

---

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

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **252/2021**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 22-11-2022 ore 10:30

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. CORRADO CROCI**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotti 001, 002, 003, 004**

**Esperto alla stima:** Geom. Enrico Balduzzi  
**Codice fiscale:** BLDNRC61L20A182Z  
**Studio in:** Via Balduzzi 42 - Isola S. Antonio  
**Telefono:** 0131857135  
**Email:** enricobalduzzi@virgilio.it  
**Pec:** enrico.balduzzi@geopec.it



**SINTESI ELABORATO****1. Dati Catastali****Bene:** Via Falamera n. 83 - Valle San Bartolomeo - Alessandria (AL) - 15122**Lotto:** 001**Corpo:** A**Categoria:** Abitazione di tipo civile [A2]

████████████████████ proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni, foglio 17, particella 218, subalterno 8, indirizzo Via Falamera n. 83, piano T-1-2, comune Alessandria, categoria A/2, classe 4, consistenza vani 9,5, rendita € 1.005,80

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

████████████████████ proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni, foglio 17, particella 218, subalterno 5, indirizzo Via Falamera n. 83, piano T-1, comune Alessandria, categoria A/2, classe 4, consistenza vani 7,5, superficie 199, rendita € 794,05

**Corpo:** C**Categoria:** Garage o autorimessa [G]

████████████████████ proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni, foglio 17, particella 218, subalterno 7, indirizzo Via Falamera n. 83, piano T, comune Alessandria, categoria C/6, classe 4, consistenza mq 20, superficie 26, rendita € 35,12

**Corpo:** D**Categoria:** Magazzini e locali di deposito [C2]

████████████████████ proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni, foglio 17, particella 218, subalterno 10, indirizzo Via Falamera n. 83, piano T, comune Alessandria, categoria C/2, classe 2, consistenza mq 195, superficie 216, rendita € 191,35

**Lotto:** 002**Corpo:** A**Categoria:** agricolo

████████████████████ proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni, sezione censuaria Alessandria foglio 17, particella 170, qualità Seminativo, classe 4, superficie catastale mq 70, reddito dominicale: € 0,25, reddito agrario: € 0,23, foglio 17, particella 235, indirizzo Strada della Serra, piano T, comune Alessandria, categoria F/1, consistenza mq 1930 foglio 17, particella 269, subalterno 2, indirizzo Strada della Serra, piano T, comune Alessandria, categoria C/7, classe U, consistenza mq 10, superficie 11, rendita € 5,16 foglio 17, particella 269, subalterno 3, indirizzo Strada della Serra, piano T, comune Alessandria, categoria C/7, classe U, consistenza mq 12, superficie 13, rendita € 6,20 foglio 17, particella 269, subalterno 4, indirizzo Strada della Serra, piano T, comune Alessandria, categoria C/7, classe U, consistenza mq 6, superficie 7, rendita € 3,10 foglio 17, particella 269, subalterno 5, indirizzo Strada della Serra, piano T, comune Alessandria, categoria C/6, classe 2, consistenza mq 22, superficie 24, rendita € 27,27

**Corpo:** B**Categoria:** residenziale

████████████████████ proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni, foglio 17, particella 270, indirizzo Strada della Serra, piano T, comune Alessandria, categoria F/1, consistenza mq 23990

**Lotto:** 003



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

**Corpo: B**

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

**Corpo: C**

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI**

**Corpo: D**

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI**

**Lotto: 002**

**Corpo: A**

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI**

**Corpo: B**

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI**

**Lotto: 003**

**Corpo: A**

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI**

**Lotto: 004**

**Corpo: A**

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI**

#### **4. Creditori Iscritti**

**Bene:** Via Falamera n. 83 - Valle San Bartolomeo - Alessandria (AL) - 15122

**Lotto: 001**

**Corpo: A**

**Creditori Iscritti:** Banco Popolare Soc. Coop., GOVERNALI ONOFRIA

**Corpo: B**

**Creditori Iscritti:** Banco Popolare Soc. Coop., GOVERNALI ONOFRIA

**Corpo: C**

**Creditori Iscritti:** Banco Popolare Soc. Coop., GOVERNALI ONOFRIA

**Corpo: D**

**Creditori Iscritti:** Banco BPM S.p.A., GOVERNALI ONOFRIA

**Lotto: 002**

**Corpo: A**

**Creditori Iscritti:** GOVERNALI ONOFRIA

**Corpo: B**

**Creditori Iscritti:** GOVERNALI ONOFRIA

**Lotto: 003**

**Corpo: A**

**Creditori Iscritti:** GOVERNALI ONOFRIA

**Lotto: 004**

**Corpo: A**



Creditori Iscritti: GOVERNALI ONOFRIA

**5. Comproprietari****Beni:** Via Falamera n. 83 - Valle San Bartolomeo - Alessandria (AL) - 15122**Lotto:** 001**Corpo:** A

Comproprietari: Nessuno

**Corpo:** B

Comproprietari: Nessuno

**Corpo:** C

Comproprietari: Nessuno

**Corpo:** D

Comproprietari: Nessuno

**Lotto:** 002**Corpo:** A

Comproprietari: Nessuno

**Corpo:** B

Comproprietari: Nessuno

**Lotto:** 003**Corpo:** A

Comproprietari: Nessuno

**Lotto:** 004**Corpo:** A

Comproprietari: Nessuno

**6. Misure Penali****Beni:** Via Falamera n. 83 - Valle San Bartolomeo - Alessandria (AL) - 15122**Lotto:** 001**Corpo:** A**Misure Penali:** NO**Corpo:** B**Misure Penali:** NO**Corpo:** C**Misure Penali:** NO**Corpo:** D**Misure Penali:** NO**Lotto:** 002**Corpo:** A**Misure Penali:** NO**Corpo:** B

**Misure Penali: NO**

**Lotto: 003**

**Corpo: A**

**Misure Penali: NO**

**Lotto: 004**

**Corpo: A**

**Misure Penali: NO**

## 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** Via Falamera n. 83 - Valle San Bartolomeo - Alessandria (AL) - 15122

**Lotto: 001**

**Corpo: A**

**Continuità delle trascrizioni: SI**

**Corpo: B**

**Continuità delle trascrizioni: SI**

**Corpo: C**

**Continuità delle trascrizioni: SI**

**Corpo: D**

**Continuità delle trascrizioni: SI**

**Lotto: 002**

**Corpo: A**

**Continuità delle trascrizioni: NO**

**Corpo: B**

**Continuità delle trascrizioni: NO**

**Lotto: 003**

**Corpo: A**

**Continuità delle trascrizioni: SI**

**Lotto: 004**

**Corpo: A**

**Continuità delle trascrizioni: SI**

## 8. Prezzo

**Bene:** Via Falamera n. 83 - Valle San Bartolomeo - Alessandria (AL) - 15122

**Lotto: 001**

**Valore complessivo intero: 660.000,00**

**Lotto: 002**

**Valore complessivo intero: 458.000,00**

**Lotto: 003**

**Valore complessivo intero: 3.600,00**



**Lotto:** 004

**Valore complessivo intero:** 3.100,00





Beni in **Alessandria (AL)**  
Località/Frazione **Valle San Bartolomeo**  
Via Falamera n. 83

