
Tribunale di Alessandria
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **OMISSIS**

contro: **OMISSIS**

N° Gen. Rep. **95/2022**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. STEFANO DEMONTIS**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotti 001 - Pista minimoto e
terreni adiacenti, 002, 003 -
Lotto Edificabile

Esperto alla stima: Geom. Paolo Piccini
Codice fiscale: PCCPLA73B26A182B
Studio in: via piacentini rivera 26 - alessandria
Email: paolo-piccini@libero.it
Pec: paolo.piccini@geopec.it



SINTESI ELABORATO

1. Dati Catastali

Bene: - Valle San Bartolomeo - Alessandria (AL) - 15122

Lotto: 001 - Pista minimoto e terreni adiacenti

Corpo: Mappale 180 Fg.25

Categoria: agricolo

sezione censuaria Alessandria foglio 25, particella 180, qualità seminativo arborato, classe 1, superficie catastale 3120, reddito dominicale: € 38,67, reddito agrario: € 27,39,

Corpo: Mappale 181 Fg.25

Categoria: agricolo

sezione censuaria Alessandria foglio 25, particella 181, qualità seminativo arborato, classe 1, superficie catastale 1235, reddito dominicale: € 15,31, reddito agrario: € 10,84,

Corpo: Mappale 520 Fg.25

Categoria: Fabbricati, locali sportivi con fini di lucro [D6]

foglio 25, particella 520, indirizzo Via Valle San Bartolomeo, piano T, comune Alessandria, categoria D/6, rendita € 1698,00

Lotto: 002

Corpo: Mappale 170 Fg.19

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

foglio 19, particella 170, indirizzo VIA DEI MORI DI VALLE SAN BARTOLOMEO n. 1, piano T-1, comune Alessandria, categoria A/3, classe U, consistenza 6 vani, rendita € 356,36

Corpo: Mappale 168 subb.1 e 8 graffati et sub 4 (pertinenza), Fg.19

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

foglio 19, particella 168, subalterno 1 et 8 graffati, indirizzo VIA DEI MORI DI VALLE SAN BARTOLOMEO n. 1, piano T, comune Alessandria, categoria A/4, consistenza 64vani, superficie 86, rendita € 119,82

Corpo: Mappale 557 Fg.19

Categoria: residenziale

foglio 19, particella 557, indirizzo VIA DEI MORI DI VALLE SAN BARTOLOMEO n. 1, piano T, comune Alessandria, categoria F/1, classe U, superficie 8

Lotto: 003 - Lotto Edificabile

Corpo: Mappale 500 Fg.19

Categoria: vincolato a verde pubblico

sezione censuaria Alessandria foglio 19, particella 500, qualità INCOLT STER, superficie catastale 350

Corpo: Mappale 376 Fg.19

Categoria: residenziale

sezione censuaria Alessandria foglio 19, particella 376, qualità Seminativo arborato, classe 3,



superficie catastale 220, reddito dominicale: € 2,50, reddito agrario: € 1,82,

Corpo: Mappale 379 Fg.19

Categoria: residenziale

sezione censuaria Alessandria foglio 19, particella 379, qualità Seminativo arborato, classe 3, superficie catastale 790, reddito dominicale: € 8,98, reddito agrario: € 6,53,

Corpo: Mappale 501 Fg.19

Categoria: vincolato a verde pubblico

sezione censuaria Alessandria foglio 19, particella 501, qualità seminativo arborato, classe 3, superficie catastale 520, reddito dominicale: € 5,91, reddito agrario: € 4,30,

Corpo: Mappale 561 Fg.19

Categoria: residenziale

sezione censuaria Alessandria foglio 19, particella 561, qualità Seminativo arborato, classe 3, superficie catastale 2, reddito dominicale: € 0,02, reddito agrario: € 0,02,

2. Stato di possesso

Bene: - Valle San Bartolomeo - Alessandria (AL) - 15122

Lotto: 001 - Pista minimoto e terreni adiacenti

Corpo: Mappale 180 Fg.25

Libero

Corpo: Mappale 181 Fg.25

Libero

Corpo: Mappale 520 Fg.25

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Lotto: 002

Corpo: Mappale 170 Fg.19

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Corpo: Mappale 168 subb.1 e 8 graffati et sub 4 (pertinenza), Fg.19

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Corpo: Mappale 557 Fg.19

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Lotto: 003 - Lotto Edificabile

Corpo: Mappale 500 Fg.19

Altro Il terreno risulta cintato ed annesso a proprietà mappale 172 senza alcun titolo.

Corpo: Mappale 376 Fg.19

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Corpo: Mappale 379 Fg.19

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Corpo: Mappale 501 Fg.19

Occupato dal debitore e dai suoi familiari



Corpo: Mappale 561 Fg.19
Occupato dal debitore e dai suoi familiari

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: - Valle San Bartolomeo - Alessandria (AL) - 15122

Lotto: 001 - Pista minimoto e terreni adiacenti

Corpo: Mappale 180 Fg.25

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: Mappale 181 Fg.25

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: Mappale 520 Fg.25

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Lotto: 002

Corpo: Mappale 170 Fg.19

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: Mappale 168 subb.1 e 8 graffati et sub 4 (pertinenza), Fg.19

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: Mappale 557 Fg.19

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Lotto: 003 - Lotto Edificabile

Corpo: Mappale 500 Fg.19

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: Mappale 376 Fg.19

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: Mappale 379 Fg.19

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: Mappale 501 Fg.19

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: Mappale 561 Fg.19

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: - Valle San Bartolomeo - Alessandria (AL) - 15122

Lotto: 001 - Pista minimoto e terreni adiacenti

Corpo: Mappale 180 Fg.25

Creditori Iscritti: OMISSIS

Lotto: 002

Corpo: Mappale 170 Fg.19

Creditori Iscritti: OMISSIS

Lotto: 003 - Lotto Edificabile



Corpo: Mappale 500 Fg.19
Creditori Iscritti: OMISSIS

5. Comproprietari

Beni: - Valle San Bartolomeo - Alessandria (AL) - 15122

Lotto: 001 - Pista minimoto e terreni adiacenti

Corpo: Mappale 180 Fg.25

Comproprietari: Nessuno

Corpo: Mappale 181 Fg.25

Comproprietari: Nessuno

Corpo: Mappale 520 Fg.25

Comproprietari: Nessuno

Lotto: 002

Corpo: Mappale 170 Fg.19

Comproprietari: Nessuno

Corpo: Mappale 168 subb.1 e 8 graffati et sub 4 (pertinenza), Fg.19

Comproprietari: Nessuno

Corpo: Mappale 557 Fg.19

Comproprietari: Nessuno

Lotto: 003 - Lotto Edificabile

Corpo: Mappale 500 Fg.19

Comproprietari: OMISSIS

Corpo: Mappale 376 Fg.19

Comproprietari: Nessuno

Corpo: Mappale 379 Fg.19

Comproprietari: Nessuno

Corpo: Mappale 501 Fg.19

Comproprietari: Nessuno

Corpo: Mappale 561 Fg.19

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: - Valle San Bartolomeo - Alessandria (AL) - 15122

