
Tribunale di Alessandria
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

contro:

N° Gen. Rep. **38/2023**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 10-10-2023

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - FABBRICATO DI
ABITAZIONE CON GARAGE +
AREA ESTERNA+1/4 DI
STRADA DI ACCESSO

Esperto alla stima: Geom. Diego Zaio
Codice fiscale: ZAIDGI68S03A182T
Studio in: Corso Carlo Marx 192d - Alessandria
Email: geom.zaio@libero.it
Pec: diego.zaio@geopec.it



SINTESI ELABORATO**1. Dati Catastali****Bene:** VIA IV MARTIRI, 54/Q - CASALBAGLIANO - Alessandria (AL) - 15122**Lotto:** 001 - FABBRICATO DI ABITAZIONE CON GARAGE + AREA ESTERNA+1/4 DI STRADA DI ACCESSO**Corpo:** A**Categoria:** Abitazione in villini [A7]

-GUERCI MARIA GILDA NATA AD ALESSANDRIA IL 22.01.53 # C.F. GRC MGL 53A62 A182M # PROPRIETARIA PER 1/1 IN REGIME DI SEPARAZIONE DEI BENI., foglio 87, particella 768, subalterno 1, scheda catastale SI' - REDATTA DAL SOTTOSCRITTO, indirizzo VIA IV MARTIRI, 54/Q - CASALBAGLIANO (AL), piano T-1-S1, comune ALESSANDRIA, categoria A/7, classe 1[^], consistenza 11 VANI, superficie 258, rendita € 1.221,42

foglio 87, particella 768, subalterno 2, scheda catastale SI', indirizzo VIA IV MARTIRI, 54/Q - CASALBAGLIANO (AL), piano S1, comune ALESSANDRIA, categoria C/6, classe 4[^], consistenza 45 MQ., superficie 52 MQ., rendita € 79,02 €

Corpo: B**Categoria:** residenziale

1) GUERCI MARIA GILDA NATA AD ALESSANDRIA IL 22.01.53 # C.F. GRC MGL 53A62 A182M # PROPRIETARIA PER 1/4 IN REGIME DI SEPARAZIONE DEI BENI; 2) ZALTIERI FRANCESCA NATA A ISORELLA (BS) IL 18.05.41 # PROPRIETARIA PER 1/4; 3) ALOIA MICHELE NATO A MALVITO (CS) IL 24.09.52 # PROPRIETARIO PER 1/4 IN SEPARAZIONE DEI BENI; 4) PICOZZI GIANCARLO NATO AD ALESSANDRIA IL 02.06.54 # PROPRIETARIO PER 1/400; 5) RASPI ANNA NATA A VOLTERRA (PI) IL 07.05.78 # PROPRIETARIA PER 99/400., sezione censuaria ALESSANDRIA foglio 87, particella 896, scheda catastale TERRENO IN MAPPA, qualità SEMINATIVO ARBORATO, classe 1[^], superficie catastale 329 MQ., reddito dominicale: € 4,08 €, reddito agrario: € 2,89 €,

2. Stato di possesso**Bene:** VIA IV MARTIRI, 54/Q - CASALBAGLIANO - Alessandria (AL) - 15122**Lotto:** 001 - FABBRICATO DI ABITAZIONE CON GARAGE + AREA ESTERNA+1/4 DI STRADA DI ACC**Corpo:** A**Occupato dal debitore e dai suoi familiari****Corpo:** B**Libero****3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili****Bene:** VIA IV MARTIRI, 54/Q - CASALBAGLIANO - Alessandria (AL) - 15122**Lotto:** 001 - FABBRICATO DI ABITAZIONE CON GARAGE + AREA ESTERNA+1/4 DI STRADA DI ACCESSO**Corpo:** A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: B

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4. Creditori Iscritti

Bene: VIA IV MARTIRI, 54/Q - CASALBAGLIANO - Alessandria (AL) - 15122

Lotto: 001 - FABBRICATO DI ABITAZIONE CON GARAGE + AREA ESTERNA+1/4 DI STRADA DI ACCESSO

Corpo: A

Creditori Iscritti:

Corpo: B

Creditori Iscritti:

5. Comproprietari

Bene: VIA IV MARTIRI, 54/Q - CASALBAGLIANO - Alessandria (AL) - 15122

Lotto: 001 - FABBRICATO DI ABITAZIONE CON GARAGE + AREA ESTERNA+1/4 DI STRADA DI ACCESSO

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

Corpo: B

Regime Patrimoniale: SEPARAZIONE DEI BENI

Comproprietari:

