
Tribunale di Alessandria
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

contro:

N° Gen. Rep. **95/2011 (riunito n. 215/2022)**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

**LA PRESENTE AGGIORNA LA PRECEDENTE DEL 20/02/2023, RELATIVAMENTE AI
SOLI LOTTI 1, 2 e 5, COME STABILITO NELL'UDIENZA DEL 26/09/2024**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotti 001, 002, 005

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:** La Gioia - Frazione Caldirola - Fabbrica Curone (AL) - 15054**Lotto:** 001**Corpo:** A - abitazione**Categoria:** Abitazione di tipo civile [A2]

[redacted] proprietario per intero, foglio 39, particella 246, subalterno 3, indirizzo Frazione La Gioia, piano T-1, comune Fabbrica Curone, categoria A/2, classe 2, consistenza vani 7,5, superficie 171, rendita € 464,81

Corpo: B - autorimessa**Categoria:** Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

[redacted] proprietario per intero, foglio 39, particella 278, subalterno 1, indirizzo Frazione La Gioia, piano T, comune Fabbrica Curone, categoria C/6, classe U, consistenza mq 15, superficie 19, rendita € 36,41

Corpo: C - autorimessa**Categoria:** Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

[redacted] proprietario per intero, foglio 39, particella 278, subalterno 2, indirizzo Frazione La Gioia, piano T, comune Fabbrica Curone, categoria C/6, classe U, consistenza mq 14, superficie 18, rendita € 33,98

Corpo: D - terreno adiacente all'abitazione**Categoria:** residenziale

[redacted] proprietario per intero, sezione censuaria Fabbrica Curone foglio 39, particella 242, qualità Pascolo cespugliato, classe 3, superficie catastale 00.03.30, reddito dominicale: € 0,09, reddito agrario: € 0,03,

Corpo: E - terreno adiacente all'abitazione**Categoria:** residenziale

[redacted] proprietario per intero, sezione censuaria Fabbrica Curone foglio 39, particella 243, subalterno AA, qualità Seminativo, classe 4, superficie catastale 00.00.80, reddito dominicale: € 0,06, reddito agrario: € 0,07,

sezione censuaria Fabbrica Curone foglio 39, particella 243, subalterno AB, qualità Pascolo arborato, classe U, superficie catastale 00.04.00, reddito dominicale: € 0,83, reddito agrario: € 0,33,

Corpo: F - bosco**Categoria:** agricolo

[redacted] usufrutto per 2/3 [redacted]

[redacted] nuda proprietà per 2/3 in regime di comunione dei beni, sezione censuaria Fabbrica Curone foglio 39, particella 288, qualità Bosco ceduo, classe 2, superficie catastale 00.01.50, reddito dominicale: € 0,12, reddito agrario: € 0,03,

Bene: Via Brigata Tortona - Tortona (AL) - 15057

Lotto: 002

Corpo: G - alloggio

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

[redacted] proprietà per 1/2 [redacted]
[redacted] 1/2, foglio 39, particella 22, subalterno 7, indirizzo Via Brigata Tortona n. 14, scala B, interno 1, piano T-S1, comune Tortona, categoria A/2, classe 4, consistenza vani 7,5, superficie 129, rendita € 735,95

Bene: Strada privata Bosina Berutti - Tortona (AL) - 15057

Lotto: 005

Corpo: L - villa

Categoria: Villa [V]

[redacted] proprietario per intero, foglio 59, particella 418, subalterno 1, indirizzo Strada Privata Bosina Berutti, piano T-1, comune Tortona, categoria In corso di definizione

foglio 59, particella 418, subalterno 2, indirizzo Strada Privata Bosina Berutti, piano T-1, comune Tortona, categoria In corso di definizione

[redacted] proprietario per inttero, foglio 59, particella 418, subalterno 3, indirizzo Strada Privata Bosina Berutti, piano T-1, comune Tortona, categoria In corso di definizione

Corpo: M - giardino

Categoria: residenziale

[redacted] proprietario per intero, sezione censuaria Tortona foglio 59, particella 417, qualità Frutteto, classe 2, superficie catastale Ha 00.05.70, reddito dominicale: € 11,48, reddito agrario: € 4,12,

2. Stato di possesso

Bene: La Gioia - Frazione Caldirola - Fabbrica Curone (AL) - 15054

Lotto: 001

Corpo: A - abitazione

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Corpo: B - autorimessa

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Corpo: C - autorimessa

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Corpo: D - terreno adiacente all'abitazione

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Corpo: E - terreno adiacente all'abitazione

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Corpo: F - bosco

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Bene: Via Brigata Tortona - Tortona (AL) - 15057

Lotto: 002

Corpo: G - alloggio

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Bene: Strada privata Bosina Berutti - Tortona (AL) - 15057

Lotto: 005

Corpo: L - villa

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Corpo: M - giardino

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: La Gioia - Frazione Caldirola - Fabbrica Curone (AL) - 15054

Lotto: 001

Corpo: A - abitazione

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: B - autorimessa

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Corpo: C - autorimessa

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Corpo: D - terreno adiacente all'abitazione

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: E - terreno adiacente all'abitazione

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: F - bosco

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Bene: Via Brigata Tortona - Tortona (AL) - 15057

Lotto: 002

Corpo: G - alloggio

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Bene: Strada privata Bosina Berutti - Tortona (AL) - 15057

Lotto: 005

Corpo: L - villa

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: M - giardino

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: La Gioia - Frazione Caldirola - Fabbrica Curone (AL) - 15054

Lotto: 001

Corpo: A - abitazione

Creditori Iscritti: [redacted]
[redacted]

Corpo: B - autorimessa

Creditori Iscritti: [redacted]
[redacted]

Corpo: C - autorimessa

Creditori Iscritti: [redacted]
[redacted]

Corpo: D - terreno adiacente all'abitazione

Creditori Iscritti: [redacted]
[redacted]

Corpo: E - terreno adiacente all'abitazione

Creditori Iscritti: [redacted]
[redacted]

Corpo: F - bosco

Creditori Iscritti: [redacted]
[redacted]

Bene: Via Brigata Tortona - Tortona (AL) - 15057

Lotto: 002

Corpo: G - alloggio

Creditori Iscritti: [redacted]
[redacted]

Bene: Strada privata Bosina Berutti - Tortona (AL) - 15057

Lotto: 005

Corpo: L - villa

Creditori Iscritti: [redacted]
[redacted]

Corpo: M - giardino

Creditori Iscritti: [redacted]

5. Comproprietari

Beni: La Gioia - Frazione Caldirola - Fabbrica Curone (AL) - 15054

Lotto: 001

Corpo: A - abitazione

Comproprietari: Nessuno

Corpo: B - autorimessa

Comproprietari: Nessuno

Corpo: C - autorimessa

Comproprietari: Nessuno

Corpo: D - terreno adiacente all'abitazione

Comproprietari: Nessuno

Corpo: E - terreno adiacente all'abitazione

Comproprietari: Nessuno

Corpo: F - bosco

Comproprietari: Nessuno

Beni: Via Brigata Tortona - Tortona (AL) - 15057

Lotto: 002

Corpo: G - alloggio

Comproprietari: Nessuno

Beni: Strada privata Bosina Berutti - Tortona (AL) - 15057

Lotto: 005

Corpo: L - villa

Comproprietari: Nessuno

Corpo: M - giardino

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: La Gioia - Frazione Caldirola - Fabbrica Curone (AL) - 15054

Lotto: 001

Corpo: A - abitazione

Misure Penali: NO

Corpo: B - autorimessa

Misure Penali: NO

Corpo: C - autorimessa

Misure Penali: NO

Corpo: D - terreno adiacente all'abitazione

Misure Penali: NO

Corpo: E - terreno adiacente all'abitazione

Misure Penali: NO

Corpo: F - bosco

Misure Penali: NO

Beni: Via Brigata Tortona - Tortona (AL) - 15057

Lotto: 002

Corpo: G - alloggio

Misure Penali: NO

Beni: Strada privata Bosina Berutti - Tortona (AL) - 15057

Lotto: 005

Corpo: L - villa

Misure Penali: SI

Corpo: M - giardino

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: La Gioia - Frazione Caldirola - Fabbrica Curone (AL) - 15054

Lotto: 001

Corpo: A - abitazione

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: B - autorimessa

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: C - autorimessa

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: D - terreno adiacente all'abitazione

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: E - terreno adiacente all'abitazione

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: F - bosco

Continuità delle trascrizioni: SI

Bene: Via Brigata Tortona - Tortona (AL) - 15057

Lotto: 002

Corpo: G - alloggio

Continuità delle trascrizioni: SI

Bene: Strada privata Bosina Berutti - Tortona (AL) - 15057

Lotto: 005

Corpo: L - villa

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: M - giardino

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: La Gioia - Frazione Caldirola - Fabbrica Curone (AL) - 15054

Lotto: 001

Valore complessivo intero: 92.500,00

Bene: Via Brigata Tortona - Tortona (AL) - 15057

Lotto: 002

Valore complessivo intero: 94.000,00

Bene: Strada privata Bosina Berutti - Tortona (AL) - 15057

Lotto: 005

Valore complessivo intero: 223.000,00

Beni in **Fabbrica Curone (AL)**
Località/Frazione **Frazione Caldirola**
La Gioia

Lotto: 001

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

Data di presentazione: 07-10-2021

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A - abitazione.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Frazione Caldirola, La Gioia

Quota e tipologia del diritto

1/1 di Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: proprietario per intero, foglio 39, particella 246, subalterno 3, indirizzo Frazione La Gioia, piano T-1, comune Fabbrica Curone, categoria A/2, classe 2, consistenza vani 7,5, superficie 171, rendita € 464,81

Derivante da: variazione del 03.08.1992 in atti dal 13.12.1994 Fusione; strumento (Atto Pubblico) del 24.06.1994 in atti dal 02.02.2000; variazione toponomastica del 25.02.2011 prot. AL0099490 in atti dal 25.02.2011 Variazione di toponomastica richiesta dal Comune; variazione del 09.11.2015 Inserimento in visura dei dati di superficie; variazione toponomastica del 22.12.2016 prot. AL0162774 in atti dal 22.12.2016 Variazione toponomastica derivante da aggiornamento ANSC.