**Lotto: 001**

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Sì Data di presentazione: 29-12-2021

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****Identificativo corpo: A.**

Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Valle San Bartolomeo, Via Falamera n. 83

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Regime Patrimoniale: Separazione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [REDACTED] proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni, foglio 17, particella 218, subalterno 8, indirizzo Via Falamera n. 83, piano T-1-2, comune Alessandria, categoria A/2, classe 4, consistenza vani 9,5, rendita € 1.005,80

Confini: Mappale 218 Subalterni 5, 10, 7 e cortile comune (Subalterno 9) su due lati

Note: Il cortile censito al Foglio 17 Mappale 218 Subalterno 9 é comune con le altre unità immobiliari del Lotto 1

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Non risulta censita la piscina, sono state eseguite modifiche interne e risulta ancora in banca dati il Subalterno 11 (ex mappale 206 al Catasto Terreni) che risulta attualmente unito al mappale 218  
Regolarizzabili mediante: Presentazione di denuncia di cambiamento (T.M.), variazioni catastali e correzione banca dati

Descrizione delle opere da sanare: Piscina, tramezze interne e banca dati

Stesura T.M.: € 1.500,00

Stesura variazioni catastali: € 1.000,00

Correzione banca dati per il Subalterno 11: € 300,00

Oneri Totali: **€ 2.800,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

**Identificativo corpo: B.**

Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Valle San Bartolomeo, Via Falamera n. 83

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Regime Patrimoniale: Separazione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno





**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [REDACTED] proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni, foglio 17, particella 218, subalterno 5, indirizzo Via Falamera n. 83, piano T-1, comune Alessandria, categoria A/2, classe 4, consistenza vani 7,5, superficie 199, rendita € 794,05

Confini: Mappale 218 Subalterni 10, 8 e cortile comune (Subalterno 9) su due lati

Note: Il cortile censito al Foglio 17 Mappale 218 Subalterno 9 é comune con le altre unità immobiliari del Lotto 1

**Conformità catastale:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Modifiche interne

Regolarizzabili mediante: Presentazione Variazione catastale

Descrizione delle opere da sanare: Tramezze interne

Stesura variazione catastale: € 500,00

Oneri Totali: **€ 500,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

**Identificativo corpo: C.**

**Garage o autorimessa [G] sito in frazione: Valle San Bartolomeo, Via Falamera n. 83**

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Regime Patrimoniale: Separazione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [REDACTED] proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni, foglio 17, particella 218, subalterno 7, indirizzo Via Falamera n. 83, piano T, comune Alessandria, categoria C/6, classe 4, consistenza mq 20, superficie 26, rendita € 35,12

Confini: Mappale 218 Subalterni 10, 8 e cortile comune (Subalterno 9)

Note: Il cortile censito al Foglio 17 Mappale 218 Subalterno 9 é comune con le altre unità immobiliari del Lotto 1

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

**Identificativo corpo: D.**

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in frazione: Valle San Bartolomeo, Via Falamera n. 83**

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Regime Patrimoniale: Separazione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [REDACTED] proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni, foglio 17, particella 218, subalterno 10, indirizzo Via Falamera n. 83, piano T, comune Alessandria, categoria C/2, classe 2, consistenza mq 195, superficie 216,



rendita € 191,35

Confini: Mappale 218 Subalterni 5, 8, 7 e cortile comune (Subalterno 9) su tre lati

Note: Il cortile censito al Foglio 17 Mappale 218 Subalterno 9 é comune con le altre unità immobiliari del Lotto 1

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

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

**Caratteristiche zona:** periferica normale  
**Area urbanistica:** agricola a traffico locale  
**Servizi presenti nella zona:** Non specificato  
**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato  
**Caratteristiche zone limitrofe:** Non specificato  
**Importanti centri limitrofi:** Non specificato  
**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato  
**Attrazioni storiche:** Non specificato  
**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

## 3. STATO DI POSSESSO:

**Identificativo corpo: A**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Alessandria (AL), Via Falamera n. 83**

**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

**Identificativo corpo: B**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Alessandria (AL), Via Falamera n. 83**

**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

**Identificativo corpo: C**

**Garage o autorimessa [G] sito in Alessandria (AL), Via Falamera n. 83**

**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

**Identificativo corpo: D**

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Alessandria (AL), Via Falamera n. 83**

**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- **Trascrizione pregiudizievole:** Pignoramento a favore di Banco Popolare Soc. Coop. contro [REDACTED]  
 [REDACTED]; Derivante da: Pignoramento iscritto/trascritto a Alessandria in data 07/01/2016  
 ai nn. 23/14.

- **Trascrizione pregiudizievole:** Pignoramento a favore di GOVERNALI ONOFRIA contro [REDACTED]



Derivante da: Pignoramento iscritto/trascritto a Alessandria in data 15/10/2021 ai nn. 8177/6172.

- **Altra limitazione:** Descrizione onere: Preliminare di vendita; A rogito di Notaio Paola Cianci in data 29/10/2019 ai nn. 43017/31540; Iscritto/trascritto a Alessandria in data 05/11/2019 ai nn. 8131/5986; Con il presente atto promette di vendere alla AMGT HOLDING SA gli immobili censiti al Foglio 17 Mappale 218 Subalterni 5-8 con annesse le proporzionali quote di comproprietà delle parti ed enti comuni dell'intero stabile. Il contratto di compravendita dovrà essere stipulato entro e non oltre il giorno 28.10.2022.

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

- **Trascrizione pregiudizievole:** Pignoramento a favore di Banco Popolare Soc. Coop. contro ; Derivante da: Pignoramento iscritto/trascritto a Alessandria in data 07/01/2016 ai nn. 23/14.

- **Trascrizione pregiudizievole:** Pignoramento a favore di GOVERNALI ONOFRIA contro ; Derivante da: Pignoramento iscritto/trascritto a Alessandria in data 15/10/2021 ai nn. 8177/6172.

- **Altra limitazione:** Descrizione onere: Preliminare di vendita; A rogito di Notaio Paola Cianci in data 29/10/2019 ai nn. 43017/31540; Iscritto/trascritto a Alessandria in data 05/11/2019 ai nn. 8131/5986; Con il presente atto promette di vendere alla AMGT HOLDING SA gli immobili censiti al Foglio 17 Mappale 218 Subalterni 5-8 con annesse le proporzionali quote di comproprietà delle parti ed enti comuni dell'intero stabile. Il contratto di compravendita dovrà essere stipulato entro e non oltre il giorno 28.10.2022.