6. Misure Penali

Bene: VIA IV MARTIRI, 54/Q - CASALBAGLIANO - Alessandria (AL) - 15122

Lotto: 001 - FABBRICATO DI ABITAZIONE CON GARAGE + AREA ESTERNA+1/4 DI STRADA DI ACCESSO

Corpo: A

Misure Penali: NO

Corpo: B

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: VIA IV MARTIRI, 54/Q - CASALBAGLIANO - Alessandria (AL) - 15122

Lotto: 001 - FABBRICATO DI ABITAZIONE CON GARAGE + AREA ESTERNA+1/4 DI STRADA DI ACCESSO

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: B



Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: VIA IV MARTIRI, 54/Q - CASALBAGLIANO - Alessandria (AL) - 15122

Lotto: 001 - FABBRICATO DI ABITAZIONE CON GARAGE + AREA ESTERNA+1/4 DI STRADA DI ACCESSO

Valore complessivo intero: 190.687,00



Beni in **Alessandria (AL)**
Località/Frazione **CASALBAGLIANO**
VIA IV MARTIRI, 54/Q

Lotto: 001 - FABBRICATO DI ABITAZIONE CON GARAGE + AREA ESTERNA+1/4 DI STRADA DI ACCESSO

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

Data di presentazione: 01-02-2023

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione in villini [A7] sito in frazione: CASALBAGLIANO, VIA IV MARTIRI, 54/Q

Note: NELLA VALUTAZIONE DEL FABBRICATO, E' COMPRESO ANCHE IL GARAGE.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di () - Piena proprietà

Cod. Fiscale: () - Residenza: VIA IV MARTIRI, 54/Q - CASALBAGLIANO (AL) -

Regime Patrimoniale: SEPARAZIONE DEI BENI

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: () NATA A () IL () # C.F.

† PROPRIETARIA PER 1/1 IN REGIME DI SEPARAZIONE DEI BENI., foglio 87, particella 768, subalterno 1, scheda catastale SI' - REDATTA DAL SOTTOSCRITTO, indirizzo VIA IV MARTIRI, 54/Q - CASALBAGLIANO (AL), piano T-1-S1, comune ALESSANDRIA, categoria A/7, classe 1^, consistenza 11 VANI, superficie 258, rendita € 1.221,42

Confini: -A NORD- EST : MAPPALE 766 STESSO FOGLIO; -A SUD-OVEST : MAPPALE 738 STESSO FOGLIO; -A NORD-OVEST : MAPPALE 797 STESSO FOGLIO; -A SUD-EST : MAPPALE 896 STESSO FOGLIO.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: () # C.F.

† PROPRIETARIA PER 1/1 IN REGIME DI SEPARAZIONE DEI BENI., foglio 87, particella 768, subalterno 2, scheda catastale SI', indirizzo VIA IV MARTIRI, 54/Q - CASALBAGLIANO (AL), piano S1, comune ALESSANDRIA, categoria C/6, classe 4^, consistenza 45 MQ., superficie 52 MQ., rendita € 79,02 €

Confini: -A NORD-EST : ABITAZIONE DI CUI AL FOGLIO 87 MAPPALE 768 S.1; -A SUD-OVEST : RAMPA DI ACCESSO SUL CORTILE DI PERTINENZA; -A NORD-OVEST : MAPPALE 797 STESSO FOGLIO; -A SUD-EST : TERRAPIENO SU CORTILE DI PERTINENZA.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: IL FABBRICATO PRINCIPALE DI ABITAZIONE E' GIA' STATO CORRETTO DALLO SCRIVENTE ESPERTO STIMATORE CON LA PRESENTAZIONE DI VARIAZIONE CATASTALE PER DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI N° AL0086854 APPROVATA IN DATA 16.11.23.



Identificativo corpo: B.

residenziale sito in frazione: CASALBAGLIANO, VIA IV MARTIRI, 54/Q

Note: STRADA DI ACCESSO (1/4) DETENUTO DALLA DEBITRICE E REGISTRATO AL CATASTO TERRENI AL FOGLIO 87 MAPPALE 896.