Confini: Strada provinciale della Gioia, mappali 278, 247, 243, 269 e 245 del foglio 39 e Strada pubblica.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Risultano piccole difformità delle tramezze interne

Regolarizzabili mediante: Presentazione Variazione catastale

Descrizione delle opere da sanare: Tramezze interne

Stesura Variazione catastale: € 350,00

Oneri Totali: **€ 350,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: B - autorimessa.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in frazione: Frazione Caldirola, La Gioia

Quota e tipologia del diritto

1/1 di Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [redacted] proprietario per intero, foglio 39, particella 278, subalterno 1, indirizzo Frazione La Gioia, piano T, comune Fabbrica Curone, categoria C/6, classe U, consistenza mq 15, superficie 19, rendita € 36,41

Derivante da: impianto meccanografico del 30.06.1987; variazione del 01.01.1992 variazione del quadro tariffario; variazione toponomastica del 25.02.2011 prot. AL0099496 in atti dal 25.02.2011 Variazione di toponomastica richiesta dal Comune; variazione del 09.11.2015 Inserimento in visura dei dati di superficie; variazione toponomastica del 22.12.2016 prot. AL0162778 in atti dal 22.12.2016 Variazione toponomastica derivante da aggiornamento ANSC.

Confini: Strada provinciale della Gioia, mappali 278 sub. 2 e 246 del foglio 39.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: C - autorimessa.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in frazione: Frazione Caldirola, La Gioia

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [redacted]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [redacted] proprietario per intero, foglio 39, particella 278, subalterno 2, indirizzo Frazione La Gioia, piano T, comune Fabbrica Curone, categoria C/6, classe U, consistenza mq 14, superficie 18, rendita € 33,98

Derivante da: impianto meccanografico del 30.06.1987; variazione del 01.01.1992 variazione del quadro tariffario; variazione toponomastica del 25.02.2011 prot. AL0099498 in atti dal 25.02.2011 Variazione di toponomastica richiesta dal Comune; variazione del 09.11.2015 Inserimento in visura dei dati di superficie; variazione toponomastica del 22.12.2016 prot. AL0162779 in atti dal 22.12.2016 Variazione toponomastica derivante da aggiornamento ANSC.

Confini: Strada provinciale della Gioia, mappali 246 e 278 sub. 1 del foglio 39.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: D - terreno adiacente all'abitazione.

residenziale sito in frazione: Frazione Caldirola, La Gioia

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [redacted]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [redacted] proprietario per intero , sezione

censuaria Fabbrica Curone, foglio 39, particella 242, qualità Pascolo cespugliato, classe 3, superficie catastale 00.03.30, reddito dominicale: € 0,09, reddito agrario: € 0,03

Derivante da: impianto meccanografico del 20.06.1984.

Confini: Strada pubblica, mappali 233, 234, 235 e 243 del foglio 39.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: E - terreno adiacente all'abitazione.

residenziale sito in frazione: Frazione Caldirola, La Gioia

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: []

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [] proprietario per intero, sezione censuaria Fabbrica Curone, foglio 39, particella 243, subalterno AA, qualità Seminativo, classe 4, superficie catastale 00.00.80, reddito dominicale: € 0,06, reddito agrario: € 0,07

Derivante da: impianto meccanografico del 20.06.1984; Tabella di variazione del 21.12.2009 prot. n. AL0349415 in atti dal 21.12.2009 Trasmissione dati AGEA ai sensi del DL 3.10.2006 n. 262.

Confini: Per l'intero mappale 243: Strada pubblica, mappali 242, 235, 269 e 246 del foglio 39.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [] proprietario per intero, sezione censuaria Fabbrica Curone, foglio 39, particella 243, subalterno AB, qualità Pascolo arborato, classe U, superficie catastale 00.04.00, reddito dominicale: € 0,83, reddito agrario: € 0,33

Derivante da: impianto meccanografico del 20.06.1984; Tabella di variazione del 21.12.2009 prot. n. AL0349415 in atti dal 21.12.2009 Trasmissione dati AGEA ai sensi del DL 3.10.2006 n. 262.

Confini: Per l'intero mappale 243: Strada pubblica, mappali 242, 235, 269 e 246 del foglio 39.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: F - bosco.

agricolo sito in frazione: Frazione Caldirola, La Gioia

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: []

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [] usufrutto per 2/3 [] - [] proprietà per 1/3 in regime di comunione dei beni []

[] nuda proprietà per 2/3 in regime di comunione dei beni, sezione censuaria Fabbrica Curone, foglio 39, particella 288, qualità Bosco ceduo, classe 2, superficie catastale 00.01.50, reddito dominicale: € 0,12, reddito agrario: € 0,03

Derivante da: impianto meccanografico del 20.06.1984; variazione d'ufficio del 19.11.2018

prot. n. AL0120588 in atti dal 19.11.2018.

Confini: Mappali 56, 741, 740 e 55 del foglio 39.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: periferica scarso valore

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: agricole

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A - abitazione

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Fabbrica Curone (AL), La Gioia

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Identificativo corpo: B - autorimessa

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Fabbrica Curone (AL), La Gioia

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Identificativo corpo: C - autorimessa

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Fabbrica Curone (AL), La Gioia

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Identificativo corpo: D - terreno adiacente all'abitazione

residenziale sito in Fabbrica Curone (AL), La Gioia

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Identificativo corpo: E - terreno adiacente all'abitazione

residenziale sito in Fabbrica Curone (AL), La Gioia

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Identificativo corpo: F - bosco

agricolo sito in Fabbrica Curone (AL), La Gioia

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale attiva a favore di [REDACTED]
 Derivante da: Decreto ingiuntivo; Iscritto/trascritto a Tortona (AL) in data 02/04/2003 ai nn. 1258/191; Importo ipoteca: € 12.000,00.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di [REDACTED] Derivante da: Decreto ingiuntivo; Iscritto/trascritto a Tortona (AL) in data 12/06/2007 ai nn. 2472/470; Importo ipoteca: € 14.187,54.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di [REDACTED]
 [REDACTED]; Derivante da: Concessione mutuo; A rogito di Notaio Ottavio Pilotti in data 25/10/2020 ai nn. 95001/22182; Iscritto/trascritto a Tortona (AL) in data 27/10/2010 ai nn. 3539/651; Importo ipoteca: € 424.000,00.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di [REDACTED] Derivante da: Decreto ingiuntivo; Iscritto/trascritto a Tortona (AL) in data 19/08/2019 ai nn. 2645/298; Importo ipoteca: € 120.000,00.

- Altra limitazione:

Descrizione onere: Preliminare di compravendita a favore [REDACTED] con sede in [REDACTED] rogito di Notaio Ottavio Pilotti in data 22/05/2020 ai nn. 101085/25968; Iscritto/trascritto a Tortona (AL) in data 25/05/2020 ai nn. 1129/823.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di [REDACTED]
 [REDACTED]; Derivante da: Pignoramento; A rogito di UNEP Tribunale di Alessandria in data 18/05/2020 ai nn. 1633 iscritto/trascritto a Tortona (AL) in data 07/07/2020 ai nn. 1539/1136.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di [REDACTED] Derivante da: Decreto ingiuntivo; Iscritto/trascritto a Tortona (AL) in data 16/04/2021 ai nn. 1156/114; Importo ipoteca: € 120.000,00; Importo capitale: € 76.091,12.

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

Ipoteca giudiziale attiva a favore di [REDACTED]
 Derivante da: Decreto ingiuntivo; Iscritto/trascritto a Tortona (AL) in data 02/04/2003 ai nn. 1258/191; Importo ipoteca: € 12.000,00.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di [REDACTED] Derivante da: Decreto ingiuntivo; Iscritto/trascritto a Tortona (AL) in data 12/06/2007 ai nn. 2472/470; Importo ipoteca: € 14.187,54.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di [REDACTED]
 [REDACTED] Derivante da: Concessione mutuo; A rogito di Notaio

Ottavio Pilotti in data 25/10/2020 ai nn. 95001/22182; Iscritto/trascritto a Tortona (AL) in data 27/10/2010 ai nn. 3539/651; Importo ipoteca: € 424.000,00.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di [REDACTED]; Derivante da: Decreto ingiuntivo; Iscritto/trascritto a Tortona (AL) in data 19/08/2019 ai nn. 2645/298; Importo ipoteca: € 120.000,00.

- Altra limitazione:

Descrizione onere: Preliminare di compravendita a favore [REDACTED] con sede in [REDACTED], rogito di Notaio Ottavio Pilotti in data 22/05/2020 ai nn. 101085/25968; Iscritto/trascritto a Tortona (AL) in data 25/05/2020 ai nn. 1129/823.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di [REDACTED]
[REDACTED] Derivante da: Pignoramento; A rogito di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Alessandria in data 18/05/2020 ai nn. 1633 iscritto/trascritto a Tortona (AL) in data 07/07/2020 ai nn. 1539/1136.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di [REDACTED] Derivante da: Decreto ingiuntivo; Iscritto/trascritto a Tortona (AL) in data 16/04/2021 ai nn. 1156/114; Importo ipoteca: € 120.000,00; Importo capitale: € 76.091,12.

Dati precedenti relativi ai corpi: B - autorimessa

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di [REDACTED]
Derivante da: Decreto ingiuntivo; Iscritto/trascritto a Tortona (AL) in data 02/04/2003 ai nn. 1258/191; Importo ipoteca: € 12.000,00.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di [REDACTED] Derivante da: Decreto ingiuntivo; Iscritto/trascritto a Tortona (AL) in data 12/06/2007 ai nn. 2472/470; Importo ipoteca: € 14.187,54.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di [REDACTED]
[REDACTED] Derivante da: Concessione mutuo; A rogito di Notaio Ottavio Pilotti in data 25/10/2020 ai nn. 95001/22182; Iscritto/trascritto a Tortona (AL) in data 27/10/2010 ai nn. 3539/651; Importo ipoteca: € 424.000,00.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di [REDACTED] Derivante da: Decreto ingiuntivo; Iscritto/trascritto a Tortona (AL) in data 19/08/2019 ai nn. 2645/298; Importo ipoteca: € 120.000,00.

- Altra limitazione:

Descrizione onere: Preliminare di compravendita a favore [REDACTED] con sede in [REDACTED], rogito di Notaio Ottavio Pilotti in data 22/05/2020 ai nn. 101085/25968; Iscritto/trascritto a Tortona (AL) in data 25/05/2020 ai nn. 1129/823.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di [REDACTED]
[REDACTED] Derivante da: Pignoramento; A rogito di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Alessandria in data 18/05/2020 ai nn. 1633 iscritto/trascritto a Tortona (AL) in data 07/07/2020 ai nn. 1539/1136.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di [redacted] Derivante da: Decreto ingiuntivo; Iscritto/trascritto a Tortona (AL) in data 16/04/2021 ai nn. 1156/114; Importo ipoteca: € 120.000,00; Importo capitale: € 76.091,12.

