 1176 e 1316

Oggetto: Modifiche interne

Presentazione in data 05/03/2009 al n. di prot. 436

Dati precedenti relativi ai corpi: A

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via C. Persi n. 2

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Ente urbano [EU] sito in Via Domenico Carbone snc

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia; note: L'area urbana risulta costituita in data 19/03/2013. Sentito in merito l'Ufficio Tecnico del Comune di Villalvernia, la stessa risulta generata in seguito alla demolizione di una porzione di fabbricato rurale. Non risulta disponibile, presso l'archivio del Comune di Villalvernia, copia della pratica edilizia inerente tale opera.

Dati precedenti relativi ai corpi: B**7.2 Conformità urbanistica:****Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via C. Persi n. 2**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	del D.G.R. n.60-43072 del 11/04/1985 e successive delibere di variante.
Zona omogenea:	Centro storico (A)
Norme tecniche di attuazione:	Art. 19, lettera i
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Altro:	Consentiti esclusivamente interventi di restauro conservativo, da eseguirsi secondo le prescrizioni degli artt. 33 e 34 delle norme tecniche di attuazione.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: A**Ente urbano [EU] sito in Via Domenico Carbone snc**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	del D.G.R. n.60-43072 del 11/04/1985 e successive delibere di variante.
Zona omogenea:	Aree agricole coltivate (E1)
Norme tecniche di attuazione:	Art. 29
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Rapporto di copertura:	70%

Residua potenzialità edificatoria:	NO
------------------------------------	----

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: B

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **A**

Alloggio sito al piano primo in fabbricato con prevalente destinazione residenziale, composto da ingresso su cucina e soggiorno, corridoio, bagno e 2 camere. L'accesso all'unità immobiliare avviene da vano scala condominiale non dotato di ascensore. L'unità immobiliare risulta completa di impianto elettrico e citofonico. Il riscaldamento è autonomo (con tubazioni a vista). I pavimenti e rivestimenti sono in gres porcellanato, i serramenti sono in legno con vetro singolo e persiane in legno, le porte interne sono in legno tamburato mentre il portoncino di accesso da vano scala è blindato con pannellatura in legno. Immobile censito al NCEU al foglio 3, particella 91, subalterno 17. Categoria A/2, classe 1, consistenza 4 vani, superficie catastale mq 81, rendita € 247,90.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **78,00**

E' posto al piano: primo

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 2 di Via Carlo Persi.; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,90

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

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Esternamente il complesso immobiliare di cui la presente unità fa parte, si presenta in buono stato di manutenzione. Gli intonaci e le tinte di facciata risultano in buone condizioni, così come l'area a cortile. Il vano scala comune alle unità immobiliari risulta in buono stato.

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

Esiste impianto elettrico	SI
Note	In sede di sopralluogo, la proprietà ha dichiarato di essere in possesso delle dichiarazioni di conformità

	degli impianti. Nonostante ripetuti solleciti, la stessa non ha, ad oggi, provveduto a fornirne copia.
--	--

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	autonomo con generatore a gas metano
Stato impianto	buono
Note	In sede di sopralluogo, la proprietà ha dichiarato di essere in possesso delle dichiarazioni di conformità degli impianti. Nonostante ripetuti solleciti, la stessa non ha, ad oggi, provveduto a fornirne copia.

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

Impianto antincendio:

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

Ascensori montacarichi e carri ponte:

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

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Alloggio sito al piano primo in fabbricato con prevalente destinazione residenziale, composto da ingresso su cucina e soggiorno, corridoio, bagno e 2 camere. Immobile censito al NCEU al foglio 3, particella 91, subalterno 17. Categoria A/2, classe 1, consistenza 4 vani, superficie catastale mq 81, rendita € 247,90. Superficie commerciale 78,40 mq

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione	sup lorda di pavimento	78,00	1,00	78,00
		78,00		78,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: semestre I - anno 2019

Zona: Villalvernia, centro urbano

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 680

Valore di mercato max (€/mq): 830

Descrizione: Ente urbano [EU] di cui al punto B

Area urbana sita in zona agricola nei pressi della SP35, direzione Cassano Spinola. La porzione di terreno risulta facente parte dell'area a cortile di fabbricato rurale (non abitato) di altra proprietà. Il sedime è situato in zona agricola ed è collegato alla SP35 tramite una strada sterrata che costeggia per alcune centinaia di metri la linea ferroviaria, percorribile esclusivamente a piedi. La strada di accesso al bene risulta chiusa da una catena che non ne consente l'accesso mediante automezzi. La sede stradale risulta inoltre pesantemente degradata e percorsa in alcuni punti da un piccolo corso d'acqua. Immobile censito al NCEU al foglio 8, particella 266. Categoria catastale "area urbana", consistenza 440 mq.