Quota e tipologia del diritto

1/4 di

Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Regime Patrimoniale: SEPARAZIONE DEI BENI

Eventuali comproprietari:

- - Quota: PROPRIETA' 1/4 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- Quota: PROPRIETA' 1/4 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- Quota: PROPRIETA' 1/400 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- - Quota: PROPRIETA' 99/400 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: 1)

- # PROPRIETARIA PER 1/4 IN REGIME DI SEPARAZIONE DEI BENI; 2)
- PROPRIETARIA PER 1/4; 3)
- # PROPRIETARIO PER 1/4 IN SEPARAZIONE DEI BENI; 4)
- PROPRIETARIO PER 1/400; 5)

..... # PROPRIETARIA PER 99/400. , sezione censuaria ALESSANDRIA, foglio 87, particella 896, scheda catastale TERRENO IN MAPPA, qualità SEMINATIVO ARBORATO, classe 1^A, superficie catastale 329 MQ., reddito dominicale: € 4,08 €, reddito agrario: € 2,89 €

Confini: -A NORD-EST : MAPPALE 230 STESSO FOGLIO; -A SUD-OVEST : MAPPALE 738 STESSO FOGLIO; -A NORD-OVEST : MAPPALE 768 STESSO FOGLIO; -A SUD-EST : MAPPALE 897 STESSO FOGLIO.

Note: SI PRECISA CHE DETTO MAPPALE E' STATO MODIFICATO RISPETTO QUELLO PIGNORATO DAL CREDITORE PROCEDENTE CON ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE IN DATA 09.01.23, IN QUANTO QUELLO ORIGINARIO, CORRISPONDENTE AL MAPPALE 676 PIGNORATO, E' STATO SOPPRESSO CON FRAZIONAMENTO N° ALO149920 IN DATA 22.07.2009, CON IL QUALE SONO STATI CREATI I DUE DISTINTI MAPPALI 896 E 897. IL MAPPALE 897 DI 9 MQ. E' STATO POI ACQUISITO DALLA PROVINCIA DI ALESSANDRIA IN QUANTO FACENTE PARTE DELLA STRADA PROVINCIALE "VIA IV MARTIRI", MENTRE IL RESTANTE MAPPALE 896 DI 329 MQ. E' QUELLO, NELLA SUA PERCENTUALE DI 1/4 POSSEDUTO DALLA DEBITRICE, CHE RIENTRA NELLA PRESENTE VALUTAZIONE.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: di espansione normale

Area urbanistica: residenziale a traffico limitato con parcheggi buoni.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: artigianali

Importanti centri limitrofi: QUARTIERE CRISTO CITTA' DI ALESSANDRIA 2 KM..

Attrazioni paesaggistiche: NO.



Attrazioni storiche: VILLA DEL FORO ROMANA 4 KM..
Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A
 Abitazione in villini [A7] sito in Alessandria (AL), VIA IV MARTIRI, 54/Q
 Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Identificativo corpo: B
 residenziale sito in Alessandria (AL), VIA IV MARTIRI, 54/Q
 Libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di _____, a. contro _____ De-
 rivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI; A rogito di TRIBUNALE DI ALESSANDRIA in
 data 30/01/2023 ai nn. iscritto/trascritto a CONSERVATORIA DI ALESSANDRIA in data 20/02/2023
 ai nn. 1259/905.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca IN RINNOVAZIONE annotata a favore di _____ a. contro _____
 Derivante da: IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MU-
 TUO CONDIZIONATO; A rogito di NOT. GIUSEPPE MUSSA DI ALESSANDRIA in data 26/09/2002 ai
 nn. 99445; Iscritto/trascritto a CONSERVATORIA DI ALESSANDRIA in data 02/09/2022 ai nn.
 7384/943; Importo ipoteca: € 1130000,00; Importo capitale: € 565000,00.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di _____ contro _____
 Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO; A rogito di NOT.
 GIUSEPPE MUSSA DI ALESSANDRIA in data 21/02/2012 ai nn. 126645/36406; Iscritto/trascritto a
 CONSERVATORIA DI ALESSANDRIA in data 27/02/2012 ai nn. 1345/140; Importo ipoteca: €
 330000,00; Importo capitale: € 165000,00.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di _____ contro _____
 Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIA-
 RIO; A rogito di NOT. GIUSEPPE MUSSA DI ALESSANDRIA in data 29/07/2011 ai nn. 125548/35887;
 Iscritto/trascritto a CONSERVATORIA DI ALESSANDRIA in data 03/08/2011 ai nn. 5929/1076; Im-
 portato ipoteca: € 330000,00; Importo capitale: € 220000,00; Note: GRAVANTE SOLO SUL TERRENO
 DI CUI AL FOGLIO 87 MAPPALE 896.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