Dati precedenti relativi ai corpi: C - autorimessa

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di [redacted] Derivante da: Decreto ingiuntivo; Iscritto/trascritto a Tortona (AL) in data 02/04/2003 ai nn. 1258/191; Importo ipoteca: € 12.000,00.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di [redacted]; Derivante da: Decreto ingiuntivo; Iscritto/trascritto a Tortona (AL) in data 12/06/2007 ai nn. 2472/470; Importo ipoteca: € 14.187,54.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di [redacted]; Derivante da: Concessione mutuo; A rogito di Notaio Ottavio Pilotti in data 25/10/2020 ai nn. 95001/22182; Iscritto/trascritto a Tortona (AL) in data 27/10/2010 ai nn. 3539/651; Importo ipoteca: € 424.000,00.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di [redacted]; Derivante da: Decreto ingiuntivo; Iscritto/trascritto a Tortona (AL) in data 19/08/2019 ai nn. 2645/298; Importo ipoteca: € 120.000,00.

- Altra limitazione:

Descrizione onere: Preliminare di compravendita a favore [redacted] con sede in [redacted]; A rogito di Notaio Ottavio Pilotti in data 22/05/2020 ai nn. 101085/25968; Iscritto/trascritto a Tortona (AL) in data 25/05/2020 ai nn. 1129/823.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di [redacted]; Derivante da: Pignoramento; A rogito di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Alessandria in data 18/05/2020 ai nn. 1633 iscritto/trascritto a Tortona (AL) in data 07/07/2020 ai nn. 1539/1136.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di [redacted] Derivante da: Decreto ingiuntivo; Iscritto/trascritto a Tortona (AL) in data 16/04/2021 ai nn. 1156/114; Importo ipoteca: € 120.000,00; Importo capitale: € 76.091,12.

Dati precedenti relativi ai corpi: D - terreno adiacente all'abitazione

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di [redacted] Derivante da: Decreto ingiuntivo; Iscritto/trascritto a Tortona (AL) in data 02/04/2003 ai nn. 1258/191; Importo ipoteca: € 12.000,00.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di [redacted] Derivante da: Decreto

ingiuntivo; Iscritto/trascritto a Tortona (AL) in data 12/06/2007 ai nn. 2472/470; Importo ipoteca: € 14.187,54.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di [redacted]
[redacted] Derivante da: Concessione mutuo; A rogito di Notaio Ottavio Pilotti in data 25/10/2020 ai nn. 95001/22182; Iscritto/trascritto a Tortona (AL) in data 27/10/2010 ai nn. 3539/651; Importo ipoteca: € 424.000,00.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di [redacted]; Derivante da: Decreto ingiuntivo; Iscritto/trascritto a Tortona (AL) in data 19/08/2019 ai nn. 2645/298; Importo ipoteca: € 120.000,00.

- Altra limitazione:

Descrizione onere: Preliminare di compravendita a favore [redacted] con sede in [redacted]; A rogito di Notaio Ottavio Pilotti in data 22/05/2020 ai nn. 101085/25968; Iscritto/trascritto a Tortona (AL) in data 25/05/2020 ai nn. 1129/823.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di [redacted]
[redacted] Derivante da: Pignoramento; A rogito di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Alessandria in data 18/05/2020 ai nn. 1633 iscritto/trascritto a Tortona (AL) in data 07/07/2020 ai nn. 1539/1136.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di [redacted] Derivante da: Decreto ingiuntivo; Iscritto/trascritto a Tortona (AL) in data 16/04/2021 ai nn. 1156/114; Importo ipoteca: € 120.000,00; Importo capitale: € 76.091,12.

Dati precedenti relativi ai corpi: E - terreno adiacente all'abitazione

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di [redacted]
Derivante da: Decreto ingiuntivo; Iscritto/trascritto a Tortona (AL) in data 02/04/2003 ai nn. 1258/191; Importo ipoteca: € 12.000,00.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di [redacted] Derivante da: Decreto ingiuntivo; Iscritto/trascritto a Tortona (AL) in data 12/06/2007 ai nn. 2472/470; Importo ipoteca: € 14.187,54.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di [redacted]
[redacted] Derivante da: Concessione mutuo; A rogito di Notaio Ottavio Pilotti in data 25/10/2020 ai nn. 95001/22182; Iscritto/trascritto a Tortona (AL) in data 27/10/2010 ai nn. 3539/651; Importo ipoteca: € 424.000,00.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di [redacted] Derivante da: Decreto ingiuntivo; Iscritto/trascritto a Tortona (AL) in data 19/08/2019 ai nn. 2645/298; Importo ipoteca: € 120.000,00.

- Altra limitazione:

Descrizione onere: Preliminare di compravendita a favore [redacted] con sede in [redacted]; A rogito di Notaio Ottavio Pilotti in data 22/05/2020 ai nn. 101085/25968; Iscritto-

to/trascritto a Tortona (AL) in data 25/05/2020 ai nn. 1129/823.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di

Derivante da: Pignoramento; A rogito di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Alessandria in data 18/05/2020 ai nn. 1633 iscritto/trascritto a Tortona (AL) in data 07/07/2020 ai nn. 1539/1136.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di

Derivante da: Decreto ingiuntivo; Iscritto/trascritto a Tortona (AL) in data 16/04/2021 ai nn. 1156/114; Importo ipoteca: € 120.000,00; Importo capitale: € 76.091,12.

Dati precedenti relativi ai corpi: F - bosco

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: A - abitazione

sito in Fabbrica Curone (AL), La Gioia

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

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

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

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: B - autorimessa

sito in Fabbrica Curone (AL), La Gioia

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: 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 - autorimessa

sito in Fabbrica Curone (AL), La Gioia

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: 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: D - terreno adiacente all'abitazione residenziale sito in Fabbrica Curone (AL), La Gioia
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.
Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.
Spese condominiali scadute ed insolute negli ultimi due anni anteriori al pignoramento:
Millesimi di proprietà: Non specificato
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato
Attestazione Prestazione Energetica: Non presente
Indice di prestazione energetica: Non specificato
Note Indice di prestazione energetica: Non specificato
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato
Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: E - terreno adiacente all'abitazione residenziale sito in Fabbrica Curone (AL), La Gioia
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.
Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.
Spese condominiali scadute ed insolute negli ultimi due anni anteriori al pignoramento:
Millesimi di proprietà: Non specificato
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato
Attestazione Prestazione Energetica: Non presente
Indice di prestazione energetica: Non specificato
Note Indice di prestazione energetica: Non specificato
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato
Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: F - bosco agricolo sito in Fabbrica Curone (AL), La Gioia
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.
Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.
Spese condominiali scadute ed insolute negli ultimi due anni anteriori al pignoramento:
Millesimi di proprietà: Non specificato
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato
Attestazione Prestazione Energetica: Non presente
Indice di prestazione energetica: Non specificato
Note Indice di prestazione energetica: Non specificato
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato
Avvertenze ulteriori: Non specificato

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

Titolare/Proprietario: [redacted] prop. 1/3 e nuda prop. 2/3 [redacted] usuf. per 2/3 dal 24/06/1994 al 26/09/1996 . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Ottavio Pilotti, in data 24/06/1994, ai nn. 56769/8361; trascritto a Tortona (AL), in data 12/07/1994, ai nn. 329/1282.

Titolare/Proprietario: [redacted] dal 26/09/1996 al 29/03/2015 . In forza di Atto di cessione usufrutto - a rogito di Notaio Vincenzo Esposito, in data 26/09/1996, ai nn. 175608; registrato a Tortona (AL), in data 16/10/1996, ai nn. 1241.

Note: [redacted] è deceduto in data [redacted] con conseguente riunione d'usufrutto alla proprietà.

Titolare/Proprietario: [redacted] dal 29/03/2015 al 17/02/2019 . In forza di denuncia di successione testamentaria; trascritto a Tortona (AL), in data 01/03/2016, ai nn. 523/381.

Note: Si precisa che: - con Sentenza del Tribunale di Alessandria, trascritta a Tortona il 26.01.2023 ai numeri 226/187, è stata accettata [redacted] la successione del marito [redacted]; - risulta presentata una Denuncia di Successione integrativa trascritta a Tortona (AL) in data 22.02.2017 Reg. Gen. n. 473 Reg. Part. n. 335; - [redacted] ha rinunciato all'eredità spettante con atto a rogito Notaio Pilotti registrato ad Alessandria in data 08.04.2015 al n. 3382.

Titolare/Proprietario: [redacted] dal 17/02/2019 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; trascritto a Tortona (AL), in data 04/01/2021, ai nn. 2/2.

Continuità delle trascrizioni: Si

Dati precedenti relativi ai corpi: A - abitazione

Titolare/Proprietario: [redacted] prop. 1/3 e nuda prop. 2/3 [redacted] usuf. per 2/3 dal 24/06/1994 al 26/09/1996 . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Ottavio Pilotti, in data 24/06/1994, ai nn. 56769/8361; trascritto a Tortona (AL), in data 12/07/1994, ai nn. 329/1282.

Titolare/Proprietario: [redacted] dal 26/09/1996 al 29/03/2015 . In forza di Atto di cessione usufrutto - a rogito di Notaio Vincenzo Esposito, in data 26/09/1996, ai nn. 175608; registrato a Tortona (AL), in data 16/10/1996, ai nn. 1241.

Note: [redacted] è deceduto in data 07.08.2011 con conseguente riunione d'usufrutto alla proprietà.

Titolare/Proprietario: [redacted] dal 29/03/2015 al 17/02/2019 . In forza di denuncia di successione testamentaria; trascritto a Tortona (AL), in data 01/03/2016, ai nn. 523/381.

Note: Si precisa che: - con Sentenza del Tribunale di Alessandria, trascritta a Tortona il 26.01.2023 ai numeri 226/187, è stata accettata [redacted] la successione del marito [redacted]; - risulta presentata una Denuncia di Successione integrativa trascritta a Tortona (AL) in data 22.02.2017 Reg. Gen. n. 473 Reg. Part. n. 335; - [redacted] ha rinunciato all'eredità spettante con atto a rogito Notaio Pilotti registrato ad Alessandria in data 08.04.2015 al n. 3382.