Lotto: 001 - Pista minimoto e terreni adiacenti

Corpo: Mappale 180 Fg.25

Misure Penali: NO

Corpo: Mappale 181 Fg.25

Misure Penali: Non specificato

Corpo: Mappale 520 Fg.25

Misure Penali: Non specificato

Lotto: 002

Corpo: Mappale 170 Fg.19



Misure Penali: NO

Corpo: Mappale 168 subb.1 e 8 graffati et sub 4 (pertinenza), Fg.19

Misure Penali: Non specificato

Corpo: Mappale 557 Fg.19

Misure Penali: Non specificato

Lotto: 003 - Lotto Edificabile

Corpo: Mappale 500 Fg.19

Misure Penali: NO

Corpo: Mappale 376 Fg.19

Misure Penali: Non specificato

Corpo: Mappale 379 Fg.19

Misure Penali: Non specificato

Corpo: Mappale 501 Fg.19

Misure Penali: Non specificato

Corpo: Mappale 561 Fg.19

Misure Penali: Non specificato

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: - Valle San Bartolomeo - Alessandria (AL) - 15122

Lotto: 001 - Pista minimoto e terreni adiacenti

Corpo: Mappale 180 Fg.25

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: Mappale 181 Fg.25

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: Mappale 520 Fg.25

Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 002

Corpo: Mappale 170 Fg.19

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: Mappale 168 subb.1 e 8 graffati et sub 4 (pertinenza), Fg.19

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: Mappale 557 Fg.19

Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 003 - Lotto Edificabile

Corpo: Mappale 500 Fg.19

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: Mappale 376 Fg.19

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: Mappale 379 Fg.19

Continuità delle trascrizioni: Non specificato

Corpo: Mappale 501 Fg.19



Continuità delle trascrizioni: Non specificato

Corpo: Mappale 561 Fg.19

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: - Valle San Bartolomeo - Alessandria (AL) - 15122

Lotto: 001 - Pista minimoto e terreni adiacenti

Valore complessivo intero: 22.701,75

Lotto: 002

Valore complessivo intero: 212.453,15

Lotto: 003 - Lotto Edificabile

Valore complessivo intero: 43.984,10



Beni in **Alessandria (AL)**
Località/Frazione **Valle San Bartolomeo**

Lotto: 001 - Pista minimoto e terreni adiacenti

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Mappale 180 Fg.25.

agricolo sito in frazione: Valle San Bartolomeo

Note: sul lato opposto della via rispetto pista minimoto.

Quota e tipologia del diritto

100/100 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: sezione censuaria Alessandria, foglio 25, particella 180, qualità seminativo arborato, classe 1, superficie catastale 3120, reddito dominicale: € 38,67, reddito agrario: € 27,39

Derivante da: Impianto meccanografico del 20/06/1984.

Confini: mappali 179, 181 del Foglio 25, Via Valle San Bartolomeo (o Maino), altro foglio di mappa.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: Mappale 181 Fg.25.

agricolo sito in frazione: Valle San Bartolomeo

Note: sul lato opposto della via rispetto pista minimoto.

Quota e tipologia del diritto

100/100 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: sezione censuaria Alessandria, foglio 25, particella 181, qualità seminativo arborato, classe 1, superficie catastale 1235, reddito dominicale: € 15,31, reddito agrario: € 10,84

Derivante da: Impianto meccanografico del 20/06/1984.

Confini: mappali 180,179, 222 del Foglio 25, Via Valle San Bartolomeo (o Maino), altro foglio di mappa.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale



Identificativo corpo: Mappale 520 Fg.25.

Fabbricati, locali sportivi con fini di lucro [D6] sito in frazione: Valle San Bartolomeo

Note: pista minimoto con annessi locali officina e blocco servizi.

Quota e tipologia del diritto

100/100 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 25, particella 520, indirizzo Via Valle San Bartolomeo, piano T, comune Alessandria, categoria D/6, rendita € 1698,00

Derivante da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 16/08/2012 Pratica n.AL0242367 in atti dal 16/08/2012 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 16216.1/2012) COSTITUZIONE del 21/09/2011 Pratica n. AL0307104 in atti dal 21/09/2011 COSTITUZIONE (n. 5023.1/2011)

Confini: mappale 2022 del Foglio 25, Fiume Tanaro, altro foglio di mappa, Via Valle San Bartolomeo (o Maino).

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: I locali indicati come porticato risultano chiusi e costituenti cubatura, i locali magazzino e tettoia box adiacenti al blocco servizi non esistono a differenza di quanto riportato sulla planimetria catastale.

Regolarizzabili mediante: T.M. e docfa.

Descrizione delle opere da sanare: diversa rappresentazione stato di fatto rispetto planimetria catastale in atti.

docfa e Tipo Mappale: € 1.500,00

Oneri Totali: **€ 1.500,00**

Note: La pista asfaltata di fatto pare svilupparsi anche verso il fiume Tanaro esternamente al mappale 520 del Foglio 25.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Via Alessandria o Via Bartolomeo Maino s.c.n.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: mista a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

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: Mappale 180 Fg.25
agricolo sito in Alessandria (AL),
Libero**

**Identificativo corpo: Mappale 181 Fg.25
agricolo sito in Alessandria (AL),
Libero**

**Identificativo corpo: Mappale 520 Fg.25
Fabbricati, locali sportivi con fini di lucro [D6] sito in Alessandria (AL),
Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

Note: Vecchio contratto di locazione terreno del 2000 dal proprietario esecutato al Conduttore Moto Club Fuorigiri risulta scaduto e non rinnovato.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: verbale di pignoramento immobili; A rogito di OMISSIS in data 03/03/2022 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Alessandria in data 28/04/2022 ai nn. OMISSIS; Debito complessivo € 203.768 su tutti i beni e tutti esecutati, oltre spese ed interessi.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: decreto ingiuntivo; A rogito di OMISSIS in data 04/12/2012 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Alessandria in data 27/12/2012 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 390.000; Importo capitale: € 300.000; Note: Debito complessivo su tutti i beni e tutti esecutati, oltre spese ed interessi.

Dati precedenti relativi ai corpi: Mappale 180 Fg.25 e Mappale 181 Fg.25 e Mappale 520 Fg.25

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

**Identificativo corpo: Mappale 180 Fg.25
sito in Alessandria (AL),**

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: Mappale 181 Fg.25
sito in Alessandria (AL),

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: Mappale 520 Fg.25

Fabbricati, locali sportivi con fini di lucro [D6] sito in Alessandria (AL),
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.
Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.
Spese condominiali scadute ed insolute negli ultimi due anni anteriori al pignoramento:
Millesimi di proprietà: Non specificato
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato
Attestazione Prestazione Energetica: Non presente
Indice di prestazione energetica: Non specificato
Note Indice di prestazione energetica: Non specificato
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato
Avvertenze ulteriori: Non specificato

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

Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio ad oggi . In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Continuità delle trascrizioni: Si

Dati precedenti relativi ai corpi: Mappale 180 Fg.25 e Mappale 181 Fg.25

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 12/10/1993 al . In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.
Note: Acquisto riferito al terreno ante edificazione.

