

---

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

promossa da: **omissis**

contro: **omissis**

N° Gen. Rep. **285/2023** data  
udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. ROBERTA BRERA**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001 - Alloggio 1**

**Esperto alla stima:** Arch. Andrea Carbone  
**Codice fiscale:** CRBNDR72S14F205T  
**Studio in:** Cascina Albarella 4 - 15050 Sarezzano  
**Telefono:** 393-5654780  
**Email:** archi.andreacarbone@gmail.com  
**Pec:** andrea.carbone@archiworldpec.it

---

**SINTESI ELABORATO**

**1. Dati Catastali**

**Bene:** Via Libertà 12-14 - Carezzano (AL) - 15051



**Lotto:** 001 - Alloggio 1

**Corpo:** A

**Categoria:** Abitazione di tipo popolare [A4]

foglio 6, particella 186, indirizzo Via Libertà 14, piano T-1-2, comune Carezzano, categoria A4, classe 2, consistenza 2,5, superficie 35, rendita € 91,67

**Corpo:** B

**Categoria:** Abitazione di tipo popolare [A4] foglio 6, particella 185, subalterno 1, scheda catastale SI, indirizzo Via Libertà 14, piano S1-T-1, comune Carezzano, categoria A4, classe 1, consistenza 2,5, superficie 63, rendita € 78,76

**Corpo:** C

**Categoria:** Magazzini e locali di deposito [C2] foglio 6, particella 185, subalterno 2, scheda catastale SI, indirizzo Via Libertà snc, piano T, comune Carezzano, categoria C2, classe U, consistenza 28, superficie 36, rendita € 28,92

## 2. Stato di possesso

**Bene:** Via Libertà 12-14 - Carezzano (AL) - 15051

**Lotto:** 001 - Alloggio 1

**Corpo:** A Libero

**Corpo:** B Libero

**Corpo:** C

Libero

## 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

**Bene:** Via Libertà 12-14 - Carezzano (AL) - 15051

**Lotto:** 001 - Alloggio 1

**Corpo:** A

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

**Corpo:** B

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

**Corpo:** C

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO



**4. Creditori Iscritti****Bene:** Via Libertà 12-14 - Carezzano (AL) - 15051**Lotto:** 001 - Alloggio 1**Corpo:** A**Creditori Iscritti:** FIRE - S.P.A.**Corpo:** B**Creditori Iscritti:** FIRE - S.P.A.**Corpo:** C**Creditori Iscritti:** FIRE - S.P.A.**5. Comproprietari****Beni:** Via Libertà 12-14 - Carezzano (AL) - 15051**Lotto:** 001 - Alloggio 1**Corpo:** A

Comproprietari: Nessuno

**Corpo:** B

Comproprietari: Nessuno

**Corpo:** C

Comproprietari: Nessuno

**6. Misure Penali****Beni:** Via Libertà 12-14 - Carezzano (AL) - 15051**Lotto:** 001 - Alloggio 1**Corpo:** A**Misure Penali:** NO**Corpo:** B**Misure Penali:** NO**Corpo:** C**Misure Penali:** NO**7. Continuità delle trascrizioni****Bene:** Via Libertà 12-14 - Carezzano (AL) - 15051**Lotto:** 001 - Alloggio 1**Corpo:** A**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Corpo:** B

**Continuità delle trascrizioni:** Non specificato

**Corpo:** C

**Continuità delle trascrizioni:** Non specificato

## 8. Prezzo

**Bene:** Via Libertà 12-14 - Carezzano (AL) - 15051

**Lotto:** 001 - Alloggio 1

**Valore complessivo intero:** 26.500,00



**Beni in Carezzano (AL)**

Località/Frazione

Via Libertà 12-14

**Lotto: 001 - Alloggio 1****La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si****Data di presentazione:** 12-12-2023

Certificato notarile ai sensi dell'art. 567 comma 2 c.p.c. sottoscritto da Dr. Francesca Romana Giordano

Notaio in Milano in data 12/12/2023

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****Identificativo corpo: A.****Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Carezzano (AL) CAP: 15051, Via Libertà 14**