Titolare/Proprietario: [redacted] dal 17/02/2019 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; trascritto a Tortona (AL), in data 04/01/2021, ai nn. 2/2.

Continuità delle trascrizioni: Si

Dati precedenti relativi ai corpi: B - autorimessa

Titolare/Proprietario: [redacted] prop. 1/3 e nuda prop. 2/3 [redacted] usuf. per 2/3 dal 24/06/1994 al 26/09/1996 . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Ottavio Pilotti, in data 24/06/1994, ai nn. 56769/8361; trascritto a Tortona (AL), in data 12/07/1994, ai nn. 329/1282.

Titolare/Proprietario: [redacted] dal 26/09/1996 al 29/03/2015 . In forza di Atto di cessione usufrutto - a rogito di Notaio Vincenzo Esposito, in data 26/09/1996, ai nn. 175608; registrato a Tortona (AL), in data 16/10/1996, ai nn. 1241.

Note: [redacted] è deceduto [redacted] con conseguente riunione d'usufrutto alla proprietà.

Titolare/Proprietario: [redacted] dal 29/03/2015 al 17/02/2019 . In forza di denuncia di successione testamentaria; trascritto a Tortona (AL), in data 01/03/2016, ai nn. 523/381.

Note: Si precisa che: - con Sentenza del Tribunale di Alessandria, trascritta a Tortona il 26.01.2023 ai numeri 226/187, è stata accettata [redacted] la successione del marito [redacted]; - risulta presentata una Denuncia di Successione integrativa trascritta a Tortona (AL) in data 22.02.2017 Reg. Gen. n. 473 Reg. Part. n. 335; - [redacted] ha rinunciato all'eredità spettante con atto a rogito Notaio Pilotti registrato ad Alessandria in data 08.04.2015 al n. 3382.

Titolare/Proprietario: [redacted] il 03.12.1963 dal 17/02/2019 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; trascritto a Tortona (AL), in data 04/01/2021, ai nn. 2/2.

Continuità delle trascrizioni: Si

Dati precedenti relativi ai corpi: C - autorimessa

Titolare/Proprietario: [redacted] prop. 1/3 e nuda prop. 2/3 [redacted] usuf. per 2/3 dal 24/06/1994 al 26/09/1996 . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Ottavio Pilotti, in data 24/06/1994, ai nn.

56769/8361; trascritto a Tortona (AL), in data 12/07/1994, ai nn. 329/1282.

Titolare/Proprietario: [REDACTED]

[REDACTED] dal 26/09/1996 al 29/03/2015 . In forza di Atto di cessione usufrutto - a rogito di Notaio Vincenzo Esposito, in data 26/09/1996, ai nn. 175608; registrato a Tortona (AL), in data 16/10/1996, ai nn. 1241.

Note: [REDACTED] è deceduto [REDACTED] con conseguente riunione d'usufrutto alla proprietà.

Titolare/Proprietario: [REDACTED]

[REDACTED] dal 29/03/2015 al 17/02/2019 . In forza di denuncia di successione testamentaria; trascritto a Tortona (AL), in data 01/03/2016, ai nn. 523/381.

Note: Si precisa che: - con Sentenza del Tribunale di Alessandria, trascritta a Tortona il 26.01.2023 ai numeri 226/187, è stata accettata [REDACTED] la successione del marito [REDACTED] risulta presentata una Denuncia di Successione integrativa trascritta a Tortona (AL) in data 22.02.2017 Reg. Gen. n. 473 Reg. Part. n. 335; [REDACTED] ha rinunciato all'eredità spettante con atto a rogito Notaio Pilotti registrato ad Alessandria in data 08.04.2015 al n. 3382; - l'immobile in oggetto non è riportato sia nella presente Denuncia di Successione che in quella integrativa.

Titolare/Proprietario: [REDACTED]

[REDACTED] dal 17/02/2019 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; trascritto a Tortona (AL), in data 04/01/2021, ai nn. 2/2.

Continuità delle trascrizioni: Si

Dati precedenti relativi ai corpi: D - terreno adiacente all'abitazione

Titolare/Proprietario: [REDACTED]

[REDACTED] prop. 1/3 e nuda prop. 2/3 [REDACTED] usuf. per 2/3 dal 24/06/1994 al 26/09/1996 . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Ottavio Pilotti, in data 24/06/1994, ai nn. 56769/8361; trascritto a Tortona (AL), in data 12/07/1994, ai nn. 329/1282.

Titolare/Proprietario: [REDACTED]

[REDACTED] il 25.04.1929 dal 26/09/1996 al 29/03/2015 . In forza di Atto di cessione usufrutto - a rogito di Notaio Vincenzo Esposito, in data 26/09/1996, ai nn. 175608; registrato a Tortona (AL), in data 16/10/1996, ai nn. 1241.

Note: [REDACTED] è deceduto [REDACTED] con conseguente riunione d'usufrutto alla proprietà.

Titolare/Proprietario: [REDACTED]

[REDACTED] dal 29/03/2015 al 17/02/2019 . In forza di denuncia di successione testamentaria; trascritto a Tortona (AL), in data 01/03/2016, ai nn. 523/381.

Note: Si precisa che: - con Sentenza del Tribunale di Alessandria, trascritta a Tortona il 26.01.2023 ai numeri 226/187, è stata accettata [REDACTED] la successione del marito [REDACTED]; - risulta presentata una Denuncia di Successione integrativa trascritta a Tortona (AL) in data 22.02.2017 Reg. Gen. n. 473 Reg. Part. n. 335; - [REDACTED] ha rinunciato all'eredità spettante con atto a rogito Notaio Pilotti registrato ad Alessandria in data

08.04.2015 al n. 3382; - l'immobile in oggetto non è riportato sia nella presente Denuncia di Successione che in quella integrativa.

Titolare/Proprietario: [redacted] dal 17/02/2019 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; trascritto a Tortona (AL), in data 04/01/2021, ai nn. 2/2.

Continuità delle trascrizioni: Si

Dati precedenti relativi ai corpi: E - terreno adiacente all'abitazione

Titolare/Proprietario: [redacted] prop. 1/3 e nuda prop. 2/3 [redacted] usuf. per 2/3 dal 24/06/1994 al 26/09/1996 . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Ottavio Pilotti, in data 24/06/1994, ai nn. 56769/8361; trascritto a Tortona (AL), in data 12/07/1994, ai nn. 329/1282.

Titolare/Proprietario: [redacted] dal 26/09/1996 al 29/03/2015 . In forza di Atto di cessione usufrutto - a rogito di Notaio Vincenzo Esposito, in data 26/09/1996, ai nn. 175608; registrato a Tortona (AL), in data 16/10/1996, ai nn. 1241.

Note: [redacted] è deceduto [redacted] con conseguente riunione d'usufrutto alla proprietà.

Titolare/Proprietario: [redacted] dal 29/03/2015 al 17/02/2019 . In forza di denuncia di successione testamentaria; trascritto a Tortona (AL), in data 01/03/2016, ai nn. 523/381.

Note: Si precisa che: - con Sentenza del Tribunale di Alessandria, trascritta a Tortona il 26.01.2023 ai numeri 226/187, è stata accettata [redacted] la successione del marito [redacted]; - risulta presentata una Denuncia di Successione integrativa trascritta a Tortona (AL) in data 22.02.2017 Reg. Gen. n. 473 Reg. Part. n. 335; - l'immobile in oggetto non è riportato sia nella presente Denuncia di Successione che in quella integrativa.

Titolare/Proprietario: [redacted] dal 17/02/2019 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; trascritto a Tortona (AL), in data 04/01/2021, ai nn. 2/2.

Continuità delle trascrizioni: Si

Dati precedenti relativi ai corpi: F - bosco

7. PRATICHE EDILIZIE:

Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Frazione Caldirola, La Gioia

Intestazione: [redacted]

Per lavori: Costruzione di nuovo fabbricato

Oggetto: nuova costruzione

Abitabilità/agibilità in data 22/04/1962 al n. di prot.

NOTE: Da ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Fabbrica Curone non è stato reperito il titolo abilitativo di cui al suddetto certificato di abitabilità

Dati precedenti relativi ai corpi: A - abitazione

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Fusione di due unità immobiliari e variazioni interne
Regularizzabili mediante: Presentazione SCIA in sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: Fusione di due unità immobiliari e variazioni interne

Stesura SCIA in sanatoria: € 1.000,00

Sanzione: € 516,00

Oneri Totali: **€ 1.516,00**

Note sulla conformità edilizia: Non avendo reperito la pratica edilizia attestante lo stato di progetto dell'immobile, lo scrivente utilizza come stato autorizzato le planimetrie depositate presso il Nuovo Catasto Edilizio Urbano.

Dalle visure catastali risulta la fusione di due unità immobiliari in data 03.08.1992, senza la preventiva richiesta di un titolo abilitativo presso il Comune di Fabbrica Curone.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - abitazione

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia; note: Non avendo reperito la pratica edilizia attestante lo stato di progetto dell'immobile, lo scrivente utilizza come stato autorizzato le planimetrie depositate presso il Nuovo Catasto Edilizio Urbano.

Dati precedenti relativi ai corpi: B - autorimessa

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia; note: Non avendo reperito la pratica edilizia attestante lo stato di progetto dell'immobile, lo scrivente utilizza come stato autorizzato le planimetrie depositate presso il Nuovo Catasto Edilizio Urbano.

Dati precedenti relativi ai corpi: C - autorimessa

residenziale

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Risultano presenti due piccoli manufatti, uno destinato a serra e l'altro destinato a forno, privi di titoli abilitativi

Regularizzabili mediante: Opere di demolizione

Descrizione delle opere da sanare: Piccola serra e forno

Opere di demolizione: € 1.000,00

Oneri Totali: **€ 1.000,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: D - terreno adiacente all'abitazione

residenziale

Nessuna.

Dati precedenti relativi ai corpi: E - terreno adiacente all'abitazione

agricolo

Nessuna.

Dati precedenti relativi ai corpi: F - bosco

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Delibera della Giunta Regione Piemonte in data 09.06.2003 n. 2-9577
Zona omogenea:	Aree di recupero residenziale RR
Norme tecniche di attuazione:	Art. 15
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	If = 1,5 mc/mq
Rapporto di copertura:	RC = 50%
Altezza massima ammessa:	2 piani f.t. - ml 7,5
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	L'immobile risulta inserito nella Carta di Sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica in CLASSE IIIa ed all'interno della perimetrazione dei dissesti.