- Trascrizione pregiudizievole:



Pignoramento a favore di contro; Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI; A rogito di TRIBUNALE DI ALESSANDRIA in data 30/01/2023 ai nn. iscritto/trascritto a CONSERVATORIA DI ALESSANDRIA in data 20/02/2023 ai nn. 1259/905.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca IN RINNOVAZIONE annotata a favore di contro Derivante da: IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO; A rogito di NOT. GIUSEPPE MUSSA DI ALESSANDRIA in data 26/09/2002 ai nn. 99445; Iscritto/trascritto a CONSERVATORIA DI ALESSANDRIA in data 02/09/2022 ai nn. 7384/943; Importo ipoteca: € 1130000,00; Importo capitale: € 565000,00.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di contro Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO; A rogito di NOT. GIUSEPPE MUSSA DI ALESSANDRIA in data 21/02/2012 ai nn. 126645/36406; Iscritto/trascritto a CONSERVATORIA DI ALESSANDRIA in data 27/02/2012 ai nn. 1345/140; Importo ipoteca: € 330000,00; Importo capitale: € 165000,00.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di contro Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO; A rogito di NOT. GIUSEPPE MUSSA DI ALESSANDRIA in data 29/07/2011 ai nn. 125548/35887; Iscritto/trascritto a CONSERVATORIA DI ALESSANDRIA in data 03/08/2011 ai nn. 5929/1076; Importo ipoteca: € 330000,00; Importo capitale: € 220000,00; Note: GRAVANTE SOLO SUL TERRENO DI CUI AL FOGLIO 87 MAPPALE 896.

Dati precedenti relativi ai corpi: B

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: A

sito in **Alessandria (AL), VIA IV MARTIRI, 54/Q**

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: FABBRICATO NON CONDOMINIALE

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: 98,42 kWh/MQ. ANNO

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), VIA IV MARTIRI, 54/Q**

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.



to della perizia: Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute negli ultimi due anni anteriori al pignoramento: TERRE-NO A STRADA DI ACCESSO.

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: 98,42 kWh/MQ. ANNO

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:

CORPO A

Titolare/Proprietario: _____ 'al 22/05/2002 al 03/02/2006 . In forza di atto di compravendita - a rogito di NOT. ROBERTO GABEY DI ALESSANDRIA, in data 22/05/2002, ai nn. 189673; trascritto a CONSERVATORIA DI ALESSANDRIA, in data 08/06/2002, ai nn. 4506/3040.

Note: _____ -BENI IN OGGETTO : FABBRICATO DI CUI AL FOGLIO 87 MAPPALE 768 SUBB. 1 E 2.

Titolare/Proprietario: _____ PROPRIETARIA PER 1/1 dal 03/02/2006 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di NOT. GIUSEPPE MUSSA DI ALESSANDRIA, in data 03/02/2006, ai nn. 114997/28987; trascritto a CONSERVATORIA DI ALESSANDRIA, in data 15/02/2006, ai nn. 1318/847.

Note: -VENDITORE: _____ RIGUARDA GLI IMMOBILI DI CUI AL FOGLIO 87 MAPPALE 768 SUBB. 1 E 2.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

CORPO B

Titolare/Proprietario: _____ dal 22/05/2002 al 03/02/2006 . In forza di atto di compravendita - a rogito di NOT. ROBERTO GABEY DI ALESSANDRIA, in data 22/05/2002, ai nn. 189673; trascritto a CONSERVATORIA DI ALESSANDRIA, in data 08/06/2002, ai nn. 4506/3040.

Note: -DA _____ BENI IN OGGETTO : TERRENO DI CUI AL FOGLIO 87 MAPPALE 896. -RIGUARDA TUTTE LE CESSIONI A : 1) _____ 2) _____ ; 3) _____ ; 4) _____

Titolare/Proprietario: _____ QUOTA DI 1/4 dal 03/02/2023 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di NOT. GIUSEPPE MUSSA DI ALESSANDRIA, in data 03/02/2006, ai nn. 114997/28987; trascritto a CONSERVATORIA DI ALESSANDRIA, in data 15/02/2006, ai nn. 1318/847.

