
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? Si 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 insolte 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
		430,00		387,50

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 diritto1/1 di ██████████ - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: ██████████ - 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: **a falde** materiale: **legno** condizioni: **buone**Scale tipologia: **a tre rampe** materiale: **c.a.** ubicazione: **interna** condizioni: **buone**Solai tipologia: **parte volte in muratura e parte poutrelles e laterizi** 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 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 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:

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
		202,00		202,00

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 diritto1/1 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
		26,00		26,00

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 diritto1/1 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/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 deposito	sup lorda di pavimento	219,00	1,00	219,00
ripostiglio	sup lorda di pavimento	11,00	0,35	3,85
		230,00		222,85



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:	€ 660.000,00
---	---------------------



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 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: 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 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: 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 ██████████ - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: ██████████ - 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
		8.560,00		8.560,00

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
		23.990,00		23.990,00



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:	€ 458.000,00
---	---------------------



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 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 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
		4.530,00		4.530,00

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.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
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:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
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:	€ 3.600,00
---	-------------------



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 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 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
		3.870,00		3.870,00

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:	€ 3.100,00
---	-------------------



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