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: A - abitazione

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Delibera della Giunta Regione Piemonte in data 09.06.2003 n. 2-9577
Zona omogenea:	Aree di recupero residenziale RR
Norme tecniche di attuazione:	Art. 15
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	If = 1,5 mc/mq
Rapporto di copertura:	RC = 50%
Altezza massima ammessa:	2 piani f.t. - ml 7,5
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	L'immobile risulta inserito nella Carta di Sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica in CLASSE IIIa ed all'interno della perimetrazione dei dissesti.

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: B - autorimessa

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Delibera della Giunta Regione Piemonte in data 09.06.2003 n. 2-9577
Zona omogenea:	Aree di recupero residenziale RR
Norme tecniche di attuazione:	Art. 15
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità:	NO

ità?	
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	If = 1,5 mc/mq
Rapporto di copertura:	RC = 50%
Altezza massima ammessa:	2 piani f.t. - ml 7,5
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	L'immobile risulta inserito nella Carta di Sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica in CLASSE IIIa ed all'interno della perimetrazione dei dissesti.

Note sulla conformità:

Nessuna.

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

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	Delibera della Giunta Regione Piemonte in data 09.06.2003 n. 2-9577
Zona omogenea:	Parte in Aree di recupero residenziale RR e parte in Aree agricole
Norme tecniche di attuazione:	Art. 15 ed Art. 25
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	If = 1,5 mc/mq (per il solo sedime in area RR)
Rapporto di copertura:	RC = 50% (per il solo sedime in area RR)
Altezza massima ammessa:	2 piani f.t. - ml 7,5 (per il solo sedime in area RR)
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	L'immobile risulta inserito nella Carta di Sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica in CLASSE IIIa ed all'interno della perimetrazione dei dissesti.

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**Dati precedenti relativi ai corpi: D - terreno adiacente all'abitazione****residenziale**

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	Delibera della Giunta Regione Piemonte in data 09.06.2003 n. 2-9577
Zona omogenea:	Parte in Aree di recupero residenziale RR e parte in Aree agricole
Norme tecniche di attuazione:	Art. 15 ed Art. 25
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	If = 1,5 mc/mq (per il solo sedime in area RR)
Rapporto di copertura:	RC = 50% (per il solo sedime in area RR)
Altezza massima ammessa:	2 piani f.t. - ml 7,5 (per il solo sedime in area RR)
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	L'immobile risulta inserito nella Carta di Sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica in CLASSE IIIa ed all'interno della perimetrazione dei dissesti.

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**Dati precedenti relativi ai corpi: E - terreno adiacente all'abitazione****agricolo**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Delibera della Giunta Regione Piemonte in data 09.06.2003 n. 2-9577
Zona omogenea:	Aree agricole
Norme tecniche di attuazione:	Art. 25
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità:	NO

ità?	
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	L'immobile risulta inserito nella Carta di Sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica in CLASSE IIIa ed all'interno della perimetrazione dei dissesti.

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: F - bosco

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

Villetta di civile abitazione composta di due piani fuori terra: al piano rialzato soggiorno, cucina, locale dispenza e locale caldaia; al primo piano quattro camere, due bagni, disimpegno e terrazzo, con annesso giardino recintato.

Si precisa che l'accesso al fabbricato dalla Strada Provinciale della Gioia avviene sul Mappale 245 del Foglio 39, dove sono esistenti manufatti quali muro di recinzione e contenimento, cancello pedonale e scala di accesso.

Tale mappale non è di proprietà della ditta eseguita ma catastalmente risulta intestato al Sig. Torrazza Andrea nato a Voghera (PV) il 06.04.1976 proprietario per intero.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **184,00**

E' posto al piano: T-1

L'edificio è stato costruito nel: 1962

ha un'altezza utile interna di circa m. 3,00

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: Si fa rilevare che la camera da letto posta a SUD-OVEST al primo piano risulta al rustico.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Balconi	materiale: ferro e tavelloni condizioni: sufficienti
Copertura	tipologia: a falde materiale: legno condizioni: sufficienti
Solai	tipologia: in ferro con tavelloni condizioni: sufficienti
Strutture verticali	materiale: muratura condizioni: sufficienti

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno e vetro camera protezione: persiane materiale protezione: legno condizioni: sufficienti
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: sufficienti
Manto di copertura	materiale: tegole marsigliesi condizioni: sufficienti
Pareti esterne	materiale: laterizio rivestimento: intonaco e pietra al p. terra, intonaco al p. piano condizioni: sufficienti
Pavim. Interna	materiale: parte moquette e parte piastrelle ceramica al p. terra, parte parquet e parte piastrelle ceramica al condizioni: sufficienti
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: legno massello condizioni: sufficienti
Rivestimento	ubicazione: bagno e cucina materiale: piastrelle di ceramica condizioni: sufficienti

Impianti:

Citofonico	tipologia: audio condizioni: sufficienti
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: sufficienti conformità: non riscontrata
Gas	tipologia: sottotraccia alimentazione: metano condizioni: sufficienti conformità: non riscontrata

Idrico

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** condizioni: **sufficienti**

Termico

tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **termosifoni in alluminio al p. terra e stufa a legna ed pompe di calore al p. piano** condizioni: **sufficienti** conformità: **non riscontrata****Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	1962
Note	Non è stata riscontrata la conformità dell'impianto

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Autonomo a gas
Note	Non è stata riscontrata la conformità dell'impianto

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
Note	Non è stata riscontrata la conformità dell'impianto

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 piano rialzato	sup lorda di pavimento	86,00	1,00	86,00
Alloggio piano primo	sup lorda di pavimento	86,00	1,00	86,00
Balcone	sup lorda di pavimento	12,00	0,33	3,96
		184,00		175,96

Pertinenze

A - abitazione
 1. Giardino Valore a corpo: € 0

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]** di cui al punto **B - autorimessa**

Box autorimessa

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **19,00**

E' posto al piano: T

L'edificio è stato costruito nel: ante 01.09.1967

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,35

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

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Caratteristiche descrittive:**Componenti edilizie e costruttive:**

Pareti esterne materiale: **muratura in pietra** rivestimento: **a vista** condizioni: **sufficienti**

Portone di ingresso tipologia: **basculante** materiale: **legno** condizioni: **sufficienti**

Impianti:

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
box autorimessa	sup lorda di pavi-	19,00	1,00	19,00

	mento			
		19,00		19,00

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

Box autorimessa

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **19,00**

E' posto al piano: T

L'edificio è stato costruito nel: ante 01.09.1967

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,35

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

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Pareti esterne materiale: **muratura in pietra** rivestimento: **a vista** condizioni: **sufficienti**

Portone di ingresso tipologia: **basculante** materiale: **legno** condizioni: **sufficienti**

Impianti:

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
box autorimessa	sup lorda di pavimento	19,00	1,00	19,00
		19,00		19,00

Descrizione: **residenziale** di cui al punto **D - terreno adiacente all'abitazione**

Terreno adiacente al fabbricato residenziale destinato a cortile/giardino.

E' presente su questo terreno due piccoli manufatti uno destinato a serra, della superficie di circa mq 8,50, e l'altro a forno, della superficie di circa mq 3,00.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **330,00**

il terreno risulta di forma irregolare

Colture arboree SI

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Impianti:

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
terreno ad uso cortile/giardino	sup reale lorda	330,00	1,00	330,00
		330,00		330,00

Descrizione: **residenziale** di cui al punto **E - terreno adiacente all'abitazione**

Terreno adiacente al fabbricato residenziale destinato a cortile/giardino

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **480,00**
 il terreno risulta di forma irregolare
 Colture arboree SI

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Impianti:

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
terreno ad uso cortile/giardino	sup reale lorda	480,00	1,00	480,00
		480,00		480,00

Descrizione: **agricolo** di cui al punto **F - bosco**

Terreno agricolo con annessa vasca interrata di accumulo acqua con struttura in cemento, di remota realizzazione.

Tenuto conto che il terreno non è recintato si consiglia di segnalare opportunamente la presenza della suddetta vasca e predisporre opere di protezione della stessa.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **150,00**
 il terreno risulta di forma rettangolare
 Colture arboree SI

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Impianti:

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
terreno agricolo	sup reale lorda	150,00	1,00	150,00
		150,00		150,00

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 Fabbrica Curone, 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 (AL);

Uffici del registro di Tortona (AL);

Ufficio tecnico di Fabbrica Curone (AL);

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Siti internet;

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

8.3 Valutazione corpi:

A - abitazione. Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Giardino

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 95.018,40.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Alloggio piano rialzato	86,00	€ 540,00	€ 46.440,00
Alloggio piano primo	86,00	€ 540,00	€ 46.440,00
Balcone	3,96	€ 540,00	€ 2.138,40
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 95.018,40

Valore corpo	€ 95.018,40
Valore Pertinenze	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 95.018,40
Valore complessivo diritto e quota	€ 95.018,40

B - autorimessa. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 4.750,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
box autorimessa	19,00	€ 250,00	€ 4.750,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 4.750,00
Valore corpo			€ 4.750,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 4.750,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 4.750,00

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

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 4.750,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
box autorimessa	19,00	€ 250,00	€ 4.750,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 4.750,00
Valore corpo			€ 4.750,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 4.750,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 4.750,00

D - terreno adiacente all'abitazione. residenziale

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 3.300,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
terreno ad uso cor- tile/giardino	330,00	€ 10,00	€ 3.300,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 3.300,00
Valore corpo			€ 3.300,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 3.300,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 3.300,00

E - terreno adiacente all'abitazione. residenziale

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 4.800,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
terreno ad uso cor- tile/giardino	480,00	€ 10,00	€ 4.800,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 4.800,00
Valore corpo			€ 4.800,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 4.800,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 4.800,00

F - bosco. agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 150,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
terreno agricolo	150,00	€ 1,00	€ 150,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 150,00
Valore corpo			€ 150,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 150,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 150,00

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	Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Giardino	175,96	€ 95.018,40	€ 95.018,40
B - autorimessa	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	19,00	€ 4.750,00	€ 4.750,00
C - autorimessa	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	19,00	€ 4.750,00	€ 4.750,00
D - terreno adiacente all'abitazione	residenziale	330,00	€ 3.300,00	€ 3.300,00
E - terreno adiacente all'abitazione	residenziale	480,00	€ 4.800,00	€ 4.800,00
F - bosco	agricolo	150,00	€ 150,00	€ 150,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 16.915,26
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 2.866,00
arrotondamento	€ -487,14

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 92.500,00
---	--------------------

Beni in **Tortona (AL)**
Località/Frazione
Via Brigata Tortona

Lotto: 002

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

Data di presentazione: 07-10-2021

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: G - alloggio.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Brigata Tortona

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: []

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: []

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Note:

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [] proprietà per 1/2 []

[] proprietà 1/2, foglio 39, particella 22, subalterno 7, indirizzo Via Brigata Tortona n. 14, scala B, interno 1, piano T-S1, comune Tortona, categoria A/2, classe 4, consistenza vani 7,5, superficie 129, rendita € 735,95

Derivante da: impianto meccanografico del 30.06.1987; variazione del 01.01.1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO; variazione del 15.09.2014 prot. n. AL0195709 in atti dal 15.09.2014 G.A. FCODIFICAPIANI INCOERENTI; variazione del 24.09.2018 prot. n. AL0099421 in atti dal 24.09.2018 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO; variazione toponomastica del 30.11.2022 prot. n. AL0091457 in atti dal 30.11.2022 VARIAZIONE TOPONOMASTICA.