Note: -ALLA _____ DERIVA DA _____ COME GIA' INDICATO; -RIGUARDA LA QUOTA DI 1/4 DEL TERRENO DI CUI AL FOGLIO 87 MAPPALE 896.



Titolare/Proprietario: _____, PER LA QUOTA DI 1/8 CIASCUNO (1/4 TOTALE) dal 03/02/2006 al 29/07/2011. In forza di atto di compravendita - a rogito di NOT. GIUSEPPE MUSSA DI ALESSANDRIA, in data 03/02/2006, ai nn. 114993/28983; trascritto a CONSERVATORIA DI ALESSANDRIA, in data 15/02/2006, ai nn. 1313/842.
Note: - _____ L. DERIVA DA _____
 COME GIA' INDICATO; -RIGUARDA IL TERRENO DI CUI AL FOGLIO 87 MAPPALE 896.

Titolare/Proprietario: _____, ENTRAMBI PER LA PIENA PROPRIETA' (1/4 TOTALE). dal 29/07/2011 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di NOT. GIUSEPPE MUSSA DI ALESSANDRIA, in data 29/07/2011, ai nn. 125547/35886; trascritto a CONSERVATORIA DI ALESSANDRIA, in data 03/08/2011, ai nn. 5928/3957.
Note: - _____ -SI TRATTA DEL TERRENO DI CUI AL FOGLIO 87 MAPPALE 896.

Titolare/Proprietario: _____, PER LA QUOTA DI 1/8 CIASCUNO (1/4 TOTALE) dal 03/02/2006 al 15/09/2020. In forza di atto di compravendita - a rogito di NOT. GIUSEPPE MUSSA DI ALESSANDRIA, in data 03/02/2006, ai nn. 114996/28986; trascritto a CONSERVATORIA DI ALESSANDRIA, in data 15/02/2006, ai nn. 1317/846.
Note: - _____; -ALLA _____ L. DERIVA DA _____
 COME GIA' INDICATO; -RIGUARDA LA QUOTA DI 1/8 DEL TERRENO DI CUI AL FOGLIO 87 MAPPALE 896.

Titolare/Proprietario: _____ LA QUOTA DI 1/8 dal 15/09/2020 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI - a rogito di _____, in data 16/10/2023, ai nn. 345738/88888; trascritto a CONSERVATORIA DI ALESSANDRIA, in data 20/10/2020, ai nn. 6224/4625.
Note: IN MORTE _____ -RIGUARDA TERRENO DI CUI AL FOGLIO 87 MAPPALE 896.

Titolare/Proprietario: _____ QUOTA DI 1/4 dal 26/02/2005 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di NOT. GIUSEPPE MUSSA DI ALESSANDRIA, in data 26/02/2005, ai nn. 111556/27672; trascritto a CONSERVATORIA DI ALESSANDRIA, in data 04/03/2005, ai nn. 2111/1177.
Note: - _____ L. DERIVA DA MERCADANTE _____
 COME GIA' INDICATO; -RIGUARDA LA QUOTA DI 1/4 DEL TERRENO DI CUI AL FOGLIO 87 MAPPALE 896 (EX 676).

Continuità delle trascrizioni: Si

Dati precedenti relativi ai corpi: B

7. PRATICHE EDILIZIE:

Abitazione in villini [A7] sito in frazione: CASALBAGLIANO, VIA IV MARTIRI, 54/Q
 Numero pratica: CONCESSIONE EDILIZIA N° 433 IN DATA 25.08.2000
 Intestazione: _____
 Tipo pratica: Concessione Edilizia
 Per lavori: NUOVA COSTRUZIONE DI N° 4 VILLE BIFAMIGLIARI



Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 25/01/2000 al n. di prot. 1225

Rilascio in data 25/08/2000 al n. di prot. 433

NOTE: IL RELATIVO CERTIFICATO DI AGIBILITA' NON E' STATO REPERITO PRESSO L' ARCHIVIO DEL COMUNE DI ALESSANDRIA.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Abitazione in villini [A7] sito in frazione: CASALBAGLIANO, VIA IV MARTIRI, 54/Q

Numero pratica: CONCESSIONE EDILIZIA N° 507 IN DATA 21.09.2001

Intestazione: '

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: VOLTURA CONCESSIONE EDILIZIA PRECEDENTEMENTE RILASCIATA

Oggetto: VOLTURA NOMINATIVO CONCESSIONE

Presentazione in data 31/07/2001 al n. di prot. 61278/10835

Rilascio in data 21/09/2001 al n. di prot. 507

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Abitazione in villini [A7] sito in frazione: CASALBAGLIANO, VIA IV MARTIRI, 54/Q

Numero pratica: DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' N° D43031 DEL 29.01.2004

Intestazione:

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI, MODIFICA APERTURE PROSPETTI.

