

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

promossa da: **INTESA SANPAOLO S.p.A.**

contro:

N° Gen. Rep. **312/2022**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 20-06-2023 ore 09:30

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

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

**Esperto alla stima:** Geom Alberto Pelletta  
**Codice fiscale:** PLLLRT61B04B954N  
**Studio in:** VIA SEMINARIO 4 - 15057 TORTONA  
**Telefono:** 0131820122  
**Fax:** 0131820122  
**Email:** pelletta@studioavi.it  
**Pec:** alberto.pelletta@geopec.it

## SINTESI ELABORATO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Via Castello n. 10/3 - Sarezzano (AL) - 15050

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Categoria:** Abitazione di tipo civile [A2]

foglio 6, particella

126, subalterno 4, indirizzo Via Castello n. 10/3, piano S1-1, comune Sarezzano, categoria A/2, classe 3, consistenza vani 6,5, superficie 140, rendita € 537,12

### 2. Stato di possesso

**Bene:** Via Castello n. 10/3 - Sarezzano (AL) - 15050

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

### 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

**Bene:** Via Castello n. 10/3 - Sarezzano (AL) - 15050

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

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

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Via Castello n. 10/3 - Sarezzano (AL) - 15050

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Creditori Iscritti:** INTESA SANPAOLO S.p.A., Banca INTESA S.p.A.

### 5. Comproprietari

**Beni:** Via Castello n. 10/3 - Sarezzano (AL) - 15050

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Comproprietari:** Nessuno

### 6. Misure Penali

**Beni:** Via Castello n. 10/3 - Sarezzano (AL) - 15050

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Misure Penali:** NO

**7. Continuità delle trascrizioni**

**Bene:** Via Castello n. 10/3 - Sarezzano (AL) - 15050

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**8. Prezzo**

**Bene:** Via Castello n. 10/3 - Sarezzano (AL) - 15050

**Lotto:** 001

**Valore complessivo intero:** 155.000,00

Beni in **Sarezzano (AL)**  
Località/Frazione  
Via Castello n. 10/3

**Lotto: 001**

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si  
Data di presentazione: 17-01-2023

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**Identificativo corpo: A.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Castello n. 10/3**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di · Piena proprietà**

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: foglio 6, particella 126, subalterno 4, indirizzo Via Castello n. 10/3, piano S1-1, comune Sarezzano, categoria A/2, classe 3, consistenza vani 6,5, superficie 140, rendita € 537,12

Derivante da: - VARIAZIONE del 06.03.1996 in atti dal 14.05.1999 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI-PROG.FIN.98-CLASSAMENTO; - VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 11.02.2011 Pratica n. AL0071782 in atti dal 11.02.2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE; - VARIAZIONE del 04.03.2015 Pratica n. AL0042263 in atti dal 04.03.2015 G.A.F. CODIFICA PIANO INCOERENTE; - Variazione del 09.11.2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Note: L'unità immobiliare è graffata con il Mappale 128 Sub. 3

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Tramezza al piano interrato

Regolarizzabili mediante: Presentazione variazione catastale

Descrizione delle opere da sanare: Tramezza interna al piano interrato

Presentazione variazione catastale: € 500,00

Oneri Totali: **€ 500,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

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

**Caratteristiche zona:** in centro storico normale

**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:** agricole  
**Importanti centri limitrofi:** Non specificato  
**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato  
**Attrazioni storiche:** Non specificato  
**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

### 3. STATO DI POSSESSO:

**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

#### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di Banca INTESA S.p.A. contro Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo; A rogito di Notaio Francesco Girolamo Accolla in data 15/04/2004 ai nn. 238998; Iscritto/trascritto a Tortona (AL) in data 24/05/2004 ai nn. 1942/361; Importo ipoteca: € 120.000,00; Importo capitale: € 80.000,00.

#### - Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di INTESA SANPAOLO S.p.A. contro Derivante da: Pignoramento iscritto/trascritto a Tortona (AL) in data 22/12/2022 ai nn. 4301/3158.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A

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

#### Spese di gestione condominiale:

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

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

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

**Millesimi di proprietà:** Non specificato

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato

**Attestazione Prestazione Energetica:** Presente

**Indice di prestazione energetica:** 230.3317 kWh/m<sup>2</sup>

**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:

In forza di  
atto di compravendita - a rogito di Notaio Marziano Carnevale Ricci, in data 14/05/1991, ai nn.

7534; trascritto a Tortona (AL), in data 07/06/1991, ai nn. 1769/1329.

Note: Il presente atto è relativo all'originaria particella n. 128, con diritto alla corte n. 127, del foglio 6 attualmente inglobata nell'unità immobiliare oggetto di stima.

**Titolare/Proprietario:**

. In forza di  
atto di vendita - a rogito di Notaio Marziano Carnevale Ricci, in data 30/01/1993, ai nn. 9277; registrato a Tortona, in data 10/02/1993, ai nn. 31/2V.

Note: Il presente atto è relativo all'originaria particella n. 126 sub. 1 del foglio 6 attualmente inglobata nell'unità immobiliare oggetto di stima.

**Titolare/Proprietario:**

In forza di  
Atto di donazione - a rogito di Notaio Remo Rissotti, in data 24/01/1996, ai nn. 61021/11212; registrato a Tortona, in data 03/02/1996, ai nn. 262/1V.

Note: Il presente atto è relativo all'originaria particella n. 130 del foglio 6 attualmente inglobata nell'unità immobiliare oggetto di stima.

**Titolare/Proprietario:**

In forza di atto di permuta - a rogito di Notaio Francesco Girolamo Accolla, in data 15/04/2004, ai nn. 238996; trascritto a Tortona (AL), in data 24/05/2004, ai nn. 1941/1378.

**Titolare/Proprietario:**

Note:

Continuità delle trascrizioni: Si

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Numero pratica: 24/1993

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Ristrutturazione immobile

Oggetto: lavori di ristrutturazione edilizia

Presentazione in data 29/11/1991 al n. di prot. 2532

Rilascio in data 06/08/1993 al n. di prot. 24

Abitabilità/agibilità in data 15/10/2008 al n. di prot. -

Numero pratica: 112/2005

Intestazione:

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività in Sanatoria ai sensi dell'art. 37 del D.P.R. 380/2001

Per lavori: Modifiche interne  
 Oggetto: opere in sanatoria  
 Presentazione in data 19/01/2005 al n. di prot. 112  
 Abitabilità/agibilità in data 15/10/2008 al n. di prot. -

### 7.1 Conformità edilizia:

#### Abitazione di tipo civile [A2]

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

### 7.2 Conformità urbanistica:

#### Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	D.P.G.R. n. 126-24064 del 05.04.1993 e successive varianti
Zona omogenea:	Zona residenziale A di vecchio impianto
Norme tecniche di attuazione:	Art. 14
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
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:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

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

Alloggio al primo piano costituito da ingresso, cucina-soggiorno-soppalco, due camere, disimpegno, bagno e due balconi, con annesso ampio locale ad uso box e ripostiglio al piano interrato.