**Dati precedenti relativi ai corpi: B**

- **Trascrizione pregiudizievole:** Pignoramento a favore di Banco Popolare Soc. Coop. contro ; Derivante da: Pignoramento iscritto/trascritto a Alessandria in data 07/01/2016 ai nn. 23/14.

- **Trascrizione pregiudizievole:** Pignoramento a favore di GOVERNALI ONOFRIA contro ; Derivante da: Pignoramento iscritto/trascritto a Alessandria in data 15/10/2021 ai nn. 8177/6172.

**Dati precedenti relativi ai corpi: C**

- **Trascrizione pregiudizievole:** Pignoramento a favore di Banco BPM S.p.A. contro ; Derivante da: Pignoramento iscritto/trascritto a Alessandria in data 21/06/2017 ai nn. 4198/2735.

- **Trascrizione pregiudizievole:** Pignoramento a favore di GOVERNALI ONOFRIA contro ; Derivante da: Pignoramento iscritto/trascritto a Alessandria in data 15/10/2021 ai nn. 8177/6172.

**Dati precedenti relativi ai corpi: D**

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

**Spese di gestione condominiale:**

**Identificativo corpo: A**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Alessandria (AL), Via Falamera n. 83**

**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**

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Alessandria (AL), Via Falamera n. 83  
 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: C**

Garage o autorimessa [G] sito in Alessandria (AL), Via Falamera n. 83  
 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**

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Alessandria (AL), Via Falamera n. 83  
 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

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



**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] proprietaria per intero dal 28/11/2000 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Vittorio Morandi, in data 28/11/2000, ai nn. 53893; trascritto a Alessandria, in data 05/12/2000, ai nn. 9049/6032.

Continuità delle trascrizioni: Si

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] proprietaria per intero dal 28/11/2000 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Vittorio Morandi, in data 28/11/2000, ai nn. 53893; trascritto a Alessandria, in data 05/12/2000, ai nn. 9049/6032.

Continuità delle trascrizioni: Si

**Dati precedenti relativi ai corpi: B**

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] proprietaria per intero dal 28/11/2000 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Vittorio Morandi, in data 28/11/2000, ai nn. 53893; trascritto a Alessandria, in data 05/12/2000, ai nn. 9049/6032.

Continuità delle trascrizioni: Si

**Dati precedenti relativi ai corpi: C**

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] proprietaria per intero dal 28/11/2000 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Vittorio Morandi, in data 28/11/2000, ai nn. 53893; trascritto a Alessandria, in data 05/12/2000, ai nn. 9049/6032.

Continuità delle trascrizioni: Si

**Dati precedenti relativi ai corpi: D**

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Valle San Bartolomeo, Via Falamera n. 83**

Numero pratica: 300

Intestazione: Celada Galuzzi Antonella

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Ristrutturazione edilizia

Oggetto: opere di ristrutturazione

Rilascio in data 04/06/1997 al n. di prot. 300

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Valle San Bartolomeo, Via Falamera n. 83**

Numero pratica: 993972

Intestazione: Celada Galuzzi Antonella

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività

Per lavori: Variante in corso d'opera a Concessione Edilizia n. 300 del 04.06.1997

Oggetto: variante

Presentazione in data 27/09/1999 al n. di prot. 993972

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Valle San Bartolomeo, Via Falamera n. 83**

Numero pratica: D13257

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività

Per lavori: Variante in corso d'opera a Concessione Edilizia n. 300 del 04.06.1997



Oggetto: variante

Presentazione in data 20/03/2001 al n. di prot. D13257

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Valle San Bartolomeo, Via Falamera n. 83**

Numero pratica: 125036

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso di costruire in sanatoria

Per lavori: Sanatoria per ampliamento deposito, locale veranda, muro in C.A. e piscina nel fabbricato sito in Valle San Bartolomeo Via Falamera 83

Oggetto: Sanatoria

Presentazione in data 17/05/2012 al n. di prot.

NOTE: Si precisa che la presente istanza risulta ancora aperta in quanto mancante del pagamento della sanzione prevista, comunicata con lettera del 10.02.2016.

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Valle San Bartolomeo, Via Falamera n. 83**

Numero pratica: 300

Intestazione: Celada Galuzzi Antonella

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Ristrutturazione edilizia

Oggetto: opere di ristrutturazione

Rilascio in data 04/06/1997 al n. di prot. 300

**Dati precedenti relativi ai corpi: B**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Valle San Bartolomeo, Via Falamera n. 83**

Numero pratica: 993972

Intestazione: Celada Galuzzi Antonella

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività

Per lavori: Variante in corso d'opera a Concessione Edilizia n. 300 del 04.06.1997

Oggetto: variante

Presentazione in data 27/09/1999 al n. di prot. 993972

**Dati precedenti relativi ai corpi: B**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Valle San Bartolomeo, Via Falamera n. 83**

Numero pratica: D13257

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività

Per lavori: Variante in corso d'opera a Concessione Edilizia n. 300 del 04.06.1997

Oggetto: variante

Presentazione in data 20/03/2001 al n. di prot. D13257

**Dati precedenti relativi ai corpi: B**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Valle San Bartolomeo, Via Falamera n. 83**

Numero pratica: 125036

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso di costruire in sanatoria

Per lavori: Sanatoria per ampliamento deposito, locale veranda, muro in C.A. e piscina nel fabbricato sito in Valle San Bartolomeo Via Falamera 83

Oggetto: Sanatoria

Presentazione in data 17/05/2012 al n. di prot.

NOTE: Si precisa che la presente istanza risulta ancora aperta in quanto mancante del pagamento della sanzione prevista, comunicata con lettera del 10.02.2016.





**Dati precedenti relativi ai corpi: B****Garage o autorimessa [G] sito in frazione: Valle San Bartolomeo, Via Falamera n. 83**

Numero pratica: 300

Intestazione: Celada Galuzzi Antonella

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Ristrutturazione edilizia

Oggetto: opere di ristrutturazione

Rilascio in data 04/06/1997 al n. di prot. 300

**Dati precedenti relativi ai corpi: C****Garage o autorimessa [G] sito in frazione: Valle San Bartolomeo, Via Falamera n. 83**

Numero pratica: 993972

Intestazione: Celada Galuzzi Antonella

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività

Per lavori: Variante in corso d'opera a Concessione Edilizia n. 300 del 04.06.1997

Oggetto: variante

Presentazione in data 27/09/1999 al n. di prot. 993972

**Dati precedenti relativi ai corpi: C****Garage o autorimessa [G] sito in frazione: Valle San Bartolomeo, Via Falamera n. 83**

Numero pratica: D13257

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività

Per lavori: Variante in corso d'opera a Concessione Edilizia n. 300 del 04.06.1997

Oggetto: variante

Presentazione in data 20/03/2001 al n. di prot. D13257

**Dati precedenti relativi ai corpi: C****Garage o autorimessa [G] sito in frazione: Valle San Bartolomeo, Via Falamera n. 83**

Numero pratica: 125036

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso di costruire in sanatoria

Per lavori: Sanatoria per ampliamento deposito, locale veranda, muro in C.A. e piscina nel fabbricato sito in Valle San Bartolomeo Via Falamera 83

Oggetto: Sanatoria

Presentazione in data 17/05/2012 al n. di prot.