Confini: per l'appartamento: vano scala, giardinetto e cortili comuni, aventi causa da []

[]'; per la cantina: autorimessa censita al Foglio 39 Mappale 22 Sub. 15 ed altre unità immobiliari.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Risultano piccole difformità delle tramezze interne

Regolarizzabili mediante: Presentazione di Variazione catastale

Descrizione delle opere da sanare: Tramezze interne

Stesura Variazione catastale: € 350,00

Oneri Totali: **€ 350,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: semicentrale normale

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

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di [redacted]; Derivante da: Decreto ingiuntivo; Iscritto/trascritto a Tortona (AL) in data 25/01/2010 ai nn. 270/32; Importo ipoteca: € 25.052,20; Note: Il decreto ingiuntivo è stato emesso dal Tribunale di Tortona in data 15.11.2008, n. 361/2009; nel quadro D della nota è precisato che "...il decreto ingiuntivo (n. 350/2008 Tribunale di Tortona) è stato ottenuto nei confronti [redacted], ed i Sigg. [redacted], nei confronti dei quali viene iscritta ipoteca, sono soci di tale società e, come tali, ai sensi dell'articolo 2267 c.c., rispondono personalmente per i debiti societari a seguito di dubbi sulla trascrivibilità del presente decreto manifestati dal Conservatore si richiede espressamente l'iscrizione con riserva art. 2674 bis".

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di [redacted]; Derivante da: Concessione mutuo; Iscritto/trascritto a Tortona (AL) in data 14/10/2011 ai nn. 3398/506; Importo ipoteca: € 313.800,00; Importo capitale: € 156.900,00.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di [redacted]; Derivante da: Decreto ingiuntivo; Iscritto/trascritto a Tortona (AL) in data 19/08/2019 ai nn. 2645/298; Importo ipoteca: € 120.000,00.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di [redacted]; Derivante da: Pignoramento iscritto/trascritto a Tortona (AL) in data 07/07/2020 ai nn. 1539/1136.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di [redacted]; Derivante da: Decreto ingiuntivo; Iscritto/trascritto a Tortona (AL) in data 16/04/2021 ai nn. 1156/114; Importo ipoteca: € 120.000,00; Importo capitale: € 76.091,12.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca legale attiva a favore di [redacted]; Derivante da: ART. 77 D.P.R. 602/73 modificato dal D.LGS del 15.09.2006; Iscritto/trascritto a Tortona (AL) in data 27/09/2006 ai nn. 3783/779; Importo ipoteca: € 47.291,54; Importo capitale: € 23.645,77.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di [redacted]; Derivante da: Pignoramento iscritto/trascritto a Tortona (AL) in data 13/09/2022 ai nn. 2984/2211.

Dati precedenti relativi ai corpi: G - alloggio

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 1.250,20.

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:

4.437,76.

Millesimi di proprietà: 100,99

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: [redacted] prop. per 1/2 [redacted]
[redacted] prop. per 1/2 dal 14/10/1993 al 04/04/2009 . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Ottavio Pilotti, in data 14/10/1993, ai nn. 53234; registrato a Tortona (AL), in data 03/11/1993, ai nn. 1171; trascritto a Tortona (AL), in data 03/11/1993, ai nn. 2814/2055.

Titolare/Proprietario: [redacted] prop. per 4/8 [redacted]
[redacted] prop. per 3/8 [redacted]
[redacted] prop. per 1/8 dal 04/04/2009 al 07/08/2011 . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; registrato a Tortona (AL), in data 30/06/2011, ai nn. 450 vol. 9990.

Titolare/Proprietario: [redacted] prop. per 1/2 [redacted]
[redacted] prop. per 1/2 dal 07/08/2011 al 29/03/2015 . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; registrato a Tortona (AL), in data 10/07/2014, ai nn. 377 vol. 9990.

Titolare/Proprietario: [redacted] prop. per 1/2 [redacted]
[redacted] prop. per 1/2 dal 29/03/2015 al 17/02/2019 . In forza di denuncia di successione testamentaria; trascritto a Tortona (AL), in data 01/03/2016, ai nn. 523/381.
Note: Si precisa che relativamente alla Successione [redacted] ha rinunciato all'eredità spettante con atto a rogito Notaio Pilotti registrato ad Alessandria in data 08.04.2015 al n. 3382; - con Sentenza del Tribunale di Alessandria, trascritta a Tortona il 26.01.2023 ai numeri 226/187, è stata accettata [redacted] la successione del [redacted]; - risulta presentata una Denuncia di Successione integrativa trascritta a Tortona (AL) in data 22.02.2017 Reg. Gen. n. 473 Reg. Part. n. 335.

Titolare/Proprietario: [redacted] prop. per 1/2 [redacted]
 [redacted] prop. per 1/2 dal 17/02/2019 ad oggi (attuale/i proprietario/i) .
 In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; trascritto a Tortona (AL), in data 04/01/2021, ai nn. 2/2.

Continuità delle trascrizioni: Si

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 149/49

Intestazione: [redacted]

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Costruzione casa a 3 piani f.t in sostituzione de quella a 5 piani di cui alla licenza n. 139/6 del 07.02.1972

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 26/06/1972 al n. di prot. 13861

Rilascio in data 01/09/1972 al n. di prot. 149/49

Abitabilità/agibilità in data 09/11/1973 al n. di prot. 44

Numero pratica: 168/459

Intestazione: [redacted]

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Variante al progetto di cui alla Lic. edilizia n. 149/49 del 01.09.1972

Oggetto: variante

Presentazione in data 29/10/1973 al n. di prot. 22231

Rilascio in data 30/10/1973 al n. di prot. 168/459

Abitabilità/agibilità in data 09/11/1973 al n. di prot. 44

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Piccole difformità delle tramezze interne

Regolarizzabili mediante: CILA in sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: Tramezze interne

Stesura CILA in sanatoria: € 500,00

Sanzione: € 1.000,00

Oneri Totali: **€ 1.500,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
----------------------------------	---------------------------

In forza della delibera:	Variante Generale al P.R.G.C vigente approvata con Delibera del Consiglio Comunale n. 9 del 29.03.2022 pubblicata sul B.U.R. n. 25 del 23.06.2022 e successive varianti
Zona omogenea:	Aree ad alta densità insediativa B1
Norme tecniche di attuazione:	Art. 15
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	If = 0,90 mq/mq - It = 0,60 mq/mq
Rapporto di copertura:	Non superiore al 50% della superficie fondiaria
Altezza massima ammessa:	4 piani fuori terra (13,20 m)
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 **G - alloggio**

Appartamento al piano rialzato (primo fuori terra) facente parte del fabbricato denominato "Condominio Smeraldo" con ingresso dalla scala B, distinto con il numero 1/B, composto di quattro vani e servizi e due terrazzi con annessa cantina al piano interrato.

Si evidenzia che l'accesso alla cantina viene praticato con servitù di passaggio gravante sul locale ad uso autorimessa censito al Foglio 39 Mappale 22 Subalterno 15.

1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

2. Quota e tipologia del diritto

1/2 di Piena proprietà

Cod. Fiscale: Eventuali comproprietari:
NessunoSuperficie complessiva di circa mq **192,00**

E' posto al piano: rialzato

L'edificio è stato costruito nel: 1973

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,97

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: sufficiente

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

Balconi	materiale: cemento condizioni: sufficienti
Copertura	tipologia: a falde materiale: latero-cemento condizioni: sufficienti
Solai	tipologia: latero-cemento condizioni: sufficienti
Strutture verticali	materiale: muratura condizioni: sufficienti

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: scorrevole materiale: acciaio apertura: elettrica condizioni: sufficienti
Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno e vetro singolo protezione: tapparelle materiale protezione: legno condizioni: sufficienti
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: sufficienti
Manto di copertura	materiale: tegole marsigliesi condizioni: sufficienti
Pareti esterne	materiale: laterizio rivestimento: intonaco di cemento condizioni: sufficienti
Pavim. Interna	materiale: marmette di cemento condizioni: sufficienti
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: legno condizioni: sufficienti
Rivestimento	ubicazione: bagno e cucina materiale: piastrelle di ceramica condizioni: sufficienti
Scale	posizione: a rampe parallele rivestimento: marmo condizioni: sufficienti

Impianti:

Citofonico

tipologia: **audio** condizioni: **sufficienti**

Elettrico

tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **sufficienti** conformità: **non riscontrata**

Gas

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **metano** condizioni: **sufficienti** conformità: **non riscontrata**

Idrico

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** condizioni: **sufficienti**

Termico

tipologia: **centralizzato** alimentazione: **metano** diffusori: **termosifoni in ghisa con contabilizzatori** condizioni: **sufficienti** conformità: **non riscontrata****Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	1973
Note	Non è stata riscontrata la conformità dell'impianto

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Condominiale centralizzato

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
appartamento al piano rialzato	sup lorda di pavimento	121,00	1,00	121,00
terrazzi	sup lorda di pavimento	67,00	0,30	20,10
cantina	sup lorda di pavimento	4,00	0,25	1,00
		192,00		142,10

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 Tortona, 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 (AL);

Uffici del registro di Tortona (AL);

Ufficio tecnico di Tortona (AL);

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Siti internet;

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

8.3 Valutazione corpi:

G - alloggio. Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 106.575,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
appartamento al piano rialzato	121,00	€ 750,00	€ 90.750,00
terrazzi	20,10	€ 750,00	€ 15.075,00
cantina	1,00	€ 750,00	€ 750,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 106.575,00
Valore corpo			€ 106.575,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 106.575,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 106.575,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
G - alloggio	Abitazione di tipo civile [A2]	142,10	€ 106.575,00	€ 106.575,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 10%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 10.657,50
Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 1.850,00
arrotondamento	€ -67,50

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 94.000,00
---	--------------------

Beni in **Tortona (AL)**
Località/Frazione
Strada privata Bosina Berutti

Lotto: 005

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si
Data di presentazione: 07-10-2021

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: L - villa.