L'accesso pedonale all'unità immobiliare avviene da Via Castello attraverso il cortile comune censito al Foglio 6 Mappale 127 e successivamente dalla scala interna comune censita al Foglio 6 Mappale 128 Subalterno 4; mentre l'accesso al box al piano interrato avviene sempre da Via Castello attraverso il cortile comune censito al Foglio 6 Mappale 128 Subalterno 4.

### 1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di **Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **224,00**

E' posto al piano: 1-S1

L'edificio è stato costruito nel: ante 01.09.1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1995

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

#### Caratteristiche descrittive:

#### Caratteristiche strutturali:

Balconi	materiale: <b>ferro e laterizio</b> condizioni: <b>buone</b>
Copertura	tipologia: <b>a falde</b> materiale: <b>legno</b> condizioni: <b>buone</b>
Scale	tipologia: <b>interna</b> materiale: <b>pietra</b> condizioni: <b>buone</b>
Solai	tipologia: <b>ferro e laterizio</b> condizioni: <b>buone</b>
Strutture verticali	materiale: <b>muratura</b> condizioni: <b>buone</b>

#### Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>legno</b> protezione: <b>persiane</b> materiale protezione: <b>legno</b> condizioni: <b>buone</b>
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno massello</b> condizioni: <b>buone</b>
Manto di copertura	materiale: <b>coppi</b> condizioni: <b>buone</b>
Pareti esterne	materiale: <b>muratura di mattoni pieni e pietrame</b> rivestimento: <b>parte a vista e parte intonaco di cemento</b> condizioni: <b>buone</b>
Pavim. Esterna	materiale: <b>cotto</b> condizioni: <b>buone</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>parquet</b> condizioni: <b>buone</b>
Plafoni	materiale: <b>tetto a vista con piastrelle di cotto</b> condizioni: <b>buone</b>



Portone di ingresso	tipologia: <b>porta blindata</b> materiale: <b>legno</b> condizioni: <b>buone</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>bagno e cucina</b> materiale: <b>piastrelle di ceramica</b> condizioni: <b>buone</b>
Scale	posizione: <b>interna</b> rivestimento: <b>pietra</b> condizioni: <b>buone</b>
<b>Impianti:</b> Citofonico	tipologia: <b>audio</b> condizioni: <b>buone</b>
Elettrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>con dichiarazione di conformità</b>
Fognatura	tipologia: <b>mista</b> recapito: <b>collettore o rete comunale</b>
Gas	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>metano</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>con dichiarazione di conformità</b>
Idrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>diretta da rete comunale</b>
Termico	tipologia: <b>autonomo</b> alimentazione: <b>metano</b> diffusori: <b>termosifoni in ghisa</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>con dichiarazione di conformità</b>

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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	1995
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Caldaia funzionante a gas e termosifoni in ghisa
Epoca di realizzazione/adeguamento	1995
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità	SI

**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
---------------------------------------------	----

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
alloggio al primo piano	sup lorda di pavimento	129,00	1,00	129,00
balconi al primo piano	sup lorda di pavimento	9,00	0,25	2,25
box al piano interrato	sup lorda di pavimento	80,00	0,50	40,00
ripostiglio al piano interrato	sup lorda di pavimento	6,00	0,20	1,20
		<b>224,00</b>		<b>172,45</b>

**Pertinenze**

A

1. Cortile

Valore a corpo: € 0

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

Per la determinazione del più probabile valore di mercato si è tenuto conto dell'ubicazione dell'immobile, delle caratteristiche della zona, delle normative urbanistiche, della situazione del mercato immobiliare, della tipologia costruttiva del fabbricato, della presenza di zone adibite a verde e parcheggi, della rumorosità e salubrità, del collegamento alle principali vie di comunicazione, dell'accessibilità ai servizi terziari sia pubblici sia privati, delle finiture dell'unità immobiliare, della distribuzione planimetrica dei vani, della loro ampiezza e luminosità, della consistenza, del grado di conservazione e manutenzione. La valutazione sarà basata sul concetto di attualità, criterio che è fondato sull'esplorazione dei valori e dei dati riferiti alle sole condizioni conosciute e conoscibili al momento della stima. Nel caso specifico, il sottoscritto Perito utilizzerà il metodo di confronto di mercato (Market Approach), utilizzando quali prezzi di riferimento, la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate ed alcuni prezzi di immobili simili in vendita nel Comune di Sarezzano, reperiti su siti di agenzie immobiliari o da operatori del settore.

**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Alessandria;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Tortona;

Uffici del registro di Tortona;

Ufficio tecnico di Sarezzano;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Tortona;

Altre fonti di informazione: Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (O.M.I.).

**8.3 Valutazione corpi:****A. Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Cortile**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 155.205,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
alloggio al primo piano	129,00	€ 900,00	€ 116.100,00
balconi al primo piano	2,25	€ 900,00	€ 2.025,00
box al piano interrato	40,00	€ 900,00	€ 36.000,00
ripostiglio al piano interrato	1,20	€ 900,00	€ 1.080,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 155.205,00
Valore corpo			€ 155.205,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 155.205,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 155.205,00

**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] con annesso Cortile	172,45	€ 155.205,00	€ 155.205,00

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 500,00

arrotondamento € 295,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 155.000,00

**Allegati**

- 1 - Visura catastale storica
- 2 - Mappa catastale
- 3 - Planimetria catastale
- 4 - Rilievo stato di fatto
- 5 - Documentazione fotografica
- 6 - Visure ipotecarie

Data generazione:

09-05-2023

L'Esperto alla stima  
**Geom Alberto Pelletta**

# **ALLEGATO 1**

## **Visura catastale storica**



Direzione Provinciale di Alessandria  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

# Visura storica per immobile

## Situazione degli atti informatizzati al 20/03/2023

Data: 20/03/2023 Ora: 11.57.50

Segue

Visura n.: T158008

Pag: 1

<b>Dati della richiesta</b>	Comune di SAREZZANO (Codice:1432)
	Provincia di ALESSANDRIA
<b>Catasto Fabbricati</b>	Foglio: 6 Particella: 126 Sub.: 4