Continuità delle trascrizioni: Si

Dati precedenti relativi ai corpi: Mappale 520 Fg.25



7. PRATICHE EDILIZIE:**Fabbricati, locali sportivi con fini di lucro [D6] sito in frazione: Valle San Bartolomeo**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: sistemazione terreno e costruzione recinzione

Presentazione in data 22/08/1996 al n. di prot. 964035

Dati precedenti relativi ai corpi: Mappale 520 Fg.25**Fabbricati, locali sportivi con fini di lucro [D6] sito in frazione: Valle San Bartolomeo**

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Presentazione in data al n. di prot. 964402

NOTE: Pratica non reperita in Archivio del Comune di Alessandria, citata in successiva Concessione in Sanatoria.

Dati precedenti relativi ai corpi: Mappale 520 Fg.25**Fabbricati, locali sportivi con fini di lucro [D6] sito in frazione: Valle San Bartolomeo**

Numero pratica: D25148

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n°47)

Per lavori: realizzazione impianto sportivo in difformità alla DIA 964402

Presentazione in data 24/06/2002 al n. di prot. 9452 49244

NOTE: Titolo autorizzativo non rinvenuto presso Archivio Comune di Alessandria, solo progetto allegato.

Dati precedenti relativi ai corpi: Mappale 520 Fg.25**Fabbricati, locali sportivi con fini di lucro [D6] sito in frazione: Valle San Bartolomeo**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Interventi di manutenzione ordinaria

Per lavori: rifacimento asfalto

Presentazione in data 06/03/2020 al n. di prot.

Dati precedenti relativi ai corpi: Mappale 520 Fg.25**7.1 Conformità edilizia:****agricolo**

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia; note: Lotto non edificato e non edificabile viste le prescrizioni N.T.A.

Dati precedenti relativi ai corpi: Mappale 180 Fg.25**agricolo**

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia; note: Lotto non edificato e non edificabile viste le prescrizioni N.T.A.

Dati precedenti relativi ai corpi: Mappale 181 Fg.25**Fabbricati, locali sportivi con fini di lucro [D6]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Rispetto alle planimetrie di progetto allegate alla Concessione in Sanatoria del 2002 si rileva: non risultano realizzati i box adiacenti al blocco servizi. Nel fabbrica-



to principale la superficie destinata a portico risulta chiusa e costituente cubatura.

Regolarizzabili mediante: Sanatoria ove consentita o demolizione

Descrizione delle opere da sanare: Nel fabbricato principale la superficie destinata a portico risulta chiusa e costituente cubatura.

Sanatoria: € 5.000,00

Oneri Totali: € 5.000,00

Note: La documentazione rinvenuta presso Archivio di Alessandria risulta incompleta.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: Mappale 520 Fg.25

7.2 Conformità urbanistica:

agricolo

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	G.R. 36-29308 del 07/02/2000 e successive modifiche
Norme tecniche di attuazione:	Aree destinate alle attività agricole di cui art.45 N.T.A. per il 100%, fascia di rispetto stradale di cui art.56 N.T.A. per il 44%, area di esondazione della piena di cui art.52 bis delle N.T.A. per il 100%. Nelle aree destinate ad uso agricolo gli interventi hanno per oggetto il potenziamento e l'ammodernamento degli edifici esistenti a servizio delle aziende agricole.

Note sulla conformità:

Dati precedenti relativi ai corpi: Mappale 180 Fg.25

agricolo

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	G.R. 36-29308 del 07/02/2000 e successive modifiche
Norme tecniche di attuazione:	Aree destinate alle attività agricole di cui art.45 N.T.A. per il 100%, fascia di rispetto stradale di cui art.56 N.T.A. per il 44%, area di esondazione della piena di cui art.52 bis delle N.T.A. per il 100%. Nelle aree destinate ad uso agricolo gli interventi hanno per oggetto il potenziamento e l'ammodernamento degli edifici esistenti a servizio delle aziende agricole.

Note sulla conformità:



Dati precedenti relativi ai corpi: Mappale 181 Fg.25

Fabbricati, locali sportivi con fini di lucro [D6]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	G.R. 36-29308 del 07/02/2000 e successive modifiche
Norme tecniche di attuazione:	Spazi pubblici per gioco e lo sport N.T.A. art.32 quinqueis
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	SI
Se si, di che tipo?	Non specificato

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: Mappale 520 Fg.25

Descrizione: **agricolo** di cui al punto **Mappale 180 Fg.25**

terreno agricolo incolto, pianeggiante, non cintato. Posto nei pressi della viabilità ordinaria.

1. Quota e tipologia del diritto

100/100 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **3.120,00**

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	NO
---------------------------	----



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
---	----

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

m^q 3120 come da visura catastale.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
3120	sup reale lorda	3.120,00	1,00	3.120,00
		3.120,00		3.120,00

Descrizione: **agricolo** di cui al punto **Mappale 181 Fg.25**

terreno agricolo incolto, pianeggiante, non cintato. Posto nei pressi della viabilità ordinaria.

1. Quota e tipologia del diritto

100/100 di **OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa m^q **1.235,00**



Stato di manutenzione generale: sufficiente

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	NO
---------------------------	----

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
---	----

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

mq 1235 come da visura catastale.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
3120	sup reale lorda	1.235,00	1,00	1.235,00
		1.235,00		1.235,00

Descrizione: **Fabbricati, locali sportivi con fini di lucro [D6]** di cui al punto **Mappale 520 Fg.25**



Area pianeggiante cintata, con posteggio auto e due bassi fabbricati funzionali attuale destinazione di pista per minimoto: il principale comprendente locali officina e reception con muratura in gasbeton, copertura con lastre di lamiera, pavimentazione in ceramica, intonaco civile e serramenti in alluminio anodizzato, il secondari comprendente blocco servizi. La pista si sviluppa su area asfaltata recentemente rifatta nel 2020, apparentemente anche esterna al mappale oggetto di pignoramento verso il fiume Tanaro. E' presente impianto elettrico. No riscaldamento. Zona esondabile.

1. Quota e tipologia del diritto

100/100 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **166,00**

E' posto al piano: terreno

L'edificio è stato costruito nel: 2002

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2020

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,79

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: Impianto saltuariamente in uso.

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	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	SI
Motivazioni	sversamenti olio motore



Informazioni relative al calcolo della consistenza:

la consistenza è riferita a quanto riportato sulla planimetria catastale in atti, al netto delle tettoie adiacenti al blocco servizi non più presenti.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Magazzini	superf. esterna lorda	64,00	1,00	64,00
portico	superf. esterna lorda	82,00	0,25	20,50
blocco servizi	superf. esterna lorda	20,00	1,00	20,00
		166,00		104,50

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criterio di stima:****8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Alessandria;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Alessandria;

Ufficio tecnico di Alessandria;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzia delle Entrate - Valori agricoli medi Provincia di Alessandria 2021 - Regione Agraria 19.