Villa [V] sito in Strada privata Bosina Berutti

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [redacted]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [redacted] proprietario per intero, foglio 59, particella 418, subalterno 1, indirizzo Strada Privata Bosina Berutti, piano T-1, comune Tortona, categoria In corso di definizione

Derivante da: costituzione del 02.10.1978 in atti dal 30.06.1987; variazione toponomastica del 30.01.2019 prot. n. AL0010663 in atti dal 30.01.2019 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA - VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO; variazione del 05.09.2019 prot. AL0087490 in atti dal 05.09.2019 UIU IN ATTESA DI RENDITA; variazione del 18.01.2021 prot. n. AL0003883 in atti dal 18.01.2021 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA - VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO; variazione del 21.05.2021 prot. n. AL0041439 in atti dal 21.05.2021 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA - VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO.

Confini: Per l'intero Mappale 418: Mappali 841, 496, 417, Strada Berutti Bosina, Mappali 85 e 86, tutti del Foglio 59.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [redacted] proprietario per intero, foglio 59, particella 418, subalterno 2, indirizzo Strada Privata Bosina Berutti, piano T-1, comune Tortona, categoria In corso di definizione

Derivante da: costituzione del 02.10.1978 in atti dal 30.06.1987; variazione toponomastica del 30.01.2019 prot. n. AL0010663 in atti dal 30.01.2019 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA - VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO; variazione del 05.09.2019 prot. AL0087490 in atti dal 05.09.2019 UIU IN ATTESA DI RENDITA; variazione del 18.01.2021 prot. n. AL0003883 in atti dal 18.01.2021 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA - VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO; variazione del 21.05.2021 prot. n. AL0041439 in atti dal 21.05.2021 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA - VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO.

Confini: Per l'intero Mappale 418: Mappali 841, 496, 417, Strada Berutti Bosina, Mappali 85 e 86, tutti del Foglio 59.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [redacted] proprietario per intero, foglio 59, particella 418, subalterno 3, indirizzo Strada Privata Bosina Berutti, piano T-1, comune Tortona, categoria In corso di definizione

Derivante da: costituzione del 02.10.1978 in atti dal 30.06.1987; variazione toponomastica del 30.01.2019 prot. n. AL0010663 in atti dal 30.01.2019 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA - VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO; variazione del 05.09.2019 prot. AL0087490 in atti dal 05.09.2019 UIU IN ATTESA DI RENDITA; variazione del 18.01.2021 prot. n. AL0003883 in atti dal 18.01.2021 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA - VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO; variazione del 21.05.2021 prot. n. AL0041439 in atti dal 21.05.2021 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA - VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO.

Confini: Per l'intero Mappale 418: Mappali 841, 496, 417, Strada Berutti Bosina, Mappali 85 e 86, tutti del Foglio 59.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: a) non risultano registrate in banca dati le planimetrie catastali; b) nello stato di fatto i due appartamenti posti al primo piano costituiscono un'unica unità abitativa;

Regolarizzabili mediante: Presentazione di Variazioni catastali

Descrizione delle opere da sanare: Fusione delle due unità immobiliari al primo piano ad uso abitativo.

Variazioni catastali: € 1.100,00

Oneri Totali: € 1.100,00

Note: E' necessario un aggiornamento catastale poiché la situazione riportata nelle visure non risulta aggiornata in quanto le unità immobiliari non sono state ancora classate e non esistono agli atti le relative planimetrie presentate con Denuncia di Accatastamento n. 940/1978 dl 02.10.1978. Nello stato di fatto i due appartamenti posti al primo piano costituiscono un'unica unità abitativo; è necessaria quindi la presentazione catastale di fusione delle due unità immobiliari.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: M - giardino.

residenziale sito in Strada privata Bosina Berutti

Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: proprietario per intero , sezione censuaria Tortona, foglio 59, particella 417, qualità Frutteto, classe 2, superficie catastale Ha 00.05.70, reddito dominicale: € 11,48, reddito agrario: € 4,12

Derivante da: impianto meccanografico del 20.06.1984

Confini: Via Bosino Berutti, Mappali 418 e 496 del Foglio 59

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico limitato ai residenti 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 ed agricole

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: L - villa
Villa [V] sito in Tortona (AL), Strada privata Bosina Berutti
Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Identificativo corpo: M - giardino
residenziale sito in Tortona (AL), Strada privata Bosina Berutti
Occupato dal debitore e dai suoi familiari

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di [redacted] contro [redacted]; Derivante da: Pignoramento iscritto/trascritto a Tortona (AL) in data 13/09/2011 ai nn. 3087/2164; Il presente pignoramento interessa la quota di metà dell'intera proprietà [redacted]

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di [redacted] contro [redacted]; Derivante da: Pignoramento iscritto/trascritto a Tortona (AL) in data 09/04/2013 ai nn. 1159/824.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di [redacted]; Derivante da: Decreto ingiuntivo; Iscritto/trascritto a Tortona (AL) in data 19/08/2019 ai nn. 2645/298; Importo ipoteca: € 120.000,00.

- Altra limitazione:

Descrizione onere: Preliminare di compravendita a favore [redacted] con sede [redacted], di cui all'atto autenticato dal Notaio Ottavio Pilotti in data 22.05.2020 rep. n. 101084/25967 registrato a Tortona (AL); Iscritto/trascritto a Tortona (AL) in data 25/05/2020 ai nn. 1128/822.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di [redacted]; Derivante da: Pignoramento iscritto/trascritto a Tortona (AL) in data 07/07/2020 ai nn. 1539/1136.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di [redacted]; Derivante da: Decreto ingiuntivo; Iscritto/trascritto a Tortona (AL) in data 16/04/2021 ai nn. 1156/114; Importo ipoteca: € 120.000,00; Importo capitale: € 76.091,12.

- Altra limitazione:

Descrizione onere: Sequestro preventivo a favore dell'Erario dello Stato; Iscritto/trascritto a Tortona in data 12/07/2024 ai nn. 2467/1982; Si precisa che che nella nota di trascrizione del presente atto giudiziario le unità immobiliari censite al Catasto Fabbricati del Comune di Tortona al Foglio 59 Mappale 418 Subalterni 1, 2 e 3 sono state indicate come di proprietà [redacted] [redacted] proprietaria per intero anziché [redacted] [redacted] proprietario per intero.

Dati precedenti relativi ai corpi: L - villa

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di [redacted]
Derivante da: Decreto ingiuntivo; Iscritto/trascritto a Tortona (AL) in data 02/04/2003 ai nn. 1258/191; Importo ipoteca: € 12.000,00; Note: La presente ipoteca è riferita alla quota di 2/3 della nuda proprietà [redacted]

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di [redacted]; Derivante da: Decreto ingiuntivo; Iscritto/trascritto a Tortona (AL) in data 19/08/2019 ai nn. 2645/298; Importo ipoteca: € 120.000,00.

- Altra limitazione:

Descrizione onere: Preliminare di compravendita a favore [redacted]
[redacted], di cui all'atto autenticato dal Notaio Ottavio Pilotti in data 22.05.2020 rep. n. 101085/25968 registrato a Tortona (AL); Iscritto/trascritto a Tortona (AL) in data 25/05/2020 ai nn. 1129/823.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di [redacted]
[redacted] Derivante da: Pignoramento iscritto/trascritto a Tortona (AL) in data 07/07/2020 ai nn. 1539/1136.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di [redacted]; Derivante da: Decreto ingiuntivo; Iscritto/trascritto a Tortona (AL) in data 16/04/2021 ai nn. 1156/114; Importo ipoteca: € 120.000,00; Importo capitale: € 76.091,12.

Dati precedenti relativi ai corpi: M - giardino

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: L - villa

sito in Tortona (AL), Strada privata Bosina Berutti

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

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

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

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: M - giardino

residenziale sito in Tortona (AL), Strada privata Bosina Berutti

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

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

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

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

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

Titolare/Proprietario: [redacted] prop. per intero dal 21/11/1988 al 29/03/2015 . In forza di Atto di donazione - a rogito di Notaio Stefano Zanardi, in data 21/11/1988, ai nn. 26285/6208; trascritto a Tortona (AL), in data 15/12/1988, ai nn. 3993/3015.

Titolare/Proprietario: [redacted] prop. per intero dal 29/03/2015 al 17/02/2019 . In forza di denuncia di successione testamentaria; trascritto a Tortona (AL), in data 01/03/2016, ai nn. 523/381.

Note: Si precisa che relativamente alla Successione [redacted] ha rinunciato all'eredità spettante con atto a rogito Notaio Pilotti registrato ad Alessandria in data 08.04.2015 al n. 3382; - con Sentenza del Tribunale di Alessandria, trascritta a Tortona il 26.01.2023 ai numeri 226/187, è stata accettata [redacted] la successione del [redacted] - risulta presentata una Denuncia di Successione integrativa trascritta a Tortona (AL) in data 22.02.2017 Reg. Gen. n. 473 Reg. Part. n. 335.

Titolare/Proprietario: [redacted] prop. per intero dal 17/02/2019 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; trascritto a Tortona (AL), in data 04/01/2021, ai nn. 2/2.

Continuità delle trascrizioni: Si

Dati precedenti relativi ai corpi: L - villa

Titolare/Proprietario: [redacted] per intero dal 29/06/1985 al 20/06/1995 . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Remo Rissotti, in data 29/06/1985, ai nn. 26759; registrato a Tortona (AL), in data 18/07/1985, ai nn. 2600 vol. 315.

Titolare/Proprietario: [redacted] per intero dal 20/06/1995 al 29/03/2015 . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Vincenzo Esposito, in data 20/06/1995, ai nn. 163674; registrato a Tortona (AL), in data 10/07/1995, ai nn. 888.

Titolare/Proprietario: [redacted] prop. per intero dal

29/03/2015 al 17/02/2019 . In forza di denuncia di successione testamentaria; trascritto a Tortona (AL), in data 01/03/2016, ai nn. 523/381.