NOTE: Si precisa che la presente istanza risulta ancora aperta in quanto mancante del pagamento della sanzione prevista, comunicata con lettera del 10.02.2016.

**Dati precedenti relativi ai corpi: C****Magazzini e locali di deposito [C2] sito in frazione: Valle San Bartolomeo, Via Falamera n. 83**

Numero pratica: D21282

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Costruzione di tettoia adiacente al fabbricato sito in Valle San Bartolomeo Via Serra Falamera Villa Vitale

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 25/06/2002 al n. di prot. 9840

Rilascio in data 14/08/2002 al n. di prot. 429

**Dati precedenti relativi ai corpi: D****Magazzini e locali di deposito [C2] sito in frazione: Valle San Bartolomeo, Via Falamera n. 83**

Numero pratica: 125036

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso di costruire in sanatoria

Per lavori: Sanatoria per ampliamento deposito, locale veranda, muro in C.A. e piscina nel fabbricato sito in Valle San Bartolomeo Via Falamera 83

Oggetto: Sanatoria

Presentazione in data 17/05/2012 al n. di prot.

NOTE: Si precisa che la presente istanza risulta ancora aperta in quanto mancante del pagamento della sanzione prevista, comunicata con lettera del 10.02.2016.

**Dati precedenti relativi ai corpi: D**

### 7.1 Conformità edilizia:

#### **Abitazione di tipo civile [A2]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: a) non risulta completato l'iter per il ritiro del Permesso di Costruire in sanatoria n. 125036/2012; b) sono state realizzate modifiche interne.

Regolarizzabili mediante: Completamento iter per ritiro Permesso di Costruire in sanatoria, stesura C.I.L.A. in sanatoria, richiesta nuova abitabilità

Descrizione delle opere da sanare: Tramezze interne

Completamento iter Permesso di Costruire e stesura verifica strutturale per opere in C.A.: € 3.500,00

Sanzione e diritti di segreteria per sanatoria: € 9.843,00

Stesura C.I.L.A. in sanatoria: € 600,00

Sanzione per C.I.L.A. in sanatoria: € 1.000,00

Stesura richiesta di abitabilità: € 1.500,00

Oneri Totali: **€ 16.443,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

#### **Abitazione di tipo civile [A2]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Modifiche interne

Regolarizzabili mediante: Presentazione C.I.L.A. in sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: Tavolati interni

Stesura C.I.L.A. in sanatoria: € 600,00

Sanzione: € 1.000,00

Oneri Totali: **€ 1.600,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: Si precisa che anche questa unità immobiliare fa parte dell'intero fabbricato oggetto del Permesso di costruire in sanatoria n. 125036/2012 il cui iter dovrà essere completato come indicato nelle informazioni sulla Conformità edilizia della precedente unità immobiliare (CORPO A).

**Dati precedenti relativi ai corpi: B**

#### **Garage o autorimessa [G]**

Note sulla conformità edilizia: Si precisa che anche questa unità immobiliare fa parte dell'intero fabbricato oggetto del Permesso di costruire in sanatoria n. 125036/2012 il cui iter dovrà essere



completato come indicato nelle informazioni sulla Conformità edilizia della precedente unità immobiliare (CORPO A).

**Dati precedenti relativi ai corpi: C**

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

Note sulla conformità edilizia: Si precisa che anche questa unità immobiliare fa parte dell'intero fabbricato oggetto del Permesso di costruire in sanatoria n. 125036/2012 il cui iter dovrà essere completato come indicato nelle informazioni sulla Conformità edilizia della precedente unità immobiliare (CORPO A).

**Dati precedenti relativi ai corpi: D**

### 7.2 Conformità urbanistica:

#### Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Deliberazione Giunta Regionale 07.02.2000, n. 36-29308 e s.m.i.
Zona omogenea:	Edifici esistenti ad uso extra-agricolo in aree agricole
Norme tecniche di attuazione:	Art. 47
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

#### Note sulla conformità:

Nessuna.

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

#### Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Deliberazione Giunta Regionale 07.02.2000, n. 36-29308 e s.m.i.
Zona omogenea:	Edifici esistenti ad uso extra-agricolo in aree agricole



## Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 252 / 2021

Norme tecniche di attuazione:	Art. 47
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica****Dati precedenti relativi ai corpi: B****Garage o autorimessa [G]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Deliberazione Giunta Regionale 07.02.2000, n. 36-29308 e s.m.i.
Zona omogenea:	Edifici esistenti ad uso extra-agricolo in aree agricole
Norme tecniche di attuazione:	Art. 47
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Note sulla conformità:****Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica****Dati precedenti relativi ai corpi: C****Magazzini e locali di deposito [C2]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Deliberazione Giunta Regionale 07.02.2000, n. 36-29308 e s.m.i.
Zona omogenea:	Edifici esistenti ad uso extra-agricolo in aree agricole







condizioni: **buone**Strutture verticali materiale: **muratura** condizioni: **buone****Componenti edilizie e costruttive:**Infissi esterni tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno con vetrocamera**  
protezione: **persiane al piano primo** materiale protezione: **legno**  
condizioni: **buone**Infissi interni tipologia: **a battente** materiale: **legno** condizioni: **buone**Manto di copertura materiale: **coppi** condizioni: **buone**Pareti esterne materiale: **muratura di mattoni pieni** rivestimento: **a vista al piano terra ed intonaco di cemento al piano primo** condizioni: **buone**Pavim. Interna materiale: **cotto e parquet al piano terreno e parquet al primo piano**  
condizioni: **buone**Portone di ingresso tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno** condizioni: **buone**Scale posizione: **a tre rampe** rivestimento: **legno** condizioni: **buone****Impianti:**Elettrico tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **buone**Fognatura tipologia: **mista** rete di smaltimento: **tubi in PVC**  
recapito: **fossa imhoff**Gas tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **GPL**Idrico tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale**



Termico

Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 252 / 2021  
 tipologia: **centralizzato** alimentazione: **legna** diffusori:  
**termosifoni in acciaio**

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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	2012
Impianto a norma	SI

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Caldaia funzionante a legna
Epoca di realizzazione/adequamento	2012

**Condizionamento e climatizzazione:**

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

**Impianto antincendio:**

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

**Ascensori montacarichi e carri ponte:**

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

**Scarichi:**

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

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
alloggio al piano terreno	sup lorda di pavimento	151,00	1,00	151,00
portico al piano terreno	sup lorda di pavimento	34,00	0,35	11,90
alloggio al piano primo	sup lorda di pavimento	143,00	1,00	143,00
veranda al piano primo	sup lorda di pavimento	67,00	0,80	53,60



## Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 252 / 2021

soppalco al piano secondo	sup lorda di pavimento	35,00	0,80	28,00
		<b>430,00</b>		<b>387,50</b>

**Pertinenze**

A1. Cortile/giardino con piscina

Valore a corpo: € 0

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

Alloggio disposto su due livelli (piano terra e primo, collegati da scala interna) composto da ingresso, cucina, sala e servizio al piano terra e tre locali oltre servizio al piano primo.