Note: il bene in oggetto catastalmente al foglio 6 particella 186 è collegato direttamente (internamente) alla particella 185 sub 1

**Quota e tipologia del diritto****1/1 di OMISSIS - Piena proprietà**Cod. Fiscale: OMISSIS - Regime Patrimoniale: OMISSIS Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**Intestazione: foglio 6, particella 186, indirizzo Via Libertà 14, piano T-1-2, comune Carezzano, categoria A4, classe 2, consistenza 2,5, superficie 35, rendita € 91,67Derivante da: compravendita del 23 dicembre 2010 rep. 124214/35150 Not. Giuseppe Mussa di AlessandriaMillesimi di proprietà di parti comuni: No parti comuniConfini: In senso orario: a nord Part 185 sub 1; ad est Via Libertà; a sud mappale 93; ad ovest mappale 93.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

**Identificativo corpo: B.****Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Carezzano (AL) CAP: 15051, Via Libertà 12**

Note: il bene in oggetto catastalmente al foglio 6 particella 185 sub 1 è collegato direttamente (internamente) alla particella 186

**Quota e tipologia del diritto****1/1 di OMISSIS - Piena proprietà**Cod. Fiscale: OMISSIS- Regime Patrimoniale: OMISSIS Eventuali comproprietari:

Nessuno



**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: foglio 6, particella 185, subalterno 1, scheda catastale SI, indirizzo Via Libertà 14, piano S1-T-1, comune Carezzano, categoria A4, classe 1, consistenza 2,5, superficie 63, rendita € 78,76

Derivante da: compravendita del 23 dicembre 2010 rep. 124214/35150 Not. Giuseppe Mussa di Alessandria

Millesimi di proprietà di parti comuni: No parti comuni

Confini: In senso orario: a nord Part 185 sub 2; ad est Via Libertà; a sud particella 186; ad ovest mappale 93.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

**Identificativo corpo: C.**

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Carezzano (AL) CAP: 15051, Via Libertà snc** Note: il bene in oggetto catastalmente al foglio 6 particella 185 Sub 2

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Regime Patrimoniale: OMISSIS Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: foglio 6, particella 185, subalterno 2, scheda catastale SI, indirizzo Via Libertà snc, piano T, comune Carezzano, categoria C2, classe U, consistenza 28, superficie 36, rendita € 28,92

Derivante da: compravendita del 23 dicembre 2010 rep. 124214/35150 Not. Giuseppe Mussa di Alessandria

Millesimi di proprietà di parti comuni: No parti comuni

Confini: In senso orario: a nord Part 133; ad est Via Libertà; a sud Part 185 sub 1; ad ovest Part 133.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

**2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):**

**Caratteristiche zona:** in centro storico normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: assenti.

**Servizi offerti dalla zona:** FARMACIA, BAR, BOTTEGA

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** TORTONA - SERRAVALLE a 15 minuti di strada.

**Attrazioni paesaggistiche:** assenti.

**Attrazioni storiche:** assenti.

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

**3. STATO DI POSSESSO:**

**Identificativo corpo: A**

**Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Carezzano (AL), Via Libertà 14 Libero**

**Identificativo corpo: B**

**Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Carezzano (AL), Via Libertà 12 Libero**

**Identificativo corpo: C**

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Carezzano (AL), Via Libertà snc Libero**

#### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di FIRE - S.P.A. contro OMISSIS iscritto/trascritto a Alessandria in data 28/11/2023 ai nn. 3652/2895.

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di FIRE - S.P.A. contro OMISSIS iscritto/trascritto a Alessandria in data 28/11/2023 ai nn. 3652/2895.

**Dati precedenti relativi ai corpi: B**

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di FIRE - S.P.A. contro OMISSIS iscritto/trascritto a Alessandria in data 28/11/2023 ai nn. 3652/2895.

**Dati precedenti relativi ai corpi: C**

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

**Spese di gestione condominiale:**

**Identificativo corpo: A**

**Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Carezzano (AL), Via Libertà snc**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna.