**INTESTATO**

1	
---	--

**Unità immobiliare dal 09/11/2015**

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		6	128 126	3 4			A/2	3	6,5 vani	Totale: 140 m <sup>2</sup> Totale: escluse aree scoperte**: 134 m <sup>2</sup>	Euro 537,12	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo					VIA CASTELLO n. 10/3 Piano S1 - 1							
Notifica					Partita		Mod.58		444			

**Mappali Terreni Correlati**

Codice Comune I432 - Foglio 6 - Particella 126  
Codice Comune I432 - Foglio 6 - Particella 128

**Situazione dell'unità immobiliare dal 04/03/2015**

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		6	128 126	3 4			A/2	3	6,5 vani		Euro 537,12	VARIAZIONE del 04/03/2015 Pratica n. AL0042263 in atti dal 04/03/2015 G.A.F. CODIFICA PIANO INCOERENTE (n. 14357.1/2015)
Indirizzo					VIA CASTELLO n. 10/3 Piano S1 - 1							
Notifica					Partita		Mod.58		444			

**Mappali Terreni Correlati**

Codice Comune I432 - Foglio 6 - Particella 126  
Codice Comune I432 - Foglio 6 - Particella 128



Direzione Provinciale di Alessandria  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

## Visura storica per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 20/03/2023

Data: 20/03/2023 Ora: 11.57.50 pag: 2 ~~Seguire~~

Visura n.: T158008 Pag: 2

#### Situazione dell'unità immobiliare dal 11/02/2011

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		6	126 128	4 3			A/2	3	6,5 vani		Euro 537,12	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 11/02/2011 Pratica n. AL0071782 in atti dal 11/02/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 32029.1/2011)
Indirizzo					VIA AL CASTELLO n. 10/3 Piano 1 - IPS							
Notifica					Partita		Mod.58		444			

#### Situazione dell'unità immobiliare dal 06/03/1996

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		6	126 128	4 3			A/2	3	6,5 vani		Euro 537,12 L. 1.040.000	VARIAZIONE del 06/03/1996 in atti dal 14/05/1999 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI- PROG.FIN.98-CLASSAMENTO (n. 11/1996)
Indirizzo					VIA AL CASTELLO n. 10/3 Piano 1 - IPS							
Notifica					Partita		1000285		Mod.58		444	

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

#### Situazione degli intestati dal 01/09/2019

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			
DATI DERIVANTI DA			

#### Situazione degli intestati dal 15/04/2004

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			
2			



Direzione Provinciale di Alessandria  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

# Visura storica per immobile

## Situazione degli atti informatizzati al 20/03/2023

Data: 20/03/2023 Ora: 11.57.50

Fine

Visura n.: T158008

Pag: 3

**DATI DERIVANTI DA** Atto del 15/04/2004 Pubblico ufficiale ACCOLLA F GIROLAMO Sede CASTEGGIO (PV) Repertorio n. 238996 - AP Sede VOGHERA (PV) Registrazione Volume I n. 91 registrato in data 23/04/2004 - PERMUTA Voltura n. 12930.1/2005 - Pratica n. AL0200460 in atti dal 13/12/2005

### Situazione degli intestati dal 15/04/2004

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1		V. V.	
2			

**DATI DERIVANTI DA** Atto del 15/04/2004 Pubblico ufficiale ACCOLLA FRANCESCO GIROLAMO Sede CASTEGGIO (PV) Repertorio n. 238996 - PERMUTA Trascrizione n. 1378.1/2004 Reparto PI di TORTONA in atti dal 26/07/2004

### Situazione degli intestati dal 06/03/1996

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			
2			
3			

**DATI DERIVANTI DA** VARIAZIONE del 06/03/1996 in atti dal 14/05/1999 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI-PROG.FIN.98-CLASSAMENTO (n. 11/1996)

Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente

Foglio 6 Particella 126 Subalterno 1; Foglio 6 Particella 130 ;

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

\*\* Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).



---

**Ispezione telematica**

n. T1 388680 del 14/11/2024

Inizio ispezione 14/11/2024 18:14:45

Richiedente CNGPLG

Tassa versata € 3,60

---

**Nota di iscrizione**

Registro generale n. 1632

Registro particolare n. 187

Presentazione n. 2 del 09/05/2024

---

**Sezione A - Generalità**

**Dati relativi al titolo**

Descrizione ATTO NOTARILE PUBBLICO

Data 15/04/2004

Notaio

Sede

Numero di repertorio

Codice fiscale

**Dati relativi all'ipoteca o al privilegio**

Specie dell'ipoteca o del privilegio IPOTECA IN RINNOVAZIONE

Derivante da 0676 IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDARIO

Capitale € 80.000,00

Tasso interesse annuo -

Tasso interesse semestrale -

Interessi -

Spese -

Totale € 120.000,00

Presenza di condizione risolutiva - Durata -

**Altri dati**

Formalità di riferimento Servizio di PI di TORTONA

Iscrizione Numero di registro particolare 361 del 24/05/2004

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A, sezione B, sezione C

Richiedente

Codice fiscale

**Dati riepilogativi**

Unità negoziali 1

Soggetti a favore 1

Soggetti contro 1

---

**Sezione B - Immobili**

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune I432 - SAREZZANO (AL)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 6

Particella 126

Subalterno 4

Sezione urbana - Foglio 6

Particella 128

Subalterno 3

Natura A2 - ABITAZIONE DI TIPO

Consistenza 6,5 vani

CIVILE

Indirizzo VIA CASTELLO

N. civico 103

### Ispezione telematica

n. T1 388680 del 14/11/2024

Inizio ispezione 14/11/2024 18:14:45

Richiedente CNGPLG

Tassa versata € 3,60

### Nota di iscrizione

Registro generale n. 1632

Registro particolare n. 187

Presentazione n. 2 del 09/05/2024

## Sezione C - Soggetti

### A favore

Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE  
Denominazione o ragione sociale RANIR  
Sede  
Codice fiscale  
Relativamente all'unità negoziale n. 1  
Per la quota di 1/1

Domicilio ipotecario eletto -  
Per il diritto di PROPRIETA'

### Contro

Soggetto n. 1 In qualità di CONTRO  
Cognome  
Nato il a  
Sesso Codice fiscale  
Relativamente all'unità negoziale n. 1  
Per la quota di 1/1

Nome

Per il diritto di PROPRIETA'