**1. Quota e tipologia del diritto**1/1 di [REDACTED] - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Regime Patrimoniale: Separazione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **202,00**

E' posto al piano: T-1

L'edificio è stato costruito nel: ante 01.09.1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2012

ha un'altezza utile interna di circa m. 3,24

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

Stato di manutenzione generale: buono

**Caratteristiche descrittive:****Caratteristiche strutturali:**

Copertura	tipologia: <b>a falde</b> materiale: <b>legno</b> condizioni: <b>buone</b>
Scale	tipologia: <b>a tre rampe</b> materiale: <b>c.a.</b> ubicazione: <b>interna</b> condizioni: <b>buone</b>
Solai	tipologia: <b>parte volte in muratura e parte poutrelles e laterizi</b> condizioni: <b>buone</b>
Strutture verticali	materiale: <b>muratura</b> condizioni: <b>buone</b>

**Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>legno con vetrocamera</b> protezione: <b>persiane al piano primo</b> materiale protezione: <b>legno</b> condizioni: <b>buone</b>
-----------------	---



Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno</b> condizioni: <b>buone</b>
Manto di copertura	materiale: <b>coppi</b> condizioni: <b>buone</b>
Pareti esterne	materiale: <b>muratura di mattoni pieni</b> rivestimento: <b>a vista al piano terra ed intonaco di cemento al piano primo</b> condizioni: <b>buone</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>cotto al piano terreno e parquet al primo piano</b> condizioni: <b>buone</b>
Portone di ingresso	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>legno</b> condizioni: <b>buone</b>
Scale	posizione: <b>a tre rampe</b> rivestimento: <b>legno</b> condizioni: <b>buone</b>
<b>Impianti:</b>	
Elettrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>buone</b>
Fognatura	tipologia: <b>mista</b> rete di smaltimento: <b>tubi in PVC</b> recapito: <b>fossa imhoff</b>
Gas	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>GPL</b>
Idrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>diretta da rete comunale</b>
Termico	tipologia: <b>centralizzato</b> alimentazione: <b>legna</b> diffusori: <b>termosifoni in acciaio</b>

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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	2012
Impianto a norma	SI

**Riscaldamento:**

## Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 252 / 2021

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Caldaia funzionante a legna
Epoca di realizzazione/adeguamento	2012

**Condizionamento e climatizzazione:**

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

**Impianto antincendio:**

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

**Ascensori montacarichi e carri ponte:**

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

**Scarichi:**

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

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
alloggio al piano terreno	sup lorda di pavimento	101,00	1,00	101,00
alloggio al piano primo	sup lorda di pavimento	101,00	1,00	101,00
		<b>202,00</b>		<b>202,00</b>

**Pertinenze**

B1. Cortile/giardino con piscina

Valore a corpo: € 0

Descrizione: **Garage o autorimessa [G]** di cui al punto C

Locale ad uso rimessa.

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

Cod. Fiscale: ██████████ - Regime Patrimoniale: Separazione dei beni



Eventuali comproprietari:  
Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **26,00**  
E' posto al piano: T  
L'edificio è stato costruito nel: ante 01.09.1967  
L'edificio è stato ristrutturato nel: 2012  
ha un'altezza utile interna di circa m. 2,75  
L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3

Stato di manutenzione generale: discreto

#### Caratteristiche descrittive:

##### Componenti edilizie e costruttive:

Pavim. Interna materiale: **piastrelle di gres** condizioni: **discreta**

Portone di ingresso tipologia: **anta scorrevole** materiale: **metallo** condizioni: **buone**

#### Impianti:

Elettrico tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **buone**

#### Impianti (conformità e certificazioni)

##### Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	2012
Impianto a norma	SI

##### Riscaldamento:

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

##### Condizionamento e climatizzazione:

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

##### Impianto antincendio:

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

##### Ascensori montacarichi e carri ponte:

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

#### Scarichi:



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

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
locale ad uso rimessa	sup lorda di pavimento	26,00	1,00	26,00
		<b>26,00</b>		<b>26,00</b>

**Pertinenze**

C1. Cortile/giardino con piscina

Valore a corpo: € 0

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

Locale ad uso deposito

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

Cod. Fiscale: ██████████ - Regime Patrimoniale: Separazione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **230,00**

E' posto al piano: T

L'edificio è stato costruito nel: 2002

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2012

ha un'altezza utile interna di circa m. da 4,20 a 6,56

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

Stato di manutenzione generale: discreto

**Caratteristiche descrittive:****Caratteristiche strutturali:**Copertura tipologia: **unica falda** materiale: **legno** condizioni: **buone**Strutture verticali materiale: **c.a.** condizioni: **sufficienti****Componenti edilizie e costruttive:**Manto di copertura materiale: **coppi** condizioni: **buone**



Pavim. Interna

materiale: **battuto di cemento** condizioni: **discreta****Impianti:**

Elettrico

tipologia: **con cavi a vista** tensione: **220V** condizioni:  
**buone****Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2012
Impianto a norma	SI

**Riscaldamento:**

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

**Condizionamento e climatizzazione:**

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

**Impianto antincendio:**

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

**Ascensori montacarichi e carri ponte:**

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

**Scarichi:**

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

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
locale ad uso deposito	sup lorda di pavimento	219,00	1,00	219,00
ripostiglio	sup lorda di pavimento	11,00	0,35	3,85
		<b>230,00</b>		<b>222,85</b>



**Pertinenze**

D1. Cortile/giardino con piscina

Valore a corpo: € 0

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

Stima comparativa

**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Alessandria; Conservatoria dei Registri Immobiliari di Alessandria; Uffici del registro di Alessandria; Ufficio tecnico di Alessandria; Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari di Alessandria e Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate.