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

**Spese condominiali scadute ed insolute negli ultimi due anni anteriori al pignoramento:** No



Millesimi di proprietà: 1000/1000  
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO  
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: assenti  
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: no  
Avvertenze ulteriori: no

**Identificativo corpo: B**

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Carezzano (AL), Via Libertà snc  
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.  
Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.  
Spese condominiali scadute ed insolute negli ultimi due anni anteriori al pignoramento: No  
Millesimi di proprietà: 1000/1000  
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO  
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: assenti  
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: no  
Avvertenze ulteriori: no

**Identificativo corpo: C**

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Carezzano (AL), Via Libertà snc  
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.  
Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.  
Spese condominiali scadute ed insolute negli ultimi due anni anteriori al pignoramento: No  
Millesimi di proprietà: 1000/1000  
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO  
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: assenti  
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: no  
Avvertenze ulteriori: no

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

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS proprietario/i ante ventennio al **13/11/2008** . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio ANTONIO TROTTA di Vigevano, in data 30/07/1999, ai nn. 93506; trascritto a Vigevano, in data 06/08/1999, ai nn. 3037/2128.



**Titolare/Proprietario:** ipoteca volontaria iscritta in data 06/08/1999 ai nn. 3038/552 cancellata con annotazione n. 657 del 19/12/2008 (cancellazione) dal 06/08/1999 al 19/12/2008 . In forza di ipoteca volontaria; registrato a , in data , ai nn. 3038/552.

**Titolare/Proprietario:** Pignoramento trascritto in data 12/05/2002 ai nn. 1635/1225 cancellato con annotazione n. 656 del 19/12/2008 (cancellazione) dal 10/05/2002 al 19/12/2008 . In forza di PIGNORAMENTO; registrato a , in data 10/05/2002, ai nn. 1653/1225.

**Titolare/Proprietario:** ipoteca giudiziale iscritta in data 16/02/2004 ai nn. 598/113 svincolata dai beni in oggetto con annotazione n. 656 del 19/12/2008 (registrazione dei beni) dal 16/02/2004 al 19/12/2008 . In forza di ipoteca giudiziale; registrato a , in data 16/02/2004, ai nn. 598/113.

**Titolare/Proprietario:** Pignoramento cancellato con annotazione n. 654 del 19/12/2008 (cancellazione) dal 17/05/2004 al 19/12/2008 . In forza di PIGNORAMENTO; trascritto a , in data 17/05/2004, ai nn. 1859/1317.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS - atto giudiziario del 13/11/2008 dal 13/11/2008 al 23/12/2010 . In forza di decreto di trasferimento; registrato a Tortona, in data 13/11/2008, ai nn. 643; trascritto a Tortona, in data 26/11/2008, ai nn. 4615/3138.

Note: Tribunale di Tortona

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS che acquista in regime di separazione dei beni dal 23/12/2010 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio GIUSEPPE MUSSA di Alessandria, in data 23/12/2010, ai nn. 124214/35150; trascritto a Alessandria, in data 17/11/0201, ai nn. 200/150.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS a favore di CASA DI RISPARMIO DI BRA S.p.a. con sede in Bra c..f. 00200060044 dal 17/01/2011 al . In forza di ipoteca volontaria - a rogito di Notaio GIUSEPPE MUSSA di Alessandria, in data 17/01/2011, ai nn. 201/31.

Note: Atto di concessione a garanzia di mutuo fondiario del 23/12/2010 rep. 124215/35151 per la quota intera della proprietà

**Titolare/Proprietario:** SUMMER SPV S.r.l. C.F. 05128970265 con sede in Conegliano (TV) per la quota intera della proprietà, a carico di OMISSIS dal 31/10/2023 al . In forza di PIGNORAMENTO; trascritto a Alessandria, in data 28/11/2023, ai nn. 3652/2895.

Continuità delle trascrizioni: Si

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS **proprietario/i ante ventennio al 13/11/2008** . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio ANTONIO TROTTA di Vigevano, in data 30/07/1999, ai nn. 93506; trascritto a Vigevano, in data 06/08/1999, ai nn. 3037/2128.



**Titolare/Proprietario:** ipoteca volontaria iscritta in data 06/08/1999 ai nn. 3038/552 cancellata con annotazione n. 657 del 19/12/2008 (cancellazione) dal 06/08/1999 al 19/12/2008 . In forza di ipoteca volontaria; registrato a , in data , ai nn. 3038/552.