## Sezione D - Ulteriori informazioni

Descrizione della condizione risolutiva cui è sottoposta l'ipoteca e/o dei titoli di credito allegati (ovvero altri prospetti che si ritiene utile pubblicare)

IMPOSTA SOSTITUTIVA ARTT. 15 E SEGG. D.P.R. 29.09.1973 N. 601. CON ATT O DI FUSIONE IN DATA 28 DICEMBRE 2006. A ROGITO NOTAIO ISCRITTO AL COLLEGIO NOTARILE DEI DISTRETTI RIUNITI DI E , REPERTORIO N. E RACCOLTA N. A., CO N SEDE IN CODICE FISCALE ( E P.IVA N. HA INCORPORATO ISTITUTO BANCARIO SOCIETA' PER AZIONI, IN FORMA ABBREVIATA ,, CODICE FISCALE ( ED IN FORZA DEL MEDESIMO ATTO LA SOCIETA' INCORPORANTE, ..', HA MODIFICATO LA DENOMINAZIONE I E TRASFERITO LA SEDE LEGALE IN I . GLI IMMOBILI AL QUADRO "B" RISULTANO IDENTIFICATI CON I DATI CATASTALI VI GENTI AL MOMENTO DELL'ISCRIZIONE DEL 2004. (MUTUO N. 00005/6000/612795 95).

# **ALLEGATO 2**

## **Mappa catastale**



# **ALLEGATO 3**

## **Planimetria catastale**

MODULARIO  
F. 119 - April 1987  
**50**

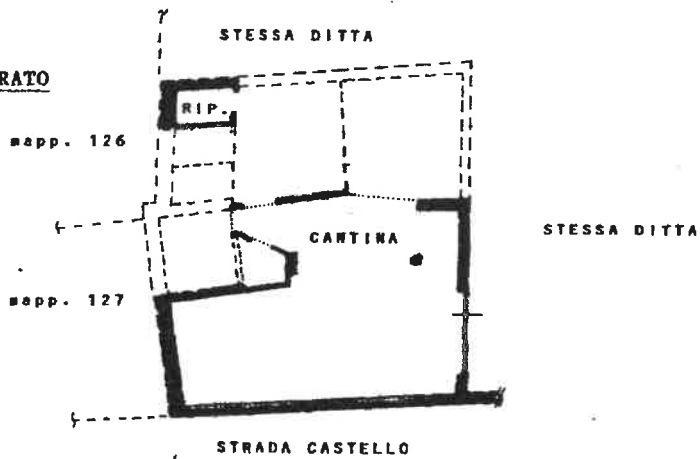


**3711**  
MINISTERO DELLE FINANZE  
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO  
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 652)

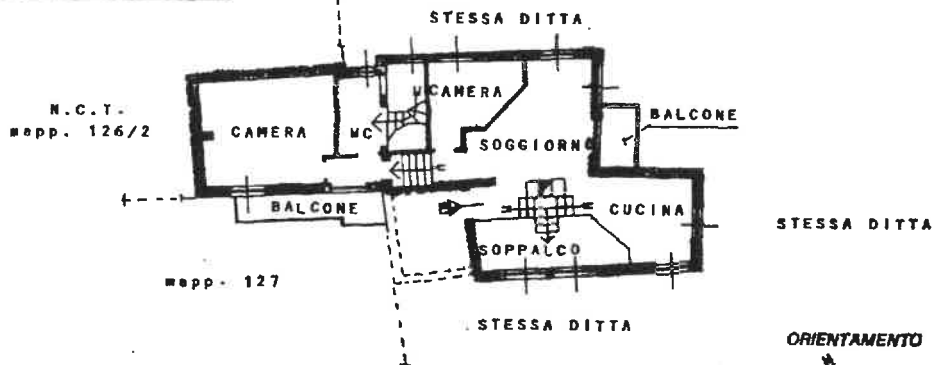
MOD. 226 (CEU)  
LIRE  
500

Planimetria di u.i.u. in Comune di SAREZZANO via CASTELLO cliv. 10/3

**PIANTA PIANO INTERRATO**



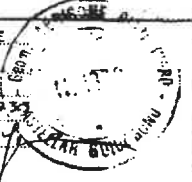
**PIANTA PIANO PRIMO**



SCALA DI 1:200

Dichiarazione di N.C.   
 Denuncia di variazione   
 Identificativi catastali  
 F. 6  
 n. 126 sub. 3  
126 " 4

Compilata dal **GEOMETRA ARRIGONE**  
 (Titolo, cognome e nome)  
**GIAN PIERO**  
 Iscritto all'albo de **1 GEOMETRI**  
 della provincia di **ALESSANDRIA** **1933**  
 data 12/02/1992 Firma [Signature]