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

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **440,00**

E' posto al piano: terreno

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: La porzione di terreno risulta incolta e abbandonata.

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

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

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
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

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Area urbana sita in zona agricola nei pressi della SP35, direzione Cassano Spinola. Immobile censito al NCEU al foglio 8, particella 266. Categoria catastale "area urbana", consistenza 440 mq.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Area urbana	sup lorda di pavimento	440,00	1,00	440,00
		440,00		440,00

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

L'art. 568 c.p.c. come modificato dal D.L. 83/15 (Determinazione del valore dell'immobile) es-

pone che «Agli effetti dell'espropriazione il valore dell'immobile è determinato dal Giudice avuto riguardo al valore di mercato sulla base degli elementi forniti dalle parti e dall'esperto nominato ai sensi dell'articolo 569, primo comma. Nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.»

Il sottoscritto CTU ha effettuato i necessari sopralluoghi, le opportune ricerche urbanistiche e di mercato, tese a reperire tutti gli elementi tecnici necessari per una completa indagine estimativa.

Oggetto del presente quesito è la determinazione del valore venale in comune commercio dell'intera proprietà, ovvero quel valore che, in libera contrattazione tra una pluralità di operatori economici, avrebbe la maggiore probabilità di costituire il punto d'incontro tra domanda e offerta.

Quindi l'aspetto economico, nel caso in esame, è determinato come il più probabile valore di mercato.

Tale valore può essere determinato secondo due diversi procedimenti, comunque fondati sulla comparazione: il primo diretto o sintetico, il secondo indiretto o analitico.

La presenza di un mercato sufficientemente ampio per beni analoghi a quello in esame, permette di formare un'apposita scala di prezzi alla quale raffrontare il bene da stimare; pertanto si ritiene che il metodo più idoneo sia quello sintetico, fondato sulla comparazione con i prezzi di beni assimilabili compravenduti nell'area di territoriale di pertinenza.

Al fine di determinare il valore di riferimento necessario per effettuare la stima sintetica per comparazione, si è provveduto ad assumere informazioni presso la stampa locale specializzata e presso agenzie immobiliari operanti nella zona, per poter formare una scala di prezzi relativi a beni simili a quello da stimare, per collocazione e destinazione d'uso potenziale.

Per le stime in appresso descritte, si è tenuto conto delle risultanze e dei rilievi in sito, nonché dello scopo specifico della stima, per cui il prezzo posto a base d'asta è da assumersi a corpo e non a misura e l'immobile è da intendersi trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, bene noto e gradito alle parti acquirenti con stato urbanistico e di proprietà come da note predisposte nella presente perizia.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Alessandria;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Alessandria;

Uffici del registro di Alessandria;

Ufficio tecnico di Villalvernia;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, semestre I, anno 2019.;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Abitazioni civili, stato conservativo normale, €/mq 755,00..

8.3 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo civile [A2]

Via C. Persi n. 2

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 53.001,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione	78,00	€ 755,00	€ 58.890,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 58.890,00
mancanza di ascensore, dichiarazioni di conformità impianti e stato d'uso			€ -5.889,00
Valore corpo			€ 53.001,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 53.001,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 53.001,00

B. Ente urbano [EU]**Via Domenico Carbone snc**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 2.200,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Area urbana	440,00	€ 5,00	€ 2.200,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 2.200,00
Valore corpo			€ 2.200,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 2.200,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 2.200,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo civile [A2]	78,00	€ 53.001,00	€ 53.001,00
B	Ente urbano [EU]	440,00	€ 2.200,00	€ 2.200,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 55.201,00

Allegati

- 01 - Verbale di sopralluogo del 03/07/2019
- 02 - Verbale di sopralluogo del 27/09/2019
- 03 - Verbale di sopralluogo del 08/10/2019
- 04 - Verbale di sopralluogo del 07/11/2019
- 05 - Documentazione fotografica lotto 01
- 06 - Documentazione fotografica lotto 02
- 07 - Documentazione fotografica lotto 03
- 08 - Documentazione fotografica lotto 04
- 09 - Documentazione fotografica lotto 05
- 10 - Estratto di mappa catastale, Villalvernia, foglio 3, particelle 79 e 91
- 11 - Estratto di mappa catastale, Villalvernia, foglio 8, particella 266
- 12 - Estratto di mappa catastale, Tortona, foglio 42, particella 556