Oggetto: variante

Presentazione in data 29/01/2004 al n. di prot. 7105/1450

Rilascio in data 29/01/2004 al n. di prot. D43031

Dati precedenti relativi ai corpi: A

residenziale sito in frazione: CASALBAGLIANO, VIA IV MARTIRI, 54/Q

Numero pratica: CONCESSIONE EDILIZIA N° 433 IN DATA 25.08.2000

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: NUOVA COSTRUZIONE DI N° 4 VILLE BIFAMIGLIARI

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 25/01/2000 al n. di prot. 1225

Rilascio in data 25/08/2000 al n. di prot. 433

NOTE: IL RELATIVO CERTIFICATO DI AGIBILITA' NON E' STATO REPERITO PRESSO L' ARCHIVIO DEL COMUNE DI ALESSANDRIA.

Dati precedenti relativi ai corpi: B

residenziale sito in frazione: CASALBAGLIANO, VIA IV MARTIRI, 54/Q

Numero pratica: CONCESSIONE EDILIZIA N° 507 IN DATA 21.09.2001

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: VOLTURA CONCESSIONE EDILIZIA PRECEDENTEMENTE RILASCIATA

Oggetto: VOLTURA NOMINATIVO CONCESSIONE

Presentazione in data 31/07/2001 al n. di prot. 61278/10835

Rilascio in data 21/09/2001 al n. di prot. 507

Dati precedenti relativi ai corpi: B

residenziale sito in frazione: CASALBAGLIANO, VIA IV MARTIRI, 54/Q

Numero pratica: DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' N° D43031 DEL 29.01.2004

Intestazione:

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI, MODIFICA APERTURE PROSPETTI.



Oggetto: variante
 Presentazione in data 29/01/2004 al n. di prot. 7105/1450
 Rilascio in data 29/01/2004 al n. di prot. D43031
 Dati precedenti relativi ai corpi: B

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione in villini [A7]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: -DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (DIVERSITA' NEL SALONE, SPOSTAMENTO DI BAGNO E CREAZIONE STANZA AL PIANO TERRENO, REALIZZAZIONE DI TRAMEZZA INTERNA AL PIANO PRIMO, CREAZIONE DI BAGNO AL POSTO DI PARTE DI CANTINA E ALTRE DEMOLIZIONI DI TRAMEZZE AL PIANO INTERRATO).

Regolarizzabili mediante: C.I.L.A. IN SANATORIA

Descrizione delle opere da sanare: DIVERSITA' NEL SALONE, SPOSTAMENTO DI BAGNO E CREAZIONE STANZA AL PIANO TERRENO, REALIZZAZIONE DI TRAMEZZA INTERNA AL PIANO PRIMO, CREAZIONE DI BAGNO AL POSTO DI PARTE DI CANTINA E ALTRE DEMOLIZIONI DI TRAMEZZE AL PIANO INTERRATO; SI PRECISA CHE LA CREAZIONE DEL BAGNO AL PIANO INTERRATO PUO' ESSERE SANATA CON L' ART. 65 DELLE NORME DI ATTUAZIONE DEL P.R.G. DEL COMUNE DI ALESSANDRIA, ESSENDO IL BAGNO REALIZZATO DI 6 MQ. (E QUINDI INFERIORE AGLI 8 MQ. CONCESSI) E L' ALTEZZA DI 2,72 M. SUFFICIENTE PER QUELLA DESTINAZIONE.

SANZIONE COMUNALE: € 1.032,00

ONERI PROGETTUALI: € 2.000,00

Oneri Totali: € 3.032,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: A

residenziale

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia; note: SI TRATTA SOLO DI TERRENO A STRADA DI ACCESSO.