RISERVATO ALL'UFFICIO

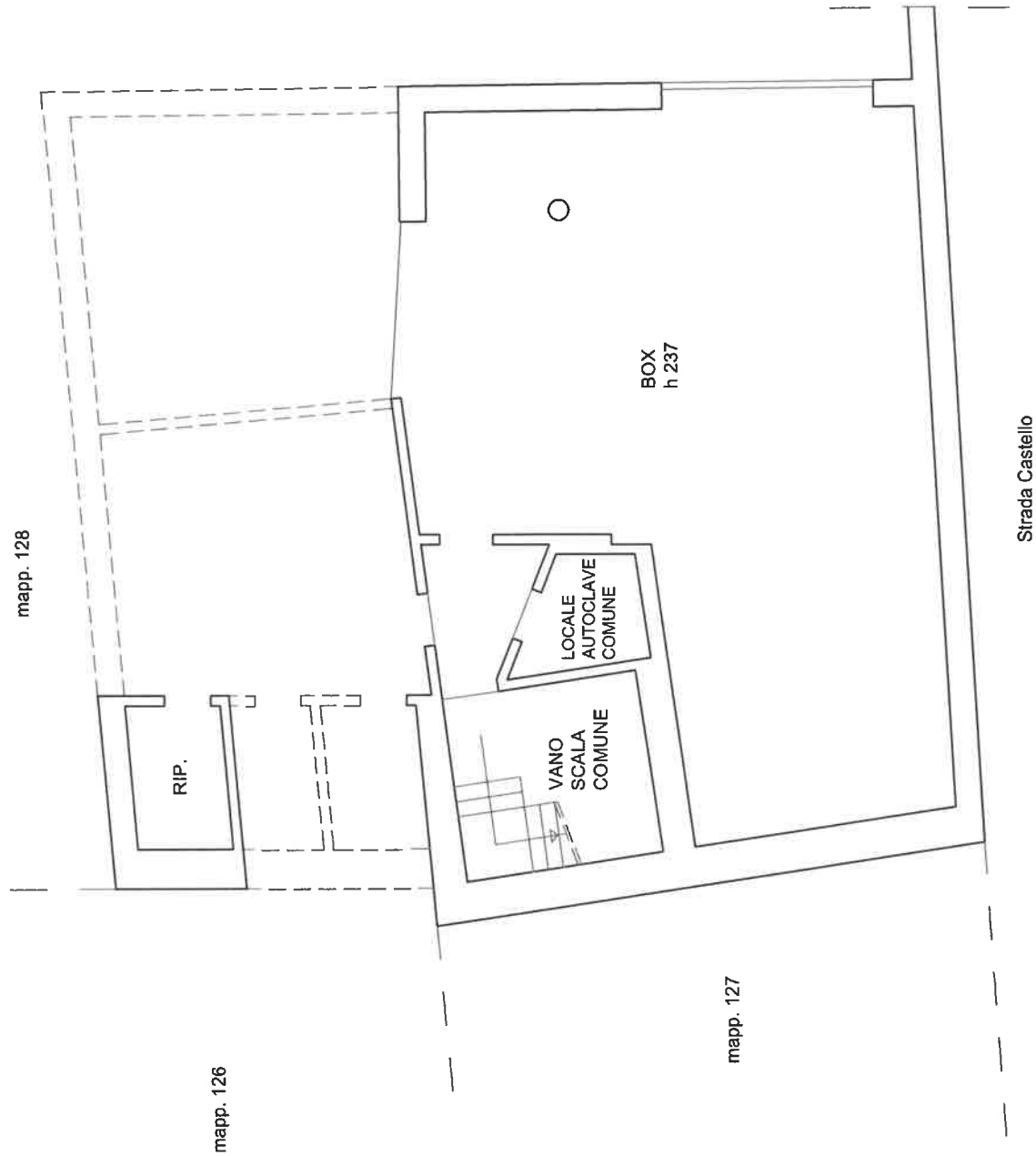
**18 MAR 1992**  
11

# **ALLEGATO 4**

## **Rilievo stato di fatto**

# PIANTA PIANO INTERRATO

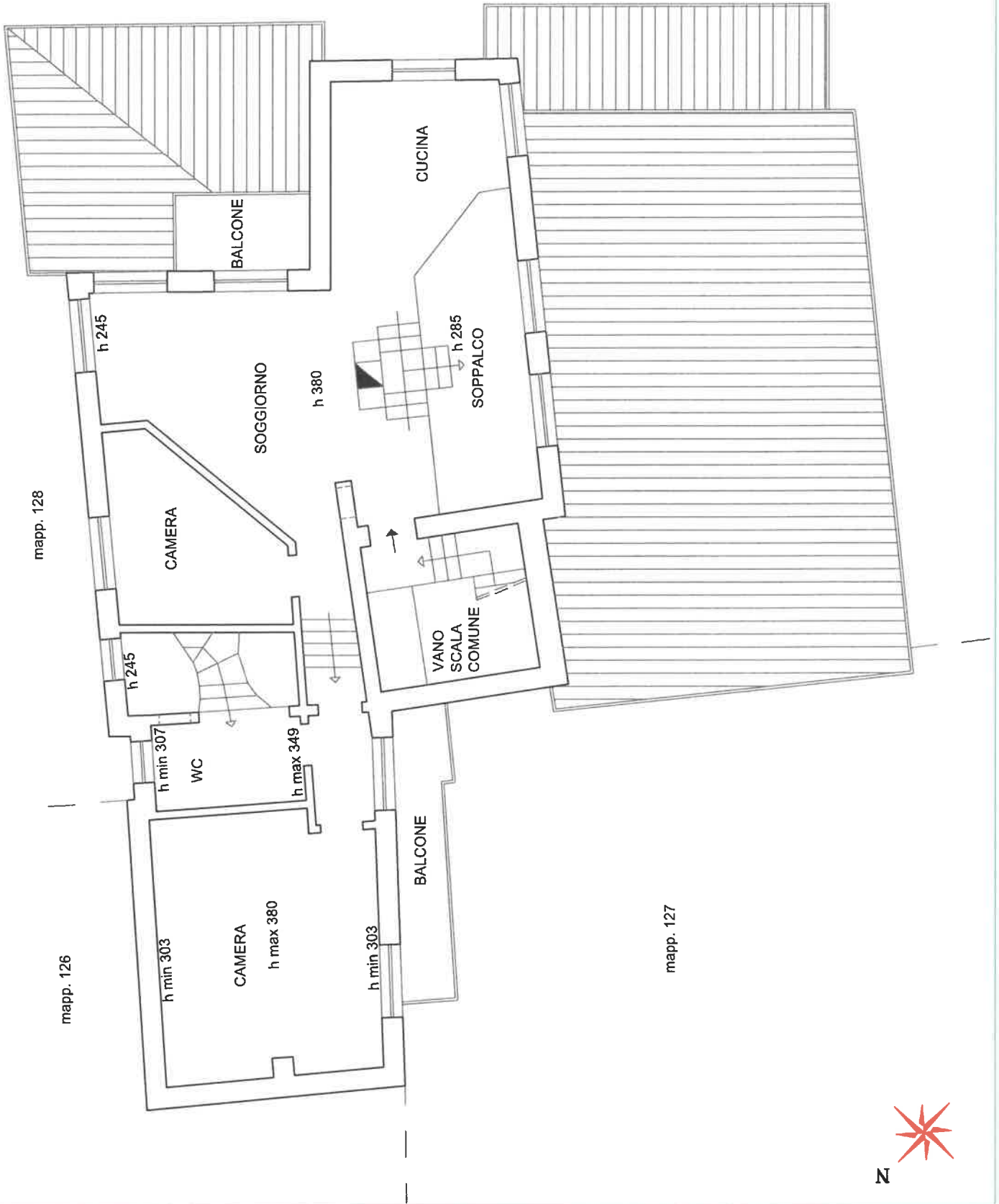
Scala 1:100





# PIANTA PIANO PRIMO

Scala 1:100



# **ALLEGATO 5**

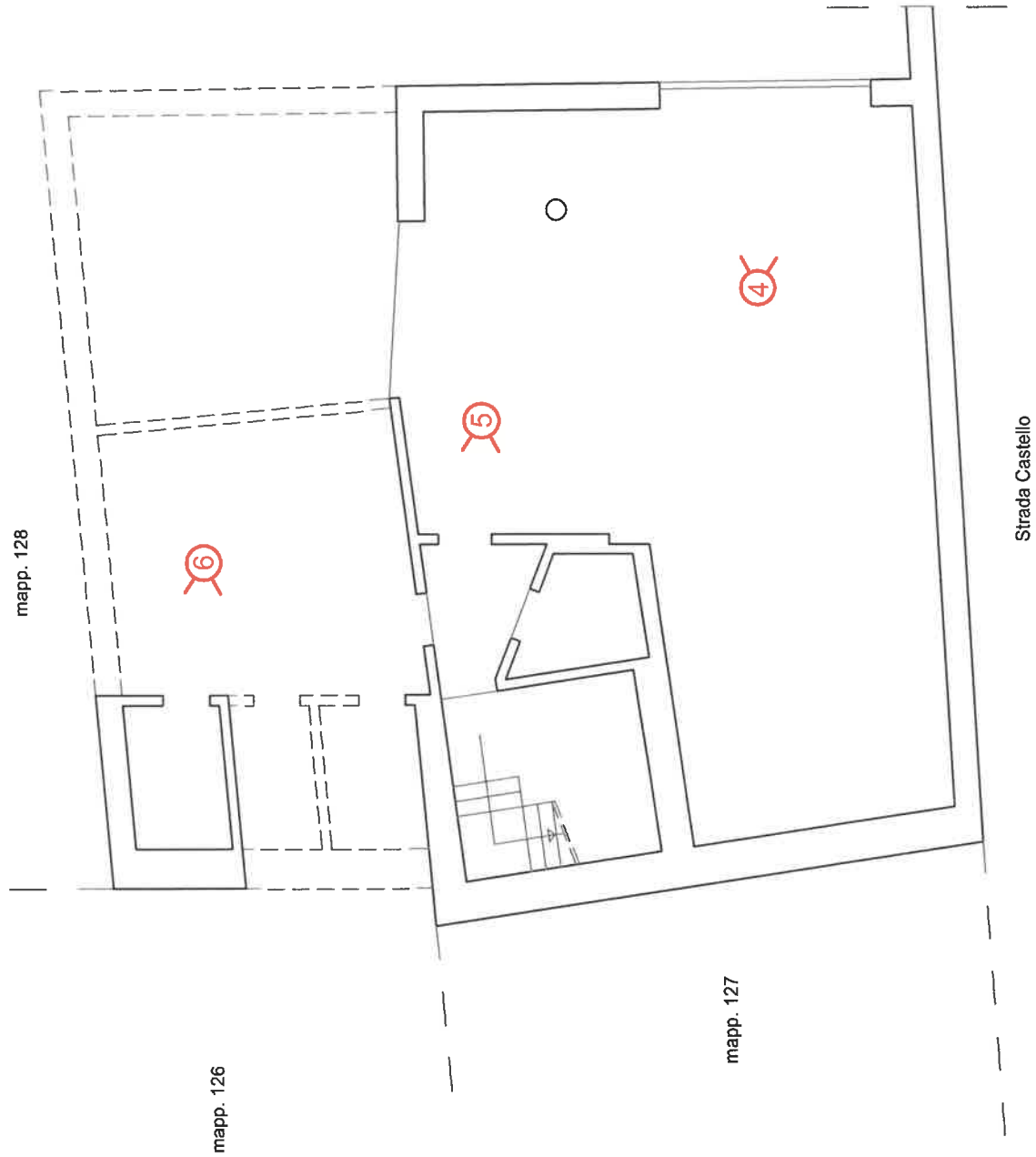
## **Documentazione fotografica**

## PUNTI DI VISTA FOTOGRAFICI ESTERNI



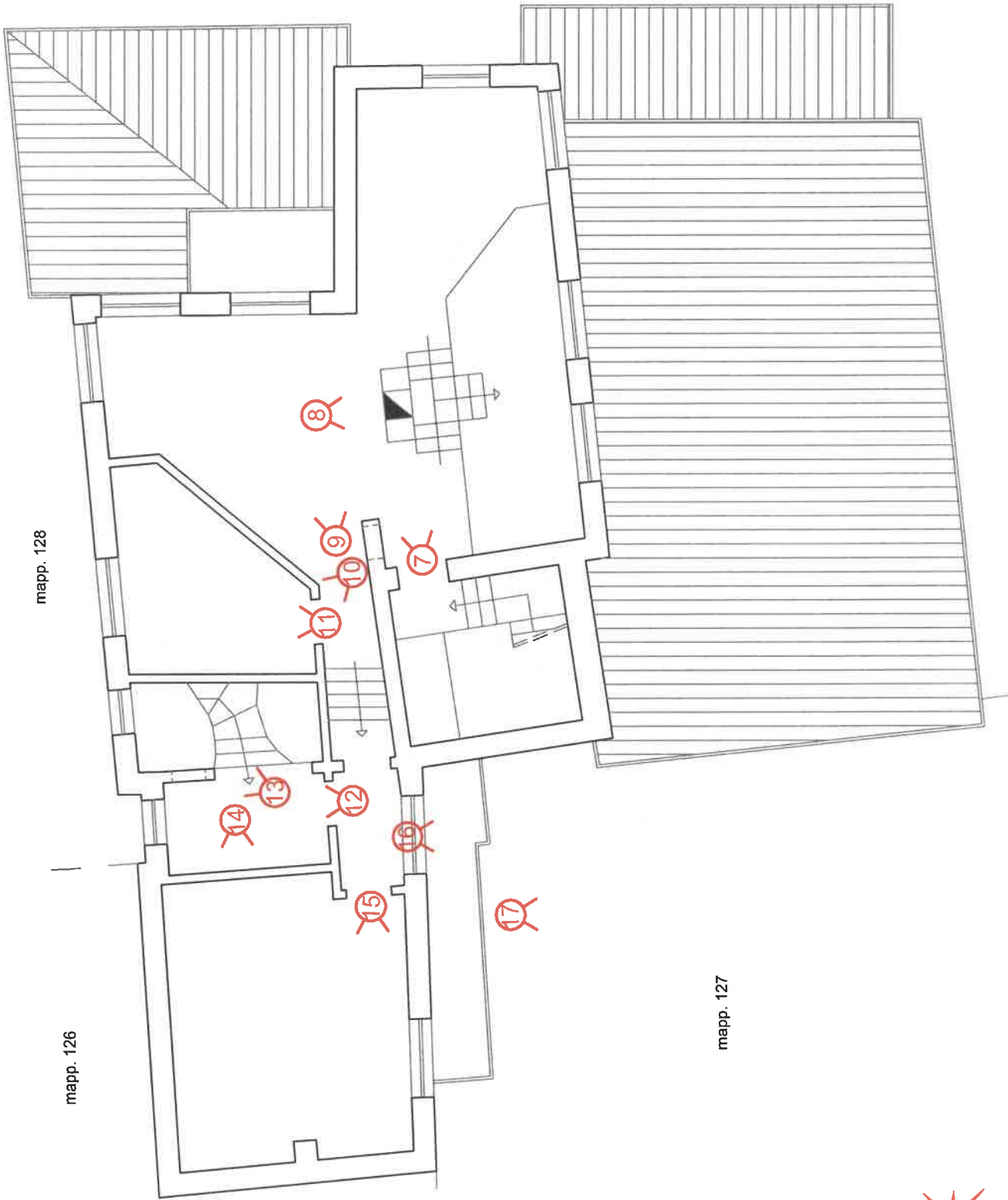
# PIANTA PIANO INTERRATO

Scala 1:100



# PIANTA PIANO PRIMO

Scala 1:100