**Titolare/Proprietario:** Pignoramento trascritto in data 12/05/2002 ai nn. 1635/1225 cancellato con annotazione n. 656 del 19/12/2008 (cancellazione) dal 10/05/2002 al 19/12/2008 . In forza di PIGNORAMENTO; registrato a , in data 10/05/2002, ai nn. 1653/1225.

**Titolare/Proprietario:** ipoteca giudiziale iscritta in data 16/02/2004 ai nn. 598/113 svincolata dai beni in oggetto con annotazione n. 656 del 19/12/2008 (registrazione dei beni) dal 16/02/2004 al 19/12/2008 . In forza di ipoteca giudiziale; registrato a , in data 16/02/2004, ai nn. 598/113.

**Titolare/Proprietario:** Pignoramento cancellato con annotazione n. 654 del 19/12/2008 (cancellazione) dal 17/05/2004 al 19/12/2008 . In forza di PIGNORAMENTO; trascritto a , in data 17/05/2004, ai nn. 1859/1317.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS - atto giudiziario del 13/11/2008 dal 13/11/2008 al 23/12/2010 . In forza di decreto di trasferimento; registrato a Tortona, in data 13/11/2008, ai nn. 643; trascritto a Tortona, in data 26/11/2008, ai nn. 4615/3138.

Note: Tribunale di Tortona

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS che acquista in regime di separazione dei beni dal 23/12/2010 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio GIUSEPPE MUSSA di Alessandria, in data 23/12/2010, ai nn. 124214/35150; trascritto a Alessandria, in data 17/11/0201, ai nn. 200/150.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS a favore di CASA DI RISPARMIO DI BRA S.p.a. con sede in Bra c..f. 00200060044 dal 17/01/2011 al . In forza di ipoteca volontaria - a rogito di Notaio GIUSEPPE MUSSA di Alessandria, in data 17/01/2011, ai nn. 201/31.

Note: Atto di concessione a garanzia di mutuo fondiario del 23/12/2010 rep. 124215/35151 per la quota intera della proprietà

**Titolare/Proprietario:** SUMMER SPV S.r.l. C.F. 05128970265 con sede in Conegliano (TV) per la quota intera della proprietà, a carico di OMISSIS dal 31/10/2023 al . In forza di PIGNORAMENTO; trascritto a Alessandria, in data 28/11/2023, ai nn. 3652/2895.

#### **Dati precedenti relativi ai corpi: B**

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS **proprietario/i ante ventennio al 13/11/2008** . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio ANTONIO TROTTA di Vigevano, in data 30/07/1999, ai nn. 93506; trascritto a Vigevano, in data 06/08/1999, ai nn. 3037/2128.



**Titolare/Proprietario:** ipoteca volontaria iscritta in data 06/08/1999 ai nn. 3038/552 cancellata con annotazione n. 657 del 19/12/2008 (cancellazione) dal 06/08/1999 al 19/12/2008 . In forza di ipoteca volontaria; registrato a , in data , ai nn. 3038/552.

**Titolare/Proprietario:** Pignoramento trascritto in data 12/05/2002 ai nn. 1635/1225 cancellato con annotazione n. 656 del 19/12/2008 (cancellazione) dal 10/05/2002 al 19/12/2008 . In forza di PIGNORAMENTO; registrato a , in data 10/05/2002, ai nn. 1653/1225.

**Titolare/Proprietario:** ipoteca giudiziale iscritta in data 16/02/2004 ai nn. 598/113 svincolata dai beni in oggetto con annotazione n. 656 del 19/12/2008 (registrazione dei beni) dal 16/02/2004 al 19/12/2008 . In forza di ipoteca giudiziale; registrato a , in data 16/02/2004, ai nn. 598/113.

**Titolare/Proprietario:** Pignoramento cancellato con annotazione n. 654 del 19/12/2008 (cancellazione) dal 17/05/2004 al 19/12/2008 . In forza di PIGNORAMENTO; trascritto a , in data 17/05/2004, ai nn. 1859/1317.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS - atto giudiziario del 13/11/2008 dal 13/11/2008 al 23/12/2010 . In forza di decreto di trasferimento; registrato a Tortona, in data 13/11/2008, ai nn. 643; trascritto a Tortona, in data 26/11/2008, ai nn. 4615/3138.