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

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 387.500,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
alloggio al piano terreno	151,00	€ 1.000,00	€ 151.000,00
portico al piano terreno	11,90	€ 1.000,00	€ 11.900,00
alloggio al piano primo	143,00	€ 1.000,00	€ 143.000,00
veranda al piano primo	53,60	€ 1.000,00	€ 53.600,00
soppalco al piano secondo	28,00	€ 1.000,00	€ 28.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 387.500,00
Valore corpo			€ 387.500,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 387.500,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 387.500,00

**B. Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Cortile/giardino con piscina**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 202.000,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
alloggio al piano terreno	101,00	€ 1.000,00	€ 101.000,00
alloggio al piano primo	101,00	€ 1.000,00	€ 101.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 202.000,00
Valore corpo			€ 202.000,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 202.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 202.000,00



**C. Garage o autorimessa [G] con annesso Cortile/giardino con piscina**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 13.000,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
locale ad uso rimessa	26,00	€ 500,00	€ 13.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 13.000,00
Valore corpo			€ 13.000,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 13.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 13.000,00

**D. Magazzini e locali di deposito [C2] con annesso Cortile/giardino con piscina**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 77.997,50.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
locale ad uso deposito	219,00	€ 350,00	€ 76.650,00
ripostiglio	3,85	€ 350,00	€ 1.347,50
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 77.997,50
Valore corpo			€ 77.997,50
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 77.997,50
Valore complessivo diritto e quota			€ 77.997,50

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Cortile/giardino con piscina	387,50	€ 387.500,00	€ 387.500,00
B	Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Cortile/giardino con piscina	202,00	€ 202.000,00	€ 202.000,00
C	Garage o autorimessa [G] con annesso Cortile/giardino con piscina	26,00	€ 13.000,00	€ 13.000,00
D	Magazzini e locali di deposito [C2] con annesso Cortile/giardino con piscina	222,85	€ 77.997,50	€ 77.997,50

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 21.343,00
arrotondamento	€ 845,50

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 660.000,00</b>
---	---------------------



**Lotto: 002**

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si Data di presentazione: 29-12-2021

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

**Identificativo corpo: A.**

**agricolo sito in frazione: Valle San Bartolomeo, Strada della Serra**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Regime Patrimoniale: Separazione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: [REDACTED] proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni, sezione censuaria Alessandria, foglio 17, particella 170, qualità Seminativo, classe 4, superficie catastale mq 70, reddito dominicale: € 0,25, reddito agrario: € 0,23

Confini: Mappali 269, 230 e 171 del Foglio 17

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [REDACTED] proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni, foglio 17, particella 235, indirizzo Strada della Serra, piano T, comune Alessandria, categoria F/1, consistenza mq 1930

Confini: Mappali 25, 270, 230, 182, 269, 188 43 del Foglio 17

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [REDACTED] proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni, foglio 17, particella 269, subalterno 2, indirizzo Strada della Serra, piano T, comune Alessandria, categoria C/7, classe U, consistenza mq 10, superficie 11, rendita € 5,16

Confini: Foglio 17 Mappale 269 Subalterno 1

Note: Il Mappale 269 Subalterno 1 identifica il cortile quale bene comune non censibile

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [REDACTED] proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni, foglio 17, particella 269, subalterno 3, indirizzo Strada della Serra, piano T, comune Alessandria, categoria C/7, classe U, consistenza mq 12, superficie 13, rendita € 6,20

Confini: Foglio 17 Mappale 269 Subalterno 1

Note: Il Mappale 269 Subalterno 1 identifica il cortile quale bene comune non censibile

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [REDACTED] proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni, foglio 17, particella 269, subalterno 4, indirizzo Strada della Serra, piano T, comune Alessandria, categoria C/7, classe U, consistenza mq 6, superficie 7, rendita € 3,10

Confini: Foglio 17 Mappale 269 Subalterno 1

Note: Il Mappale 269 Subalterno 1 identifica il cortile quale bene comune non censibile

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [REDACTED] proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni, foglio 17, particella 269, subalterno 5, indirizzo Strada della Serra, piano T, comune Alessandria, categoria C/6, classe 2, consistenza mq 22, superficie 24, rendita € 27,27

Confini: Foglio 17 Mappale 269 Subalterno 1 e Mappale 182

Note: Il Mappale 269 Subalterno 1 identifica il cortile quale bene comune non censibile





Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: I piccoli fabbricati censiti al Foglio 17 Mappale 269 Subalterni 2, 3, 4 e 5 sono stati demoliti; il terreno è attualmente coltivato a seminativo

Regolarizzabili mediante: Presentazione Variazione catastale e Variazione colturale

Descrizione delle opere da sanare: Piccoli fabbricati e diversa destinazione del terreno

Stesura variazione catastale: € 500,00

Stesura variazione colturale: € 200,00

Oneri Totali: **€ 700,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

**Identificativo corpo: B.**

**residenziale sito in frazione: Valle San Bartolomeo, Strada della Serra**

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Regime Patrimoniale: Separazione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [REDACTED] proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni, foglio 17, particella 270, indirizzo Strada della Serra, piano T, comune Alessandria, categoria F/1, consistenza mq 23990

Confini: Mappali 37, 39, 40, 25, 235, 230 e 44 del Foglio 17 e Strada della Serra

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

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** agricola a traffico locale

**Servizi presenti nella zona:** Non specificato

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** Non specificato

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

**3. STATO DI POSSESSO:****Identificativo corpo: A**

**agricolo sito in Alessandria (AL), Strada della Serra**

**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

**Identificativo corpo: B**

**residenziale sito in Alessandria (AL), Strada della Serra**

**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**



**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**

- **Trascrizione pregiudizievole:** Pignoramento a favore di GOVERNALI ONOFRIA contro [REDACTED]; Derivante da: Pignoramento iscritto/trascritto a Alessandria in data 15/10/2021 ai nn. 8177/6172.

- **Altra limitazione:** Descrizione onere: Servitù inamovibile di elettrodotto per linea sotterranea a favore dell'ENEL Distribuzione S.p.A.; A rogito di Notaio Rosalba Didonna in data 16/12/2014 ai nn. 3235/2062; Iscritto/trascritto a Alessandria in data 14/01/2015 ai nn. 161/109.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A

- **Trascrizione pregiudizievole:** Pignoramento a favore di GOVERNALI ONOFRIA contro [REDACTED]; Derivante da: Pignoramento iscritto/trascritto a Alessandria in data 15/10/2021 ai nn. 8177/6172.

- **Altra limitazione:** Descrizione onere: Servitù inamovibile di elettrodotto per linea sotterranea a favore dell'ENEL Distribuzione S.p.A.; A rogito di Notaio Rosalba Didonna in data 16/12/2014 ai nn. 3235/2062; Iscritto/trascritto a Alessandria in data 14/01/2015 ai nn. 161/109.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** B

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

**Spese di gestione condominiale:**

**Identificativo corpo:** A

agricolo sito in Alessandria (AL), Strada della Serra

**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 insolite 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:** B

residenziale sito in Alessandria (AL), Strada della Serra

**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 insolite negli ultimi due anni anteriori al pignoramento:**

**Millesimi di proprietà:** Non specificato

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI

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

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato

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

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato





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

**Titolare/Proprietario:** Rivera Felice n. a Pecetto di Valenza (AL) il 23.06.1946 prop. per 1/2 e Capra Angelina o Angela n. a Roccaverano (AT) il 10.05.1912 prop. per 1/2 dal 22/11/1998 al 24/10/1999 . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO, ; registrato a Alessandria, in data , ai nn. 44 vol. 1232; trascritto a Alessandria, in data 04/03/2000, ai nn. 1670/1161.