**FOTO 1 – Vista esterna da Via Castello lato Sud-Est**



**FOTO 2 – Vista esterna da Via Castello lato Sud**



**FOTO 3 – Vista esterna da Via Castello lato Sud-Ovest**



**FOTO 4 – Vista box piano interrato**

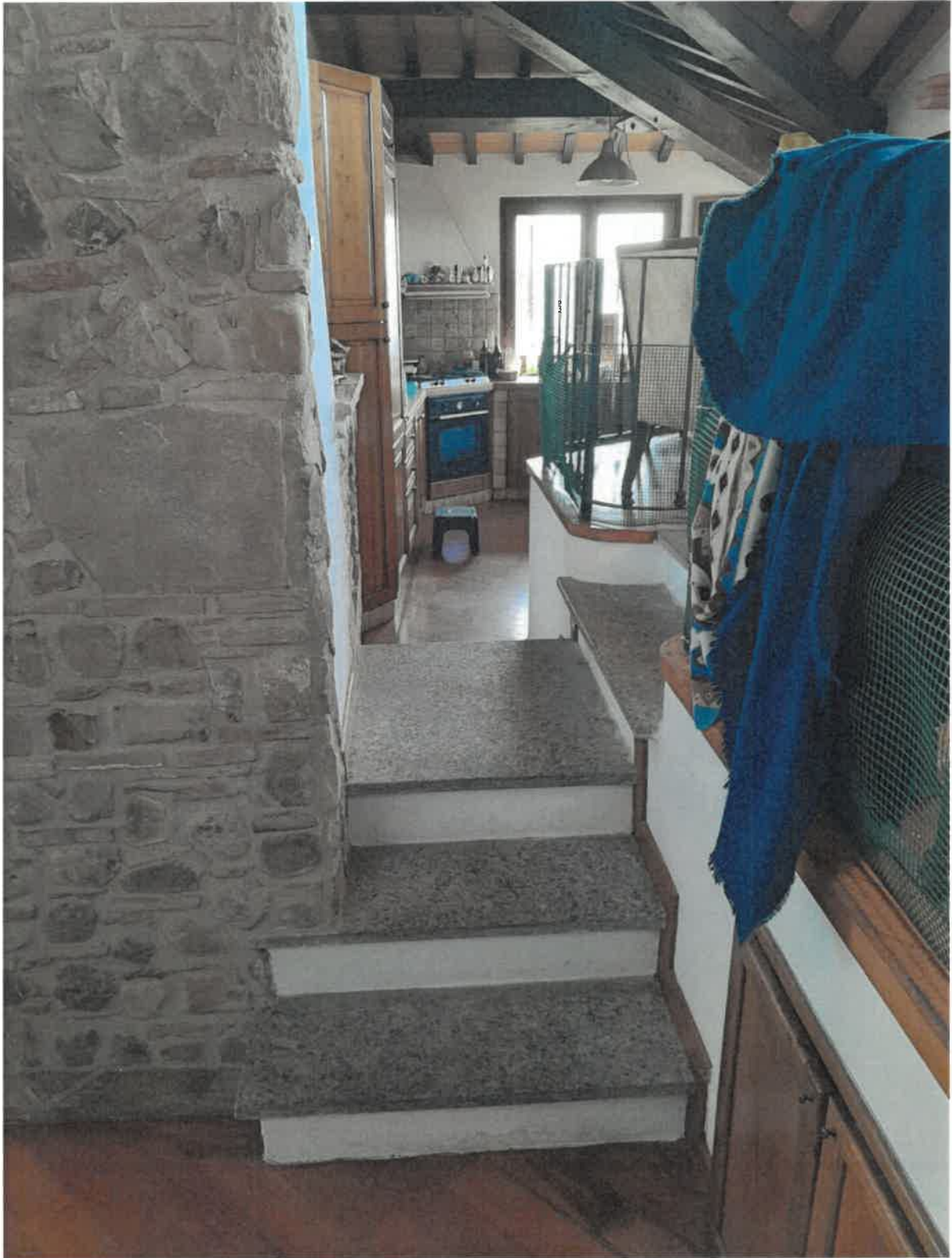


**FOTO 5 – Altra vista locale adibito a box**



**FOTO 6 – Vista ingresso ripostiglio piano interrato**





**FOTO 7 – Vista da ingresso alloggio piano primo**



FOTO 8 – Vista soggiorno



**FOTO 9 – Altra vista soggiorno**



**FOTO 10 – Vista accesso zona notte**



**FOTO 11 – Vista camera**



**FOTO 12 – Vista ingresso bagno**



FOTO 13 – Vista interno bagno



**FOTO 14 – Vista interno bagno – Zona lavelli**



**FOTO 15 – Vista camera matrimoniale**



**FOTO 16 – Vista dall'interno scorcio balcone e cortile**



**FOTO 17 – Vista cortile interno**



# **ALLEGATO 6**

## **Visure ipotecarie**

---

**Ispezione telematica**

	n. T1 111576 del 13/04/2023
	Inizio ispezione 13/04/2023 10:42:12
Richiedente SCCVGN per conto di PLLLRT61B04B954N	Tassa versata € 3,60

---

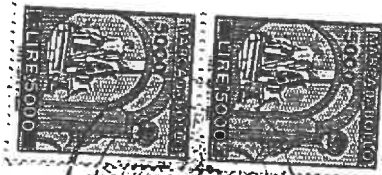
**Nota di trascrizione**

<i>Registro generale n.</i>	1769		
<i>Registro particolare n.</i>	1329	<i>Data di presentazione</i>	07/06/1991