8.3 Valutazione corpi:**Mappale 180 Fg.25. agricolo**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 3.120,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
3120	3.120,00	€ 1,00	€ 3.120,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 3.120,00
Valore corpo			€ 3.120,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 3.120,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 3.120,00

Mappale 181 Fg.25. agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 1.235,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
---------------------	-------------------------------	------------------------	---------------------------



3120	1.235,00	€ 1,00	€ 1.235,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 1.235,00
Valore corpo			€ 1.235,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 1.235,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 1.235,00

Mappale 520 Fg.25. Fabbricati, locali sportivi con fini di lucro [D6]

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 30.000,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Magazzini	64,00	€ 200,00	€ 12.800,00
portico	20,50	€ 200,00	€ 4.100,00
blocco servizi	20,00	€ 200,00	€ 4.000,00
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 30.000,00
Valore corpo			€ 30.000,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 30.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 30.000,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Mappale 180 Fg.25	agricolo	3.120,00	€ 3.120,00	€ 3.120,00
Mappale 181 Fg.25	agricolo	1.235,00	€ 1.235,00	€ 1.235,00
Mappale 520 Fg.25	Fabbricati, locali sportivi con fini di lucro [D6]	104,50	€ 30.000,00	€ 30.000,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 5.153,25
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 6.500,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 22.701,75
---	--------------------

Lotto: 002

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? No

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Mappale 170 Fg.19.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Valle San Bartolomeo

Quota e tipologia del diritto



100/100 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:Intestazione: foglio 19, particella 170, indirizzo VIA DEI MORI DI VALLE SAN BARTOLOMEO n. 1, piano T-1, comune Alessandria, categoria A/3, classe U, consistenza 6 vani, rendita € 356,36Derivante da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 07/05/2015 Pratica n.AL0104520 in atti dal 07/05/2015 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 47585.1/2015) VARIAZIONE del 17/06/2013 Pratica n. AL0103263 in atti dal 17/06/2013 G.A.F. CODIFICA PIANO INCOERENTE (n.16667.1/2013) VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 28/11/2003 Pratica n.AL0304374 in atti dal 28/11/2003 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 54257.1/2003) VARIAZIONE del 27/12/1990 in atti dal 26/02/1996 RETTIFICA CLASSAMENTO AUTOMATICO (n.2629.1/1990) VARIAZIONE D'UFFICIO in atti dal 19/12/1995 VARIAZIONE TOPONOMASTICA VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario CLASSAMENTO AUTOMATICO del 27/12/1990 in atti dal 16/06/1993 (n. 2629/1990) COSTITUZIONE in atti dal 16/06/1993Confini: Via dei Mori, Mappali 168, 376 et 171 del foglio 19.**Conformità catastale:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Diversa distribuzione spazi interni al piano terreno a seguito di vari interventi di ristrutturazione e modifica destinazioni.

Regolarizzabili mediante: docfa

Descrizione delle opere da sanare: aggiornamento planimetria catastale con corrispondenza allo stato di fatto. Sono attualmente presenti due distinte u.i. abitative (una per piano) entrambe comunicanti con adiacente sub.1 del mappale 168 (oggetto di pignoramento). In luogo del box è realizzato monolocale ad uso abitativo, ubicazione bagno piano terreno variata.

docfa costituzione varie u.i.: € 1.000,00

Oneri Totali: **€ 1.000,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

**Identificativo corpo: Mappale 168 subb.1 e 8 graffati et sub 4 (pertinenza),
Fig.19.****Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Valle San Bartolomeo****Quota e tipologia del diritto****100/100 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:Intestazione: foglio 19, particella 168, subalterno 1 et 8 graffati, indirizzo VIA DEI MORI DI VALLE SAN BARTOLOMEO n. 1, piano T, comune Alessandria, categoria A/4, consistenza 64vani, superficie 86, rendita € 119,82Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 07/05/2015 Pratica n.AL0104611 in atti dal 07/05/2015 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 47671.1/2015) Variazione del 19/02/2009 Pratica n. AL0043728 in atti dal 19/02/2009 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n.3003.1/2009), precedentemente censito con particelle 168 sub.1 et 363 graffate. VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 28/11/2003 Pratica n.AL0304370 in atti dal 28/11/2003 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 54253.1/2003) VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario DENUNZIA (NEI

PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 25/07/1978 in atti dal 10/09/1993 (n. 3384.1/1991) Impianto meccanografico del 30/06/1987

Confini: Via dei Mori, altri sub. del mappale 168, mappali 557, 376 e 170 del foglio 19.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Diversa distribuzione spazi interni al piano terreno e primo, a seguito di vari interventi di ristrutturazione e modifica destinazioni. Mancato censimento piano secondo mansardato.

Regolarizzabili mediante: docfa

Descrizione delle opere da sanare: aggiornamento planimetria catastale con corrispondenza allo stato di fatto. Sono attualmente presenti due distinte u.i. abitative (una per piano) entrambe comunicanti con adiacente mappale 170 (oggetto di pignoramento).

docfa costituzione varie u.i.: € 1.000,00

Oneri Totali: € 1.000,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: Mappale 557 Fg.19.

residenziale sito in frazione: Valle San Bartolomeo

Note: 8 mq di area edificabile adiacente i fabbricati del Lotto 2

Quota e tipologia del diritto

100/100 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 19, particella 557, indirizzo VIA DEI MORI DI VALLE SAN BARTOLOMEO n. 1, piano T, comune Alessandria, categoria F/1, classe U, superficie 8

Derivante da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 07/05/2015 Pratica n. AL0104587 in atti dal 07/05/2015 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 47649.1/2015) VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 28/11/2003 Pratica n. AL0304481 in atti dal 28/11/2003 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 54361.1/2003) VARIAZIONE del 13/06/1980 in atti dal 07/07/1999 CLS. (n.2106.1/1985) VARIAZIONE del 13/06/1980 in atti dal 05/08/1993 FRAZIONAMENTO (n. 2106/1985)

Confini: Mappali 168, 169, 376, tutti del foglio 19.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

frazione Valle San Bartolomeo, via dei Mori c.n.5

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: mista a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

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: Mappale 170 Fg.19

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Alessandria (AL),

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Identificativo corpo: Mappale 168 subb.1 e 8 graffati et sub 4 (pertinenza), Fg.19

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Alessandria (AL),

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Identificativo corpo: Mappale 557 Fg.19

residenziale sito in Alessandria (AL),

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- **Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: verbale di pignoramento immobili; A rogito di OMISSIS in data 03/03/2022 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Alessandria in data 28/04/2022 ai nn. OMISSIS; Debito complessivo € 203.768 su tutti i beni e tutti eseguiti, oltre spese ed interessi.

- **Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: decreto ingiuntivo; A rogito di OMISSIS in data 04/12/2012 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Alessandria in data 27/12/2012 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 390.000; Importo capitale: € 300.000; Note: Debito complessivo su tutti i beni e tutti eseguiti, oltre spese ed interessi.