Note: Tribunale di Tortona

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS che acquista in regime di separazione dei beni dal 23/12/2010 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio GIUSEPPE MUSSA di Alessandria, in data 23/12/2010, ai nn. 124214/35150; trascritto a Alessandria, in data 17/11/0201, ai nn. 200/150.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS a favore di CASA DI RISPARMIO DI BRA S.p.a. con sede in Bra c..f. 00200060044 dal 17/01/2011 al . In forza di ipoteca volontaria - a rogito di Notaio GIUSEPPE MUSSA di Alessandria, in data 17/01/2011, ai nn. 201/31.

Note: Atto di concessione a garanzia di mutuo fondiario del 23/12/2010 rep. 124215/35151 per la quota intera della proprietà

**Titolare/Proprietario:** SUMMER SPV S.r.l. C.F. 05128970265 con sede in Conegliano (TV) per la quota intera della proprietà, a carico di OMISSIS dal 31/10/2023 al . In forza di PIGNORAMENTO; trascritto a Alessandria, in data 28/11/2023, ai nn. 3652/2895.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** C

## 7. PRATICHE EDILIZIE:



**7.1 Conformità edilizia:****Abitazione di tipo popolare [A4]**

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia; note: Agli atti presso gli archivi comunali non vi sono pratiche edilizie, gli ambienti corrispondono alla planimetria catastale

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A

**Abitazione di tipo popolare [A4]**

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia; note: Agli atti presso gli archivi comunali non vi sono pratiche edilizie, gli ambienti corrispondono alla planimetria catastale

**Dati precedenti relativi ai corpi:** B

**Magazzini e locali di deposito [C2]**

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia; note: Agli atti presso gli archivi comunali non vi sono pratiche edilizie, gli ambienti corrispondono alla planimetria catastale

**Dati precedenti relativi ai corpi:** C

**7.2 Conformità urbanistica:****Abitazione di tipo popolare [A4]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	A aree di interesse storico-ambientale
Norme tecniche di attuazione:	Art. 14, 19, 21 delle Norme Tecniche di Attuazione
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO



**Note sulla conformità:**

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: A

**Abitazione di tipo popolare [A4]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	A aree di interesse storico-ambientale
Norme tecniche di attuazione:	Art. 14, 19, 21 delle Norme Tecniche di Attuazione
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: B

**Magazzini e locali di deposito [C2]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	A aree di interesse storico-ambientale
Norme tecniche di attuazione:	Art. 14, 19, 21 delle Norme Tecniche di Attuazione
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO



**Note sulla conformità:**

Nessuna.

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica****Dati precedenti relativi ai corpi: C**

Descrizione: **Abitazione di tipo popolare [A4]** di cui al punto **A**

Trattasi di immobile vetusto disposto su tre livelli con cucina a piano terra, camera a primo piano e soffitta praticabile al secondo piano

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

Cod. Fiscale: OMISSIS - Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Eventuali comproprietari: Nessuno

E' posto al piano: T-1-2

L'edificio è stato costruito nel: 1939

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 14; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,40

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: VETUSTO, PRIVO DI IMPIANTI, NON SICURO, al piano interrato cantina di altra proprietà (part 193)

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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	ante 1967
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	impianto non servibile



**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	stufa a legna
Stato impianto	pessimo
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

**Condizionamento e climatizzazione:**

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	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:**

Calcolo effettuato sulla base del rilievo eseguito in loco in data 06/02/2024, mq 22,00 per n. 3 piani di cui 2 abitativi ed 1 a soffitta praticabile, mq 50 commerciali equivalenti

**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: 2-2023

Zona: Carezzano

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: abitazione



Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Scadente

Valore di mercato min (€/mq): 475

Valore di mercato max (€/mq): 620

Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo

Descrizione: **Abitazione di tipo popolare [A4]** di cui al punto **B**

Trattasi di immobile vetusto disposto su tre livelli con cantina al piano interrato, camera a piano terra, camera a primo piano, vano scala con affaccio ed ingresso su Via Libertà