Note: Si precisa che relativamente alla Successione di [redacted] ha rinunciato all'eredità spettante con atto a rogito Notaio Pilotti registrato ad Alessandria in data 08.04.2015 al n. 3382; - con Sentenza del Tribunale di Alessandria, trascritta a Tortona il 26.01.2023 ai numeri 226/187, è stata accettata dalla [redacted] la successione del [redacted] - risulta presentata una Denuncia di Successione integrativa trascritta a Tortona (AL) in data 22.02.2017 Reg. Gen. n. 473 Reg. Part. n. 335. L'unità immobiliare in oggetto non risulta riportata nell'elenco degli immobili ricadenti in Successione; occorrerà pertanto provvedere all'integrazione della relativa Denuncia di Successione.

Titolare/Proprietario: [redacted] prop. per intero dal 17/02/2019 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; trascritto a Tortona (AL), in data 04/01/2021, ai nn. 2/2.

Continuità delle trascrizioni: Si

Dati precedenti relativi ai corpi: M - giardino

7. PRATICHE EDILIZIE:

Villa [V] sito in Strada privata Bosina Berutti

Numero pratica: 182/102

Intestazione: [redacted]

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Costruzione casa

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 04/09/1974 al n. di prot. 16685

Rilascio in data 21/10/1974 al n. di prot. 182/102

Abitabilità/agibilità in data 24/05/1977 al n. di prot. 41

Dati precedenti relativi ai corpi: L - villa

Villa [V] sito in Strada privata Bosina Berutti

Numero pratica: 198/11

Intestazione: [redacted]

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Variante al progetto di cui alla Lic. edilizia n. 182/102 del 21.10.1974

Oggetto: variante

Presentazione in data 21/11/1975 al n. di prot. 20605

Abitabilità/agibilità in data 24/05/1977 al n. di prot. 41

Dati precedenti relativi ai corpi: L - villa

Villa [V] sito in Strada privata Bosina Berutti

Numero pratica: 221/1980

Intestazione: [redacted]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Costruzione muretto di contenimento in c.a.

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 18/03/1980 al n. di prot. 5803

Rilascio in data 08/07/1980 al n. di prot. 221/1980

Dati precedenti relativi ai corpi: L - villa

Villa [V] sito in Strada privata Bosina Berutti

Numero pratica: 360/1987

Intestazione:

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: Formazione recinzione

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 30/06/1987 al n. di prot. 20709

Rilascio in data 18/08/1987 al n. di prot. 360/1987

Dati precedenti relativi ai corpi: L - villa

residenziale sito in Strada privata Bosina Berutti

Numero pratica: 360/1987

Intestazione:

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: Formazione recinzione

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 30/06/1987 al n. di prot. 20709

Rilascio in data 18/08/1987 al n. di prot. 360/1987

Dati precedenti relativi ai corpi: M - giardino

7.1 Conformità edilizia:

Villa [V]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Dalla verifica delle planimetrie dello stato di fatto ed i progetti presentati, è possibile sostenere che l'unità immobiliare non è regolare dal punto di vista edilizio. Nel dettaglio - al primo piano erano state autorizzate due unità abitative, mentre dalla verifica effettuata è presente un'unica abitazione; - la distribuzione degli spazi interni risulta diversa da quella licenziata per l'abbattimento di alcune tramezze e lo spostamento di altre; - la parte del piano terreno, licenziato come ampio portico, oggi risulta trasformato in tavernetta, garage, lavanderia.

Regolarizzabili mediante: Parziale demolizione di tramezze interne e richiesta di titolo abilitativo in sanatoria per la fusione delle due unità abitative al primo piano e per la realizzazione al piano terra di un unico ampio locale ad uso autorimessa pertinenziale

Descrizione delle opere da sanare: Alloggio al primo piano e locali pertinenziali al piano terra.

Demolizioni e modifiche interne: € 7.000,00

Richiesta di titolo abilitativo in sanatoria con la stesura del relativo progetto: € 3.000,00

Oneri concessori per la nuova autorimessa: € 5.000,00

Oneri sanzionatori: € 516,00

Redazione di Atto di vincolo pertinenziale per la nuova autorimessa: € 1.500,00

Oneri Totali: **€ 17.016,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: L - villa

residenziale

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: M - giardino

7.2 Conformità urbanistica:**Villa [V]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Variante Generale al P.R.G.C vigente approvata con Delibera del Consiglio Comunale n. 9 del 29.03.2022 pubblicata sul B.U.R. n. 25 del 23.06.2022 e successive varianti
Zona omogenea:	Aree a bassa densità insediativa B3
Norme tecniche di attuazione:	Art. 17
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	If = 0,25 mq/mq - It = 0,15 mq/mq
Rapporto di copertura:	Non superiore al 25% della superficie fondiaria
Altezza massima ammessa:	2 piani fuori terra (7,20 m)
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: L - villa

residenziale

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Variante Generale al P.R.G.C vigente approvata con Delibera del Consiglio Comunale n. 9 del 29.03.2022 pubblicata sul B.U.R. n. 25 del 23.06.2022 e successive varianti
Zona omogenea:	Aree a bassa densità insediativa B3
Norme tecniche di attuazione:	Art. 17
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità:	NO

ità?	
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	If = 0,25 mq/mq - It = 0,15 mq/mq
Rapporto di copertura:	Non superiore al 25% della superficie fondiaria
Altezza massima ammessa:	2 piani fuori terra (7,20 m)
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: M - giardino

Descrizione: **Villa [V]** di cui al punto **L - villa**

Villa con sedime di pertinenza, utilizzato come cortile e giardino, completamente recintato. L'accesso alla proprietà avviene direttamente dalla pubblica via tramite un cancello carraio. Il fabbricato si sviluppa su due piani fuori terra ed è così composto: al piano terra ci sono un ampio garage, locale lavanderia, cantina, locale caldaia e due locali ad uso tavernetta; al primo piano ci sono una cucina, un ampio soggiorno, due bagni, un locale stireria, quattro camere, oltre a due ingressi e due balconi.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **331,00**

E' posto al piano: T-1

L'edificio è stato costruito nel: 1977

ha un'altezza utile interna di circa m. da ml 1,91 a ml 2,27 al piano terra e ml 2,95 al primo piano

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2

Stato di manutenzione generale: buono

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

Balconi materiale: **c.a.** condizioni: **sufficienti**

Copertura tipologia: **a falde** materiale: **latero-cemento** condizioni: **sufficienti**

Scale	tipologia: a rampa unica materiale: c.a. ubicazione: esterna condizioni: sufficienti
Solai	tipologia: latero-cemento condizioni: sufficienti
Strutture verticali	materiale: c.a. condizioni: sufficienti
Componenti edilizie e costruttive:	
Cancello	tipologia: doppia anta a battente materiale: ferro apertura: elettrica condizioni: buone
Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: tap-parelle materiale protezione: legno condizioni: buone Note: Le aperture poste a Nord hanno un serramento esterno in alluminio e vetro così come le bussole dei due ingressi
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno condizioni: buone
Manto di copertura	materiale: tegole marsigliesi condizioni: buone
Pareti esterne	materiale: laterizio intonacato rivestimento: intonaco condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di grès condizioni: buone
Portone di ingresso	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: bagno e cucina materiale: piastrelle di ceramica condizioni: buone
Scale	posizione: a rampa unica rivestimento: pietra condizioni: buone
Impianti:	
Citofonico	tipologia: audio condizioni: sufficienti
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: sufficienti
Fognatura	tipologia: mista recapito: collettore o rete comunale

Gas

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **metano** condizioni: **sufficienti**

Idrico

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** condizioni: **sufficienti**

Termico

tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** diffusori: **termosifoni in ghisa** condizioni: **sufficienti****Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	1977
Note	Non è stata riscontrata la conformità dell'impianto

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	autonomo a gas metano
Note	Non è stata riscontrata la conformità dell'impianto

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
autorimessa al p. terra	sup lorda di pavimento	46,00	0,60	27,60
tavernetta al p. terra	sup lorda di pavimento	73,00	0,50	36,50
locali accessori al p. terra	sup lorda di pavimento	41,00	0,25	10,25
abitazione al p. piano	sup lorda di pavimento	159,00	1,00	159,00
balconi al p. piano	sup lorda di pavimento	12,00	0,33	3,96
		331,00		237,31

Pertinenze

L - villa
 1. Giardino Valore a corpo: € 0

Descrizione: **residenziale** di cui al punto **M - giardino**

Giardino pertinenziale all'immobile censito al Foglio 59 Mappale 418.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **570,00**

il terreno risulta di forma rettangolare ed orografia prevalentemente pianeggiante

Colture arboree SI

Stato di manutenzione generale: buono

Impianti:

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
terreno edificabile ad uso giardino	sup reale lorda	570,00	1,00	570,00
		570,00		570,00

--	--	--	--	--

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 Tortona, 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 (AL);

Uffici del registro di Tortona (AL);

Ufficio tecnico di Tortona (AL);

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Siti internet;

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

8.3 Valutazione corpi:

L - villa. Villa [V] con annesso Giardino

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 272.352,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
autorimessa al p. terra	27,60	€ 750,00	€ 20.700,00
tavernetta al p. terra	36,50	€ 1.200,00	€ 43.800,00
locali accessori al p. terra	10,25	€ 1.200,00	€ 12.300,00
abitazione al p. piano	159,00	€ 1.200,00	€ 190.800,00
balconi al p. piano	3,96	€ 1.200,00	€ 4.752,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 272.352,00
Valore corpo			€ 272.352,00

Valore Pertinenze	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 272.352,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 272.352,00

M - giardino. residenziale

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 28.500,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
terreno edificabile ad uso giardino	570,00	€ 50,00	€ 28.500,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 28.500,00
Valore corpo			€ 28.500,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 28.500,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 28.500,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
L - villa	Villa [V] con annesso Giardino	237,31	€ 272.352,00	€ 272.352,00
M - giardino	residenziale	570,00	€ 28.500,00	€ 28.500,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 20%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 60.170,40
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 18.116,00
arrotondamento	€ 434,40

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 223.000,00
---	---------------------

Allegati

- all. 1 - Visure catastali aggiornate
- all. 2 - Mappe catastali
- all. 3 - Planimetrie catastali
- all. 4 - Rilievo stato di fatto
- all. 5 - Documentazione fotografica
- all. 6 - Visure ipotecarie aggiornate

Data generazione:
08-11-2024

L'Esperto alla stima
Geom Alberto Pelletta