---

La formalità è stata validata dall'ufficio

MARZIANO CARNEVALE NICCI  
 NOTAIO  
 Via Umberto I, 24 - T. 0131/856115  
 15053 CAS E NUOVO SCRIVIA (AL)  
 Via Emilia 1/8/A - Tel. 0131/811654  
 12057 TORTONA (AL)



ALLA CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI TORTONA

CONSERVATORIA  
 -RR. II. TORTONA-  
 -7 GIU. 1991  
 VOL. 303 CAS. 1769  
 ART. 1329

NOTA DI TRASCRIZIONE

A FAVORE

16.100 -

354 - 139 ✓

354 - 140 ✓

652 - 132 ✓

1 -

529 - 134 ✓

529 - 135 ✓

529 - 136 ✓

567 - 88 ✓

1 -

567 - 87 ✓

CONTRO

3.60

VENUTA

€ 15.000.000

Imp. L.

Adm.

Penale

Bollo p. " 500

Scrit. " "

1007264

500

Em. 3.000

12.500

Conservatoria





in comunione indivisa ed in parti uguali fra loro, nel seguente immobile sito in Comune di Sarezzano - via al Castello n.10:

fabbricato rurale, di vecchia costruzione in pessimo stato di manutenzione, privo di servizi, composto da un vano ad uso cantina al piano seminterrato, due camere al piano terreno e tre camere al primo piano, annessi fabbricati ad uso portico, ripostiglio e sedime scosceso e cortile comune con entrostante pozzo e forno.

Il tutto censito nel Nuovo Catasto Terreni del predetto Comune alla partita 2006 come segue:

foglio 6

\* mappale 128 - fabbricato rurale - are 3 (tre) - senza redditi (con diritto alla corte n.127 del foglio 6);

\* mappale 129 - bosco ceduo - cl.u - are 1 (uno) centiare 70 (settanta) - R.D. lire 595 - R.A. lire 85.

Coerenze in un sol corpo:

proprietà ai mappali 126, 106, 107, 116, 137 e 130 e via al Castello.

Salvo errori e come in fatto.

Prezzo della vendita lire 15.000.000 =SODDISFATTO=

*Per patti speciali, condizioni e servizi si fa riferimento al titolo esibito 007265*





---

**Ispezione telematica**

Richiedente SCCVGN per conto di  
PLLRT61B04B954N

n. T1 114019 del 13/04/2023  
Inizio ispezione 13/04/2023 10:45:10  
Tassa versata € 3,60

---

**Nota di trascrizione**

Registro generale n. 1941  
Registro particolare n. 1378      Presentazione n. 2      del 24/05/2004

---

**Sezione A - Generalità**

*Dati relativi al titolo*

Descrizione ATTO NOTARILE PUBBLICO  
Data 15/04/2004  
Notaio ACCOLLA FRANCESCO GIROLAMO  
Sede CASTEGGIO (PV)

Numero di repertorio 238996  
Codice fiscale CCL FNC 40B25 I754 X

*Dati relativi alla convenzione*

Specie ATTO TRA VIVI  
Descrizione 143 PERMUTA  
Voltura catastale automatica NO

*Altri dati*

Non sono presenti nella sezione D parti libere relative alle sezioni A, B e C

*Dati riepilogativi*

Unità negoziali 2      Soggetti a favore 2      Soggetti contro 2

---

**Sezione B - Immobili**

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1      Gruppo graffati 1  
Comune I432 - SAREZZANO (AL)  
Catasto FABBRICATI  
Sezione urbana - Foglio 6      Particella 126      Subalterno 4  
Natura A2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE      Consistenza -  
Indirizzo VIA CASTELLO      N. civico 10/3

Immobile n. 2      Gruppo graffati 1  
Comune I432 - SAREZZANO (AL)  
Catasto FABBRICATI  
Sezione urbana - Foglio 6      Particella 128      Subalterno 3  
Natura X - FABBRICATO      Consistenza -

**Ispezione telematica**

n. T1 114019 del 13/04/2023

Inizio ispezione 13/04/2023 10:45:10

Richiedente SCCVGN per conto di  
PLLRRT61B04B954N

Tassa versata € 3,60

**Nota di trascrizione**

Registro generale n. 1941

Registro particolare n. 1378

Presentazione n. 2 del 24/05/2004

Unità negoziale n. 2

Immobile n. 1 Gruppo graffati 1  
 Comune I432 - SAREZZANO (AL)  
 Catasto FABBRICATI  
 Sezione urbana - Foglio 6 Particella 126 Subalterno 3  
 Natura A2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE Consistenza 6.5 vani  
 Indirizzo VIA CASTELLO N. civico 10/2  
 Piano 1PS-

Immobile n. 2 Gruppo graffati 1  
 Comune I432 - SAREZZANO (AL)  
 Catasto FABBRICATI  
 Sezione urbana - Foglio 6 Particella 128 Subalterno 2  
 Natura X - FABBRICATO Consistenza -  
 Indirizzo VIA CASTELLO N. civico 10/2  
 Piano 1PS-

**Sezione C - Soggetti**

**A favore**

Soggetto n. 1 In qualità di -  
 Cognome Nome  
 Nato il  
 Sesso Codice fiscale  
 Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di NUDA PROPRIETA'  
 Per la quota di 1/2

Soggetto n. 2 In qualità di -  
 Cognome Nome  
 Nata il  
 Sesso Codice fiscale  
 Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di NUDA PROPRIETA'  
 Per la quota di 1/2 In regime di SEPARAZIONE DI BENI

**Contro**

Soggetto n. 1 In qualità di -  
 Cognome Nome  
 Nata il  
 Sesso Codice fiscale  
 Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di NUDA PROPRIETA'  
 Per la quota di 1/2 In regime di SEPARAZIONE DI BENI



---

**Ispezione telematica**

n. T1 114019 del 13/04/2023

Inizio ispezione 13/04/2023 10:45:10

Richiedente SCCVGN per conto di  
PLLRRT61B04B954N

Tassa versata € 3,60

---

**Nota di trascrizione**

Registro generale n. 1941

Registro particolare n. 1378

Presentazione n. 2 del 24/05/2004

Soggetto n. 2 In qualità di -

Cognome

Nome

Nato il

a

Sesso

Codice fiscale

Relativamente all'unità negoziale n. 2

2

Per il diritto di

NUDA PROPRIETA'

Per la quota di 1/2

---

**Sezione D - Ulteriori informazioni**

*Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare*