Dati precedenti relativi ai corpi: Mappale 170 Fg.19 e Mappale 168 subb.1 e 8 graffati et sub 4 (pertinenza), Fg.19 e Mappale 557 Fg.19

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: Mappale 170 Fg.19

sito in Alessandria (AL),

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: Mappale 168 subb.1 e 8 graffati et sub 4 (pertinenza), Fg.19 sito in **Alessandria (AL)**,

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: Mappale 557 Fg.19 residenziale sito in **Alessandria (AL)**,

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

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

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio al 02/01/2005** . In forza di atto di divisione - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 02/01/2005 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO, ; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: in morte di OMISSIS nata Alessandria il 04-11-1908 deceduta il 02/01/2005 c.f.OMISSIS

Continuità delle trascrizioni: Si



Dati precedenti relativi ai corpi: Mappale 170 Fg.19 e Mappale 168 subb.1 e 8 graffati et sub 4 (pertinenza), Fg.19 e Mappale 557 Fg.19

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio al 02/01/2005** . In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Continuità delle trascrizioni: Si

Dati precedenti relativi ai corpi: Mappale 168 subb.1 e 8 graffati et sub 4 (pertinenza), Fg.19 e Mappale 557 Fg.19

7. PRATICHE EDILIZIE:

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Valle San Bartolomeo

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie

Per lavori: ampliamento casa

Rilascio in data 20/11/1975 al n. di prot. 182

Dati precedenti relativi ai corpi: Mappale 170 Fg.19

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Valle San Bartolomeo

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie

Per lavori: demolizione

Rilascio in data 10/03/1969 al n. di prot. 3860

NOTE: Per demolizione fabbricato rustico pre esistente.

Dati precedenti relativi ai corpi: Mappale 170 Fg.19

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Valle San Bartolomeo

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie

Per lavori: ampliamento casa

Rilascio in data 20/11/1975 al n. di prot. 182

Dati precedenti relativi ai corpi: Mappale 168 subb.1 e 8 graffati et sub 4 (pertinenza), Fg.19

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Valle San Bartolomeo

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie

Per lavori: demolizione

Rilascio in data 10/03/1969 al n. di prot. 3860

NOTE: Per demolizione fabbricato rustico pre esistente.

Dati precedenti relativi ai corpi: Mappale 168 subb.1 e 8 graffati et sub 4 (pertinenza), Fg.19

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo economico [A3]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Diversa distribuzione spazi interni ed aperture, con realizzazione due u.i. distinte oltre monolocale in luogo del box. Sulla base di quanto rinvenuto lo stato ap-



pare totalmente difforme, pur nel rispetto di massima dei volumi esistenti.

Regolarizzabili mediante: SCIA in Sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: Corretta rappresentazione immobili per i quali pare non essere mai stato presentato alcun progetto per ultimi interventi di suddivisione interna.

SCIA in Sanatoria: € 8.000,00

Oneri Totali: **€ 8.000,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: La documentazione rinvenuta presso archivio del Comune di Alessandria risulta parziale ed incompleta. Non risultano titoli autorizzativi per gli ultimi interventi realizzati, seppur in tempi non recenti.

Dati precedenti relativi ai corpi: Mappale 170 Fg.19

Abitazione di tipo economico [A3]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Diversa distribuzione spazi interni al piano terreno, con realizzazione w.c. nel sottoscala ed apertura due porte comunicanti con mappale 170 adiacente. Sulla base di quanto rinvenuto lo stato appare difforme, pur nel rispetto di massima dei volumi esistenti. Non risultano progetti per la realizzazione del piano secondo mansardato.

Regolarizzabili mediante: SCIA in Sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: Corretta rappresentazione immobili per i quali pare non essere mai stato presentato alcun progetto per ultimi interventi di suddivisione interna.

SCIA in Sanatoria: € 3.000,00

Oneri Totali: **€ 3.000,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: La documentazione rinvenuta presso archivio del Comune di Alessandria risulta parziale ed incompleta. Si Non risultano titoli autorizzativi per gli ultimi interventi realizzati, seppur in tempi non recenti.

Dati precedenti relativi ai corpi: Mappale 168 subb.1 e 8 graffati et sub 4 (pertinenza), Fg.19

residenziale

Informazioni in merito alla conformità edilizia: piccola area di risulta formalmente non interessata dalle edificazioni sui mappali adiacenti.

Dati precedenti relativi ai corpi: Mappale 557 Fg.19

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	G.R. 36-29308 del 07/02/2000 e successive modifiche
Norme tecniche di attuazione:	Area residenziale dei sobborghi di terza classe N.T.A. art.37 bis
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabil-	NO



ità?	
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	indice di fabbricabilità fondiaria lf. 1,00 mc./mq.
Rapporto di copertura:	rapporto massimo di copertura 45%
Altezza massima ammessa:	altezza massima degli edifici ml.10,50

Note sulla conformità:

Nessuna.

Dati precedenti relativi ai corpi: Mappale 170 Fg.19

Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	G.R. 36-29308 del 07/02/2000 e successive modifiche
Norme tecniche di attuazione:	Area residenziale dei sobborghi di terza classe N.T.A. art.37 bis
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:	indice di fabbricabilità fondiaria lf. 1,00 mc./mq.
Rapporto di copertura:	rapporto massimo di copertura 45%
Altezza massima ammessa:	altezza massima degli edifici ml.10,50

Note sulla conformità:

Nessuna.

Dati precedenti relativi ai corpi: Mappale 168 subb.1 e 8 graffiati et sub 4 (pertinenza), Fg.19

residenziale

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	G.R. 36-29308 del 07/02/2000 e successive modifiche
Norme tecniche di attuazione:	Area residenziale dei sobborghi di terza classe N.T.A. art.37 bis
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urban-	NO



istico:	
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	indice di fabbricabilità fondiaria lf. 1,00 mc./mq.
Rapporto di copertura:	rapporto massimo di copertura 45%
Altezza massima ammessa:	altezza massima degli edifici ml.10,50

Note sulla conformità:

Dati precedenti relativi ai corpi: Mappale 557 Fg.19

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al punto **Mappale 170 Fg.19**

Casa di tarda epoca, oggetto di numerosi interventi di ristrutturazione e modifica nel corso degli anni. Prospetti con intonaco tinteggiato e zoccolo in muratura verso strada, pavimentazione eterogenea in legno e ceramica, serramenti in legno con persiane semivetusti, tetto con orditura in legno e manto di copertura in coppi. Sono di fatto presenti: alloggio al piano primo con ingresso da scala esterna nel cortile, alloggio in piano terreno (entrambi comunicanti con vani u.i. adiacente n.168 sub.1), monocale in piano terreno in luogo del box auto. Cortile a zona verde, antistante con accesso carraio.

1. Quota e tipologia del diritto

100/100 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **167,00**

E' posto al piano: terreno e primo

L'edificio è stato costruito nel: 1800 ?

L'edificio è stato ristrutturato nel: formalmente nel 1975

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 5 di Via dei Mori; ha un'altezza utile interna di circa m. m 2,80

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: I locali sono attualmente abitati dai debitori.

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)



Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
---------------------------	----

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	caldaia a metano per intero fabbricato
Stato impianto	attiva

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
---	----

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Con riferimento alle destinazioni indicate nella planimetria catastale in atti.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
abitazione piano terreno	superf. esterna lorda	33,00	1,00	33,00
abitazione piano primo	superf. esterna lorda	74,00	1,00	74,00
cantina comunicante	superf. esterna lorda	10,00	0,25	2,50
rimessa	superf. esterna lorda	27,00	0,40	10,80
centrale termica	superf. esterna lorda	10,00	0,25	2,50
balcone coperto	superf. esterna lorda	13,00	0,35	4,55
		167,00		127,35



Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al punto **Mappale 168 subb.1 e 8 graffiati et sub 4 (pertinenza), Fg.19**

Casa di tarda epoca, oggetto di numerosi interventi di ristrutturazione e modifica nel corso degli anni. Prospetti con intonaco tingeggiato vetusto e zoccolo in pietra verso strada, pavimentazione e solaio divisorio in legno, serramenti in legno con persiane semivetusti, tetto con orditura in legno e manto di copertura in coppi. Sono di fatto camera con disimpegno e bagno al piano terreno annessi u.i. n.170 sub.1 e salone comunicante con alloggio piano primo (stessa u.i.). E' inoltre presente vano mansardato con servizio non censito, costituente piano secondo.