### 1. Quota e tipologia del diritto

**1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Eventuali comproprietari: Nessuno

E' posto al piano: S1-T-1

L'edificio è stato costruito nel: 1939

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 12; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,40

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: scarso

Condizioni generali dell'immobile: VETUSTO, PRIVO DI IMPIANTI, NON SICURO

### 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
Note	impianto non servibile

#### 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
--	----

**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:**

Calcolo effettuato sulla base del rilievo eseguito in loco in data 06/02/2024, mq 22,00 per n. 3 piani di cui 2 abitativi ed 1 a cantina, mq 56 commerciali equivalenti

**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: 2-2023

Zona: Carezzano

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: abitazione

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Scadente

Valore di mercato min (€/mq): 475

Valore di mercato max (€/mq): 620



Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo

Descrizione: **Magazzini e locali di deposito [C2]** di cui al punto C

Fabbricato ad unico ambiente, parte di tetto assente, con accesso carraio direttamente da Via Liberà, volume interno a doppia altezza

### 1. Quota e tipologia del diritto

**1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Eventuali comproprietari: Nessuno

E' posto al piano: T

L'edificio è stato costruito nel: 1939

L'unità immobiliare è identificata con il numero: snc; ha un'altezza utile interna di circa m. 6,00

L'intero fabbricato è composto da n. 1 piani complessivi di cui fuori terra n. 1 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: VETUSTO, PRIVO DI IMPIANTI, NON SICURO

### 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
--	----

#### 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:**

Calcolo effettuato sulla base del rilievo eseguito in loco in data 06/02/2024, lordi mq 36,00 per n. 1 piano terra a cantina, fabbricato a doppia altezza, con finestre al piano superiore e struttura interna che testimoniano un solaio intermedio ora crollato, cubatura di volume da considerarsi doppia

**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:**

2-2023

Zona: Carezzano

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: abitazione

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Scadente

Valore di mercato min (€/mq): 520

Valore di mercato max (€/mq): 360

Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

**8.1 Criterio di stima:**

Agenzie immobiliari locali, vendite di beni analoghi, valori OMI

**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Alessandria;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Alessandria;

Uffici del registro di Tortona;

Ufficio tecnico di Carezzano;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari in Tortona / OMI Alessandria 2° sem-2023 - Zona B1 centrale/semicentrale - Residenziale - abitazioni min €/mq 465,00 max €/mq 620,00 - box min €/mq 360,00 max €/mq 520,00;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): €/mq 600,00.

**8.3 Valutazione corpi:****A. Abitazione di tipo popolare [A4]**

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 24.000,00.

Considerando lo stato di fatto dell'immobile si considera il valore minimo OMI

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 24.000,00
Valore corpo			€ 24.000,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 24.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 24.000,00

**B. Abitazione di tipo popolare [A4]**

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 22.000,00.

Considerando lo stato di fatto dell'immobile si consid

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 22.000,00
Valore corpo			€ 22.000,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 22.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 22.000,00

**C. Magazzini e locali di deposito [C2]**

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 7.000,00.

Considerando lo stato di fatto dell'immobile si considera il valore minimo OMI

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 7.000,00



## Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 285 / 2023

Valore corpo	€ 7.000,00
Valore Pertinenze	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 7.000,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 7.000,00

**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 popolare [A4]	0,00	€ 24.000,00	€ 24.000,00
B	Abitazione di tipo popolare [A4]	0,00	€ 22.000,00	€ 22.000,00
C	Magazzini e locali di deposito [C2]	0,00	€ 7.000,00	€ 7.000,00

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 50%, dovuta all'immediatezza della vendita € 26.500,00  
 giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% )  
 Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

Giudizio di comoda divisibilità: Per la natura degli immobili si ritiene che gli stessi non siano comodamente divisibili

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si € **26.500,00** trova:

**8.6 Regime fiscale della vendita** Imposta di registro

**Allegati**

Relazione fotografica - Relazione messa in sicurezza gronde del 12/04/2024 - documentazione catastale - certificazione notarile

Data generazione:  
16-04-2024

L'Esperto alla stima  
**Arch. Andrea Carbone**