**Titolare/Proprietario:** Rivera Felice n. a Pecetto di Valenza (AL) il 23.06.1946 prop. per intero dal 24/10/1999 al 15/10/2015 . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO, ; registrato a Alessandria, in data , ai nn. 1 vol. 1243; trascritto a Alessandria, in data 18/08/2000, ai nn. 6322/4206.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] proprietaria per intero dal 15/10/2015 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di vendita - a rogito di Notaio Vincenzo Esposito, in data 15/10/2015, ai nn. 296474/39318; trascritto a Alessandria, in data 26/10/2015, ai nn. 5874/4111.

Continuità delle trascrizioni: No

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A

**Titolare/Proprietario:** Rivera Felice n. a Pecetto di Valenza (AL) il 23.06.1946 prop. per 1/2 e Capra Angelina o Angela n. a Roccaverano (AT) il 10.05.1912 prop. per 1/2 dal 22/11/1998 al 24/10/1999 . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO, ; registrato a Alessandria, in data , ai nn. 44 vol. 1232; trascritto a Alessandria, in data 04/03/2000, ai nn. 1670/1161.

**Titolare/Proprietario:** Rivera Felice n. a Pecetto di Valenza (AL) il 23.06.1946 prop. per intero dal 24/10/1999 al 15/10/2015 . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO, ; registrato a Alessandria, in data , ai nn. 1 vol. 1243; trascritto a Alessandria, in data 18/08/2000, ai nn. 6322/4206.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] proprietaria per intero dal 15/10/2015 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di vendita - a rogito di Notaio Vincenzo Esposito, in data 15/10/2015, ai nn. 296474/39318; trascritto a Alessandria, in data 26/10/2015, ai nn. 5874/4111.

Continuità delle trascrizioni: No

**Dati precedenti relativi ai corpi:** B

**7. PRATICHE EDILIZIE:****7.1 Conformità edilizia:**

agricolo



Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: I piccoli fabbricati censiti al Foglio 17 Mappale 269 Subalterni 2, 3, 4 e 5 sono stati demoliti;  
 Regularizzabili mediante: Richiesta di demolizione  
 Descrizione delle opere da sanare: Piccoli fabbricati  
 Stesura richiesta di demolizione: € 300,00  
 Oneri Totali: **€ 300,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

**residenziale**

**Dati precedenti relativi ai corpi: B**

## 7.2 Conformità urbanistica:

**agricolo**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Deliberazione Giunta Regionale 07.02.2000, n. 36-29308 e s.m.i.
Zona omogenea:	Aree destinate alle attività agricole
Norme tecniche di attuazione:	Art. 45
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

**residenziale**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Deliberazione Giunta Regionale 07.02.2000, n. 36-29308 e s.m.i.
Zona omogenea:	Per la quasi totalità in Aree per attività turistico



## Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 252 / 2021

	ricettive ed in minima parte in Aree destinate alle attività agricole
Norme tecniche di attuazione:	Art. 44 bis e 45
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:	Uf = 0,8 mq/mq - Ut 0,6 mq/mq
Rapporto di copertura:	45%
Altezza massima ammessa:	ml 24
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Note sulla conformità:**

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**

**Dati precedenti relativi ai corpi: B**

Descrizione: **agricolo** di cui al punto **A**

Porzione di terreno ad uso agricolo gravato in parte da servitù di passaggio pedonale e carrabile per accedere ad altre proprietà e servitù inamovibile di elettrodotto.

**1. Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [REDACTED] - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Regime Patrimoniale: Separazione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **8.560,00**

il terreno risulta di forma irregolare ed orografia collinare

Stato di manutenzione generale: discreto

**Impianti:**

## Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 252 / 2021

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
terreno agricolo	sup reale netta	8.560,00	1,00	8.560,00
		<b>8.560,00</b>		<b>8.560,00</b>

Descrizione: **residenziale** di cui al punto **B**

Porzione di terreno destinato dal PRGC per la quasi totalità (94%) ad Aree per attività turistico ricettive soggette a Strumento Urbanistico Esecutivo ed in minima parte (6%) in Aree destinate alle attività agricole. Il terreno risulta gravato in parte da servitù di passaggio pedonale e carrabile per accedere ad altre proprietà e servitù inamovibile di elettrodotto.

**1. Quota e tipologia del diritto**

1/1 di ██████████ - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: ██████████ - Regime Patrimoniale: Separazione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **23.990,00**

il terreno risulta di forma irregolare ed orografia collinare

Stato di manutenzione generale: discreto

**Impianti:**

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
porzione di terreno edificabile	sup reale netta	22.551,00	1,00	22.551,00
porzione di terreno agricola	sup reale netta	1.439,00	1,00	1.439,00
		<b>23.990,00</b>		<b>23.990,00</b>



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

Stima comparativa

**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Alessandria; Conservatoria dei Registri Immobiliari di Alessandria; Uffici del registro di Alessandria; Ufficio tecnico di Alessandria; Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare; Agenzie immobiliari di Alessandria e Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate.

**8.3 Valutazione corpi:****A. agricolo**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 6.848,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
terreno agricolo	8.560,00	€ 0,80	€ 6.848,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 6.848,00
Valore corpo			€ 6.848,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 6.848,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 6.848,00

**B. residenziale**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 452.171,20.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
porzione di terreno edificabile	22.551,00	€ 20,00	€ 451.020,00
porzione di terreno agricola	1.439,00	€ 0,80	€ 1.151,20
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 452.171,20
Valore corpo			€ 452.171,20
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 452.171,20
Valore complessivo diritto e quota			€ 452.171,20

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	agricolo	8.560,00	€ 6.848,00	€ 6.848,00
B	residenziale	23.990,00	€ 452.171,20	€ 452.171,20

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 1.000,00
arrotondamento	€ -19,20

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 458.000,00</b>
---	---------------------





**Lotto: 003**

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si Data di presentazione: 29-12-2021

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

Identificativo corpo: A.

agricolo sito in frazione: Valle San Bartolomeo, Strada della Serra

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Regime Patrimoniale: Separazione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: [REDACTED] proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni , sezione censuaria Alessandria, foglio 17, particella 44, qualità Seminativo, classe 4, superficie catastale mq 4530, reddito dominicale: € 16,38, reddito agrario: € 15,21

Confini: Mappali 270 e 230 del Foglio 17 e Strada della Serra

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

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** agricola a traffico locale

**Servizi presenti nella zona:** Non specificato

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** Non specificato

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

**3. STATO DI POSSESSO:**

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**

- **Trascrizione pregiudizievole:** Pignoramento a favore di GOVERNALI ONOFRIA contro [REDACTED]  
[REDACTED]; Derivante da: Pignoramento iscritto/trascritto a Alessandria in data 15/10/2021 ai nn. 8177/6172.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A



**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:****Spese di gestione condominiale:**

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

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

**Millesimi di proprietà:** Non specificato

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI

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

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato

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

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

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

**Titolare/Proprietario:** Amelotti Maria n. ad Alessandria il 03.10.1900 usufruttuaria e Amelotti Luigi n. ad Alessandria il 30.12.1954 nudo proprietario dal 17/11/1978 al 04/02/1979 . In forza di atto di donazione - a rogito di Notaio Carlo Mussa, in data 17/11/1978, ai nn. 79742/13860; trascritto a Alessandria, in data 26/11/1978, ai nn. 6529/5089.