1. Quota e tipologia del diritto

100/100 di **OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **104,00**

E' posto al piano: terreno e primo

L'edificio è stato costruito nel: 1800 ?

L'edificio è stato ristrutturato nel: formalmente nel 1975

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 5 di Via dei Mori; ha un'altezza utile interna di circa m. m 2,80

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

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: I locali sono attualmente abitati dai debitori.

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
---------------------------	----

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	caldaia a metano per intero fabbricato
Stato impianto	attiva

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
---	----

Note generali impianti: Caldaia ubicata nel mappale 170 adiacente, compreso nel Lotto 2 quale altro corpo.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Con riferimento alle destinazioni indicate nella planimetria catastale in atti.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
abitazione piano terreno	superf. esterna lorda	54,00	1,00	54,00
abitazione piano primo	superf. esterna lorda	50,00	1,00	50,00
		104,00		104,00

Pertinenze

Mappale 168 subb.1 e 8 graffiati et sub 4 (pertinenza), Fg.19
1. Deposito

Posto al piano terreno

Composto da vano scala

Sviluppa una superficie complessiva di 8 mq

Valore a corpo: **€ 3000**

Note: Foglio 19 mappale 168 sub.4 cat.C/2 classe 1 consistenza 8 mq sup. cat. 10 mq rendita € 6,61. Vano scala che consente accesso al piano primo del mappale 168 subb. 1 et 8.

Descrizione: **residenziale** di cui al punto **Mappale 557 Fg.19**

striscia di terreno, in parte occupata da fosso interrato, di separazione con altra u.i. del mappale 168 estranea al pignoramento.

1. Quota e tipologia del diritto

100/100 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **8,00**

Colture erbacee no

Colture arboree no



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

Esiste impianto elettrico	NO
---------------------------	----

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
---	----

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Con riferimento alle visure catastali

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
abitazione piano terreno	superf. esterna lorda	8,00	1,00	8,00
		8,00		8,00

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

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Alessandria;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Alessandria;

Ufficio tecnico di Alessandria;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzia delle Entrate - secondo semestre 2021.

8.3 Valutazione corpi:**Mappale 170 Fg.19. Abitazione di tipo economico [A3]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 131.695,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
abitazione piano ter-reno	33,00	€ 1.250,00	€ 41.250,00
abitazione piano primo	74,00	€ 900,00	€ 66.600,00
cantina comunicante	2,50	€ 1.250,00	€ 3.125,00
rimessa	10,80	€ 1.250,00	€ 13.500,00
centrale termica	2,50	€ 1.250,00	€ 3.125,00
balcone coperto	4,55	€ 900,00	€ 4.095,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 131.695,00
Valore corpo			€ 131.695,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 131.695,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 131.695,00

Mappale 168 subb.1 e 8 graffiati et sub 4 (pertinenza), Fg.19. Abitazione di tipo economico [A3] con annesso Deposito

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 130.000,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
abitazione piano ter-reno	54,00	€ 1.250,00	€ 67.500,00
abitazione piano primo	50,00	€ 1.250,00	€ 62.500,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 130.000,00
Valore corpo			€ 130.000,00
Valore Pertinenze			€ 3.000,00
Valore complessivo intero			€ 133.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 133.000,00

Mappale 557 Fg.19. residenziale

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 544,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
abitazione piano ter-reno	8,00	€ 68,00	€ 544,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 544,00
Valore corpo			€ 544,00
Valore Pertinenze			€ 0,00



Valore complessivo intero	€ 544,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 544,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Mappale 170 Fg.19	Abitazione di tipo economico [A3]	127,35	€ 131.695,00	€ 131.695,00
Mappale 168 subb.1 e 8 graffati et sub 4 (per- tinenza), Fg.19	Abitazione di tipo economico [A3] con annesso De- posito	104,00	€ 133.000,00	€ 133.000,00
Mappale 557 Fg.19	residenziale	8,00	€ 544,00	€ 544,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 39.785,85
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 13.000,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 212.453,15
---	---------------------

Lotto: 003 - Lotto Edificabile

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? No

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Mappale 500 Fg.19.

vincolato a verde pubblico sito in frazione: Valle San Bartolomeo

Note: Area con presenza di alberature da conservare/valorizzare vedi Certificato di Destinazione Urbanistica

Quota e tipologia del diritto

50/100 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

OMISSIS - Quota: 50/100 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: sezione censuaria Alessandria, foglio 19, particella 500, qualità INCOLT STER, superficie catastale 350

Derivante da: FRAZIONAMENTO in atti dal 21/09/1989 (n. 119677) derivante da particella 172. Impianto meccanografico del 20/06/1984.

Confini: Particelle nn.496, 172, 501, tutte del Foglio 19 e Via Alessandria.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale



Identificativo corpo: Mappale 376 Fg.19.

residenziale sito in frazione: Valle San Bartolomeo

Quota e tipologia del diritto

100/100 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: sezione censuaria Alessandria, foglio 19, particella 376, qualità Seminativo arborato, classe 3, superficie catastale 220, reddito dominicale: € 2,50, reddito agrario: € 1,82

Derivante da: Impianto meccanografico del 20/06/1984.

Confini: Particelle nn.170, 168, 557, 379, tutte del Foglio 19.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: Mappale 379 Fg.19.

residenziale sito in frazione: Valle San Bartolomeo

Quota e tipologia del diritto

100/100 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: sezione censuaria Alessandria, foglio 19, particella 379, qualità Seminativo arborato, classe 3, superficie catastale 790, reddito dominicale: € 8,98, reddito agrario: € 6,53

Derivante da: TABELLA DI VARIAZIONE del 14/11/2005 Pratica n. AL0182237 in atti dal 29/11/2005 MOD. 26 (n. 3472.1/2005) FRAZIONAMENTO in atti dal 21/09/1989 (n. 119677)

Impianto meccanografico del 20/06/1984.

Confini: Particelle nn.376, 502, 501, 172, 170, tutte del Foglio 19.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: Mappale 501 Fg.19.

vincolato a verde pubblico sito in frazione: Valle San Bartolomeo

Note: Area con presenza di alberature da conservare/valorizzare vedi Certificato di Destinazione Urbanistica

Quota e tipologia del diritto

100/100 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: sezione censuaria Alessandria, foglio 19, particella 501, qualità seminativo arborato, classe 3, superficie catastale 520, reddito dominicale: € 5,91, reddito agrario: € 4,30



Derivante da: TABELLA DI VARIAZIONE del 14/11/2005 Pratica n. AL0182237 in atti dal 29/11/2005 MOD. 26 (n. 3472.1/2005) FRAZIONAMENTO in atti dal 21/09/1989 (n. 119677) Impianto meccanografico del 20/06/1984.