- 13 - Estratto di mappa catastale, Alessandria, foglio 268, particella 5250
- 14 - Planimetria catastale, Villalvernia, foglio 3, particella 91, subalterno 12
- 15 - Planimetria catastale, Villalvernia, foglio 3, particella 91, subalterno 15
- 16 - Planimetria catastale, Villalvernia, foglio 3, particella 91, subalterno 16
- 17 - Planimetria catastale, Villalvernia, foglio 3, particella 91, subalterno 17
- 18 - Planimetria catastale, Tortona, foglio 42, particella 556, subalterno 18
- 19 - Planimetria catastale, Tortona, foglio 42, particella 556, subalterno 67
- 20 - Planimetria catastale, Alessandria, foglio 268, particella 5250, subalterno 20
- 21 - Planimetria catastale, Alessandria, foglio 268, particella 5250, subalterno 21
- 22 - Visura catastale storica, Alessandria, foglio 268, particella 5250, subalterno 20
- 23 - Visura catastale storica, Alessandria, foglio 268, particella 5250, subalterno 21
- 24 - Visura catastale storica, Tortona, foglio 42, particella 556, subalterno 18
- 25 - Visura catastale storica, Tortona, foglio 42, particella 556, subalterno 67
- 26 - Visura catastale storica, Villalvernia, foglio 3, particella 266, catasto fabbricati
- 27 - Visura catastale storica, Villalvernia, foglio 3, particella 266, catasto terreni
- 28 - Visura catastale storica, Villalvernia, foglio 3, particella 91, subalterno 12
- 29 - Visura catastale storica, Villalvernia, foglio 3, particella 91, subalterno 15
- 30 - Visura catastale storica, Villalvernia, foglio 3, particella 91, subalterno 16
- 31 - Visura catastale storica, Villalvernia, foglio 3, particella 91, subalterno 17
- 32 - Visura catastale storica, Villalvernia, foglio 3, particella 91, catasto terreni
- 33 - Visura catastale storica, Villalvernia, foglio 3, particella 91, subalterno 6 (soppresso)
- 34 - Visura catastale storica, Villalvernia, foglio 3, particella 91, subalterno 8 (soppresso)
- 35 - Visura catastale storica, Villalvernia, foglio 3, particella 79, subalterno 1
- 36 - Visura catastale storica, Villalvernia, foglio 3, particella 79 (soppresso)
- 37 - Estratto Piano Regolatore Generale, Alessandria
- 38 - Estratto Piano Regolatore Generale, Tortona
- 39 - Estratto Piano Regolatore Generale, Villalvernia, zona agricola
- 40 - Estratto Piano Regolatore Generale, Villalvernia, centro storico
- 41 - Titoli edilizi Comune di Tortona
- 42 - Titoli edilizi Comune di Villalvernia
- 43 - Interrogazione contratti di locazione, Villalvernia
- 44 - Interrogazione contratti di locazione, Alessandria
- 45 - Contratto di locazione, Tortona
- 46 - Aggiornamento ispezione ipotecaria, Alessandria
- 47 - Aggiornamento ispezione ipotecaria, Tortona
- 48 - Dati ordinanza di vendita
- 49 - Dati ordinanza di vendita_omissis
- 50 - Denuncia di successione RG 349 RP 259 del 12/06/1965;
- 51 - Denuncia di successione RG 1 RP 1 del 02/01/1978;
- 52 - Nota di trascrizione RG 2949 RP 2104 del 26/11/1987, accettazione tacita eredità denuncia di successione del 02/01/1978;
- 53 - Nota di trascrizione RG 2143 RP 1608 del 04/09/2020, accettazione tacita eredità denuncia di successione del 21/02/2002;
- 54 - Nota di trascrizione RG 1271 RP 954 del 18/05/2016, accettazione tacita eredità denuncia di successione del 23/02/2002;
- 55 - Nota di trascrizione RG 1272 RP 955 del 18/05/2016, accettazione tacita eredità denuncia di successione del 25/08/2004;
- 56 - Nota di trascrizione RG 2144 RP 1609 del 04/09/2020, accettazione tacita eredità denuncia di successione del 28/02/2006;
- 57 - Aggiornamento ispezione ipotecaria Sig. Bonadio Paolo;
- 58 - Ricevute spese ispezioni ipotecarie e catastali;
- 59 - Revisione dati bozza ordinanza e avviso di vendita;

Data generazione:
28-06-2021

L'Esperto alla stima
ARCH Vincenzo Sciacca