**Titolare/Proprietario:** Amelotti Luigi n. ad Alessandria il 30.12.1954 prop. per intero dal 04/02/1979 al 24/10/2018 . In forza di consolidamento dell'usufrutto alla nuda proprietà; registrato a Alessandria, in data 16/03/1979, ai nn. 16991.

Note: La signora Amelotti Maria è deceduta in data 04.02.1979.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] proprietaria per intero dal 24/10/2018 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Luciano Mariano, in data 24/10/2018, ai nn. 161269/32474; trascritto a Alessandria, in data 31/10/2018, ai nn. 7716/5213.

Continuità delle trascrizioni: Si

**7. PRATICHE EDILIZIE:****7.1 Conformità edilizia:**

agricolo



**7.2 Conformità urbanistica:****agricolo**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Deliberazione Giunta Regionale 07.02.2000, n. 36-29308 e s.m.i.
Zona omogenea:	Aree destinate alle attività agricole
Norme tecniche di attuazione:	Art. 45
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Note sulla conformità:**

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**

Descrizione: **agricolo** di cui al punto **A**

Terreno ad uso agricolo

**1. Quota e tipologia del diritto**

1/1 di ██████████ - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: ██████████ - Regime Patrimoniale: Separazione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **4.530,00**

il terreno risulta di forma trapezoidale ed orografia collinare

Stato di manutenzione generale: discreto

**Impianti:**



Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
terreno agricolo	sup reale netta	4.530,00	1,00	4.530,00
		<b>4.530,00</b>		<b>4.530,00</b>

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

Stima comparativa

**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Alessandria; Conservatoria dei Registri Immobiliari di Alessandria; Uffici del registro di Alessandria; Ufficio tecnico di Alessandria; Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari di Alessandria e Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate.

**8.3 Valutazione corpi:****A. agricolo**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 3.624,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
terreno agricolo	4.530,00	€ 0,80	€ 3.624,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 3.624,00
Valore corpo			€ 3.624,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 3.624,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 3.624,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	agricolo	4.530,00	€ 3.624,00	€ 3.624,00

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
arrotondamento	€ -24,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 3.600,00</b>
---	-------------------



**Lotto: 004**

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si Data di presentazione: 29-12-2021

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

Identificativo corpo: A.

agricolo sito in frazione: Valle San Bartolomeo, Via Falamera

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Regime Patrimoniale: Separazione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: [REDACTED] proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni , sezione censuaria Alessandria, foglio 16, particella 110, qualità Seminativo, classe 3, superficie catastale mq 1960, reddito dominicale: € 12,15, reddito agrario: € 11,64

Confini: Mappali 109 e 111 del Foglio 16 e Via Falamera

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: [REDACTED] proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni , sezione censuaria Alessandria, foglio 16, particella 111, qualità Seminativo, classe 3, superficie catastale mq 1910, reddito dominicale: € 11,84, reddito agrario: € 11,34

Confini: Mappali 110, 109 e 355 del Foglio 16, Foglio 17 e Via Falamera

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

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** agricola a traffico locale

**Servizi presenti nella zona:** Non specificato

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** Non specificato

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

**3. STATO DI POSSESSO:**

Occupato dal debitore e dai suoi familiari





**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**

- **Trascrizione pregiudizievole:** Pignoramento a favore di GOVERNALI ONOFRIA contro [REDACTED]; Derivante da: Pignoramento iscritto/trascritto a Alessandria in data 15/10/2021 ai nn. 8177/6172.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A

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

**Spese di gestione condominiale:**

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

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

**Millesimi di proprietà:** Non specificato

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI

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

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato

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

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

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

**Titolare/Proprietario:** Amelotti Verbena n. ad Alessandria il 31.03.1937 proprietaria per intero dal 03/07/1973 al 10/10/2018 . In forza di atto di divisione - a rogito di Notaio Gianfranco Busso, in data 03/07/1973, ai nn. 23694/3312; trascritto a Alessandria, in data 30/07/1973, ai nn. 4959/4045.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] proprietaria per intero dal 10/10/2018 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Luciano Mariano, in data 10/10/2018, ai nn. 161150/32386; trascritto a Alessandria, in data 18/10/2018, ai nn. 7418/5010.

Continuità delle trascrizioni: Si

**7. PRATICHE EDILIZIE:****7.1 Conformità edilizia:**

agricolo



**7.2 Conformità urbanistica:****agricolo**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Deliberazione Giunta Regionale 07.02.2000, n. 36-29308 e s.m.i.
Zona omogenea:	Aree destinate alle attività agricole
Norme tecniche di attuazione:	Art. 45
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Note sulla conformità:**

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**

Descrizione: **agricolo** di cui al punto **A**

Terreno ad uso agricolo

**1. Quota e tipologia del diritto**

1/1 di ██████████ - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: ██████████ - Regime Patrimoniale: Separazione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **3.870,00**

il terreno risulta di forma trapezoidale ed orografia collinare

Stato di manutenzione generale: discreto

**Impianti:**



Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
terreno agricolo	sup reale netta	1.960,00	1,00	1.960,00
terreno agricolo	sup reale netta	1.910,00	1,00	1.910,00
		<b>3.870,00</b>		<b>3.870,00</b>

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

Stima comparativa

### 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Alessandria; Conservatoria dei Registri Immobiliari di Alessandria; Uffici del registro di Alessandria; Ufficio tecnico di Alessandria; Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari di Alessandria e Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate.

### 8.3 Valutazione corpi:

#### A. agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 3.096,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
terreno agricolo	1.960,00	€ 0,80	€ 1.568,00
terreno agricolo	1.910,00	€ 0,80	€ 1.528,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 3.096,00
Valore corpo			€ 3.096,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 3.096,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 3.096,00

#### Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	agricolo	3.870,00	€ 3.096,00	€ 3.096,00

### 8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
arrotondamento	€ 4,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 3.100,00</b>
---	-------------------



**Allegati**

- all. 1 documentazione fotografica
- all. 2 visure catastali
- all. 3 estratti di mappa Catasto Terreni
- all. 4 planimetrie catastali
- all. 5 tavole grafiche
- all. 6 visure ipotecarie

Data generazione:  
13-10-2022

L'Esperto alla stima  
**Geom. Enrico Balduzzi**