Confini: Particelle nn.500, 379, 488, 551, tutte del Foglio 19 e Via Alessandria.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: Il CTU ha provveduto ha richiedere rettifica mappa catastale con corretta rappresentazione del mappale 501 pignorato, erroneamente invertito con mappale 551 estraneo al pignoramento. come correttamente rappresentato su precedente estratto di mappa fornito dagli esecutati. Ciò consente la formazione del Lotto 3 con conformazione regolare e residua potenziali edificatoria, oltre alla possibilità di creazione accesso indipendente dal Lotto 2 verso la Via Alessandria.

Identificativo corpo: Mappale 561 Fg.19.

residenziale sito in frazione: Valle San Bartolomeo

Note: 2 mq disgiunti dai mappali costituenti unico corpo.

Quota e tipologia del diritto

100/100 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: sezione censuaria Alessandria, foglio 19, particella 561, qualità Seminativo arborato, classe 3, superficie catastale 2, reddito dominicale: € 0,02, reddito agrario: € 0,02

Derivante da: FRAZIONAMENTO del 31/03/1980 in atti dal 24/06/1993 (n. 9432.F04/1985) dei precedenti Foglio:19 Particella:169 ; Foglio:19 Particella:560 ; Impianto meccanografico del 20/06/1984.

Confini: Particelle nn270, 790, 370, tutte del Foglio 19.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

frazione Valle San Bartolomeo, via dei Mori c.n.5. Possibile creazione di accesso indipendente da Via Alessandria.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: mista a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

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: Mappale 500 Fg.19

vincolato a verde pubblico sito in Alessandria (AL),

Altro Il terreno risulta cintato ed annesso a proprietà mappale 172 senza alcun titolo.

Opponibilità ai terzi: NO

Per accordi personali tra esecutati ed il signor OMISSIS, proprietario mappale 172 adiacente con mappale 500, acquisito in ambito precedente Esecuzione Immobiliare, detto mappale risulta di fatto costituire parte del giardino annesso ad abitazione.

Identificativo corpo: Mappale 376 Fg.19

residenziale sito in Alessandria (AL),

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Opponibilità ai terzi: NO

Per accordi personali tra esecutati ed il signor OMISSIS, proprietario mappale 172 adiacente con mappale 500, acquisito in ambito precedente Esecuzione Immobiliare, detto mappale risulta di fatto costituire parte del giardino annesso ad abitazione.

Identificativo corpo: Mappale 379 Fg.19

residenziale sito in Alessandria (AL),

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Opponibilità ai terzi: NO

Per accordi personali tra esecutati ed il signor OMISSIS, proprietario mappale 172 adiacente con mappale 500, acquisito in ambito precedente Esecuzione Immobiliare, detto mappale risulta di fatto costituire parte del giardino annesso ad abitazione.

Identificativo corpo: Mappale 501 Fg.19

vincolato a verde pubblico sito in Alessandria (AL),

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Opponibilità ai terzi: NO

Per accordi personali tra esecutati ed il signor OMISSIS, proprietario mappale 172 adiacente con mappale 500, acquisito in ambito precedente Esecuzione Immobiliare, detto mappale risulta di fatto costituire parte del giardino annesso ad abitazione.

Identificativo corpo: Mappale 561 Fg.19

residenziale sito in Alessandria (AL),

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Opponibilità ai terzi: NO

Per accordi personali tra esecutati ed il signor OMISSIS, proprietario mappale 172 adiacente con mappale 500, acquisito in ambito precedente Esecuzione Immobiliare, detto mappale risulta di fatto costituire parte del giardino annesso ad abitazione.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI



- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: verbale di pignoramento immobili; A rogito di OMISSIS in data 03/03/2022 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Alessandria in data 28/04/2022 ai nn. OMISSIS; Debito complessivo € 203.768 su tutti i beni e tutti eseguiti, oltre spese ed interessi.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: decreto ingiuntivo; A rogito di OMISSIS in data 04/12/2012 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Alessandria in data 27/12/2012 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 390.000; Importo capitale: € 300.000; Note: Debito complessivo su tutti i beni e tutti eseguiti, oltre spese ed interessi.

Dati precedenti relativi ai corpi: Mappale 500 Fg.19 e Mappale 376 Fg.19 e Mappale 379 Fg.19 e Mappale 501 Fg.19 e Mappale 561 Fg.19

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: Mappale 500 Fg.19

vincolato a verde pubblico sito in Alessandria (AL),

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: Mappale 376 Fg.19

residenziale sito in Alessandria (AL),

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: Mappale 379 Fg.19
residenziale sito in **Alessandria (AL)**,

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: Mappale 501 Fg.19

vincolato a verde pubblico sito in **Alessandria (AL)**,

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: Mappale 561 Fg.19

residenziale sito in **Alessandria (AL)**,

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

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

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

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

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

Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio ad oggi . In forza di atto di donazione - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: sulla visura storica catastale allegata la data dell'atto viene indicata in 21/05/1977, inver-



simile vista anche la data di trascrizione.

Continuità delle trascrizioni: Si

Dati precedenti relativi ai corpi: Mappale 500 Fg.19

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio al 02/01/2005** . In forza di atto di divisione - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Continuità delle trascrizioni: Si

Dati precedenti relativi ai corpi: Mappale 376 Fg.19 e Mappale 379 Fg.19 e Mappale 501 Fg.19

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio al 02/01/2005** . In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 02/01/2005 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO, ; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: in morte di OMISSIS nata Alessandria il 04-11-1908 deceduta il 02/01/2005 c.f.OMISSIS

Continuità delle trascrizioni: Si

Dati precedenti relativi ai corpi: Mappale 376 Fg.19 e Mappale 379 Fg.19 e Mappale 501 Fg.19 e Mappale 561 Fg.19

7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 Conformità edilizia:

vincolato a verde pubblico

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia; note: Lotto ineditato ed ineditabile.

Dati precedenti relativi ai corpi: Mappale 500 Fg.19

residenziale

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: Mappale 376 Fg.19

residenziale

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: Mappale 379 Fg.19



vincolato a verde pubblico

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia; note: Lotto ineditato ed ineditabile.

Dati precedenti relativi ai corpi: Mappale 501 Fg.19

residenziale

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: Mappale 561 Fg.19

7.2 Conformità urbanistica:**vincolato a verde pubblico**

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	G.R. 36-29308 del 07/02/2000 e successive modifiche
Norme tecniche di attuazione:	art.50 N.T.A. per il 100% Aree con presenza di alberature da conservare/valorizzare. aree a verde privato. Aree di collina classe II d di cui all'art.51 delle N.T.A. per il 100%
Residua potenzialità edificatoria:	NO

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: Mappale 500 Fg.19

residenziale

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	G.R. 36-29308 del 07/02/2000 e successive modifiche
Norme tecniche di attuazione:	art.37 bis N.T.A. per il 100% Aree residenziali dei sobborghi di terza classe.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	indice di fabbricabilità fondiaria lf. 1,00 mc./mq.
Rapporto di copertura:	rapporto massimo di copertura 45%
Altezza massima ammessa:	altezza massima degli edifici ml.10,50



Residua potenzialità edificatoria:	SI
------------------------------------	----

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: Mappale 376 Fg.19

residenziale

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	G.R. 36-29308 del 07/02/2000 e successive modifiche
Norme tecniche di attuazione:	art.37 bis N.T.A. per il 57% Aree residenziali dei sobborghi di terza classe. art.50 N.T.A. per il 43% Aree con presenza di alberature da conservare/valorizzare. aree a verde privato.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	indice di fabbricabilità fondiaria lf. 1,00 mc./mq.
Rapporto di copertura:	rapporto massimo di copertura 45%
Altezza massima ammessa:	altezza massima degli edifici ml.10,50
Residua potenzialità edificatoria:	SI

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: Mappale 379 Fg.19

vincolato a verde pubblico

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	G.R. 36-29308 del 07/02/2000 e successive modifiche
Norme tecniche di attuazione:	art.50 N.T.A. per il 100% Aree con presenza di alberature da conservare/valorizzare. aree a verde privato. Aree di collina classe II d di cui all'art.51 delle N.T.A. per il 100%
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	SI
Se si, di che tipo?	Non specificato
Residua potenzialità edificatoria:	NO



Note sulla conformità:**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica****Dati precedenti relativi ai corpi:** Mappale 501 Fg.19**residenziale**

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	G.R. 36-29308 del 07/02/2000 e successive modifiche
Norme tecniche di attuazione:	art.37 bis N.T.A. per il 100% Aree residenziali dei sobborghi di terza classe.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	SI
Se si, di che tipo?	piccole dimensioni
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	indice di fabbricabilità fondiaria lf. 1,00 mc./mq.
Rapporto di copertura:	rapporto massimo di copertura 45%
Altezza massima ammessa:	altezza massima degli edifici ml.10,50
Residua potenzialità edificatoria:	SI

Note sulla conformità:**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica****Dati precedenti relativi ai corpi:** Mappale 561 Fg.19

Descrizione: **vincolato a verde pubblico** di cui al punto **Mappale 500 Fg.19**

area verde pianeggiante, con alberature. Confinante con Via Alessandria dalla quale si può creare accesso indipendente al Lotto 3.

1. Quota e tipologia del diritto**50/100 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

OMISSIS - Quota: 50/100 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq **350,00**

il terreno risulta di forma regolare ed orografia pianeggiante



Sistemazioni agrarie no
Colture erbacee si
Colture arboree si

Stato di manutenzione generale: buono

Impianti:

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

con riferimento alla visura catastale in atti.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
area verde	sup reale lorda	350,00	1,00	350,00
		350,00		350,00

Descrizione: **residenziale** di cui al punto **Mappale 376 Fg.19**

area verde pianeggiante edificabile , antistante fabbricati e sedime pertinenziale costituenti il Lotto 2.

1. Quota e tipologia del diritto

100/100 di **OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **220,00**

il terreno risulta di forma regolare ed orografia pianeggiante

Sistemazioni agrarie no

Colture erbacee si

Stato di manutenzione generale: buono

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	NO
---------------------------	----



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
---	----

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

con riferimento alla visura catastale in atti e valori unitari aree edificabili Comune di Alessandria.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
area edificabile	sup reale lorda	220,00	1,00	220,00
		220,00		220,00

Descrizione: **residenziale** di cui al punto **Mappale 379 Fg.19**

area verde pianeggiante edificabile, antistante fabbricati e sedime pertinenziale costituenti il Lotto 2.

1. Quota e tipologia del diritto

100/100 di **OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **790,00**

il terreno risulta di forma regolare ed orografia pianeggiante



Sistemazioni agrarie no
Colture erbacee si

Stato di manutenzione generale: buono

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	NO
---------------------------	----

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
---	----

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

con riferimento alla visura catastale in atti e valori unitari aree edificabili Comune di Alessandria. . La suddivisione tra area edificabile ed area verde fa riferimento alle percentuali indicate su Certificato di Destinazione Urbanistica richiesto ed allegato.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
area edificabile	sup reale lorda	450,00	1,00	450,00
area verde	sup reale lorda	340,00	1,00	340,00
		790,00		790,00



Descrizione: **vincolato a verde pubblico** di cui al punto **Mappale 501 Fg.19**

area verde pianeggiante, con alberature. Confinante con Via Alessandria dalla quale si può creare accesso indipendente al Lotto 3.

1. Quota e tipologia del diritto

100/100 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **520,00**

il terreno risulta di forma regolare ed orografia pianeggiante

Sistemazioni agrarie no

Colture erbacee si

Colture arboree si

Stato di manutenzione generale: buono

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	NO
---------------------------	----

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
---	----



Informazioni relative al calcolo della consistenza:

con riferimento alla visura catastale in atti.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
area verde	sup reale lorda	520,00	1,00	520,00
		520,00		520,00

Descrizione: **residenziale** di cui al punto **Mappale 561 Fg.19**

mq 2 di area potenzialmente edificabile, di fatto no.

1. Quota e tipologia del diritto**100/100 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **2,00**

il terreno risulta di forma regolare ed orografia collinare

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

Esiste impianto elettrico	NO
---------------------------	----

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
---	----

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

con riferimento alla visura catastale in atti.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
area edificabile	sup reale lorda	2,00	1,00	2,00
		2,00		2,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criterio di stima:****8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Alessandria;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Alessandria;

Ufficio tecnico di Alessandria;

Altre fonti di informazione: valori delle aree edificabili. Comune di Alessandria..

8.3 Valutazione corpi:**Mappale 500 Fg.19. vincolato a verde pubblico**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 1.750,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
area verde	350,00	€ 5,00	€ 1.750,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 1.750,00
Valore corpo			€ 1.750,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 1.750,00



Valore complessivo diritto e quota

€ 875,00

Mappale 376 Fg.19. residenziale

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 14.960,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
area edificabile	220,00	€ 68,00	€ 14.960,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 14.960,00
Valore corpo			€ 14.960,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 14.960,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 14.960,00

Mappale 379 Fg.19. residenziale

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 32.300,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
area edificabile	450,00	€ 68,00	€ 30.600,00
area verde	340,00	€ 5,00	€ 1.700,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 32.300,00
Valore corpo			€ 32.300,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 32.300,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 32.300,00

Mappale 501 Fg.19. vincolato a verde pubblico

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 2.600,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
area verde	520,00	€ 5,00	€ 2.600,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 2.600,00
Valore corpo			€ 2.600,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 2.600,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 2.600,00

Mappale 561 Fg.19. residenziale

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 136,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
area edificabile	2,00	€ 68,00	€ 136,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 136,00
Valore corpo			€ 136,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 136,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 136,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Mappale 500 Fg.19	vincolato a verde pubblico	350,00	€ 1.750,00	€ 875,00
Mappale 376 Fg.19	residenziale	220,00	€ 14.960,00	€ 14.960,00



Mappale Fig.19	379	residenziale	790,00	€ 32.300,00	€ 32.300,00
Mappale Fig.19	501	vincolato a verde pubblico	520,00	€ 2.600,00	€ 2.600,00
Mappale Fig.19	561	residenziale	2,00	€ 136,00	€ 136,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 7.761,90
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 43.984,10
---	--------------------

Data generazione:
09-11-2022

L'Esperto alla stima
Geom. Paolo Piccini