Dati precedenti relativi ai corpi: B

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione in villini [A7]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	DELIBERAZIONE GIUNTA REGIONALE 18 MARZO 1996, n. 47/7002
Zona omogenea:	AREA RESIDENZIALE DEI SOBBORGHII DI 2 ^A CLASSE
Norme tecniche di attuazione:	-ART.37 NORME DI ATTUAZIONE.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità:	NO



Descrizione: **Abitazione in villini [A7]** di cui al punto A

VILLETTA AD USO CIVILE ABITAZIONE, IN OTTIMO STATO DI CONSERVAZIONE E DI RECENTE COSTRUZIONE (2000/2004), COMPOSTA DA DUE PIANI FUORI TERRA E UNO ENTRO TERRA, CON CORTILE PERTINENZIALE ADIACENTE E RAMPA DI ACCESSO LIMITROFA AL PIANO INTERRATO, DOVE E' PRESENTE IL GARAGE PERTINENZIALE.

IL FABBRICATO PRINCIPALE E' COSI' COMPOSTO:
 -AL PIANO TERRENO : SOGGIORNO, CUCINA, BAGNO, DISIMPEGNO E N° 2 CAMERE, COMPRESO PORTICO DI ACCESSO ALLA PROPRIETA';
 -AL PIANO PRIMO : N° 2 CAMERE CON BAGNO E BALCONE, LOCALE DI SGOMBERO, RIPOSTIGLIO NEL SOTTOTETTO E SOTTOTETTO NON UTILIZZABILE;
 -AL PIANO INTERRATO : TAVERNETTA, RIPOSTIGLIO, CANTINA, BAGNO, CENTRALE TERMICA, NONCHE' IL GARAGE GIA' CITATO.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di **proprietà**

Cod. Fiscale: - Residenza: VIA IV MARTIRI, 54/Q - CASALBAGLIANO (AL) - Regime Pa-

trimoniale: SEPARAZIONE DEI BENI

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **271,00**

E' posto al piano: TERRENO + PRIMO + INTERRATO.

L'edificio è stato costruito nel: INIZIATO NEL 2000, TERMINATO NEL 2004.

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 54/Q CIVICO.; ha un'altezza utile interna di circa m. VANI PRINCIPALI 2,71 M., VANI ACCESSORI 2,24 DI ALTEZZA MEDIA.

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: -FABBRICATO IN OTTIME CONDIZIONI DI CONSERVAZIONE.

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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	2002
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI
Note	DICHIARAZIONE DI CONFORMITA' IN DATA 02.04.2002



Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 38 / 2023

tà?	
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	1,2 MC./MQ.
Rapporto di copertura:	45%
Altezza massima ammessa:	10,50 ML.
Volume massimo ammesso:	A SECONDA DELLA METRATURA DEL TERRENO.
Residua potenzialità edificatoria:	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 18 MARZO 1996, n. 47/7002
Zona omogenea:	AREA RESIDENZIALE DEI SOBBORGHII DI 2 ^A CLASSE
Norme tecniche di attuazione:	-ART.37 NORME DI ATTUAZIONE.
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:	1,2 MC./MQ.
Rapporto di copertura:	45%
Altezza massima ammessa:	10,50 ML.
Volume massimo ammesso:	A SECONDA DELLA METRATURA DEL TERRENO.
Residua potenzialità edificatoria:	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: B



Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	AUTONOMO
Stato impianto	NORMALE
Epoca di realizzazione/adequamento	2005
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità	SI
Note	DICHIARAZIONE DI CONFORMITA' IN DATA 27.10.2005

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:

-ABITAZIONE (FOGLIO 87 MAPPALE 768 SUBALTERNO 1: -SUPERFICIE ABITATIVA: -PIANO TERRENO = 119,44 MQ.; -PIANO PRIMO (N° 2 CAMERE + BAGNO) = 48,96 MQ.; -PIANO INTERRATO (TAVERNETTA) = 49,41 MQ.; -SUPERFICIE TOTALE ABITATIVA = 217,81 MQ.; -PORTICI E BALCONI : 32,20 MQ. X 10% = 3,22 MQ.; -ACCESSORI INDIRETTI (LOCALE DI SGOMBERO, SOTTOTETTO, CANTINA, CENTRALE TERMICA) = 92,70 MQ. X 50% = 46,35 MQ. -CORTILE = 228 MQ. (COMPRESA RAMPA DEL GARAGE) X 2% = 4,56 MQ.; -TOTALE SUPERFICIE LORDA COMMERCIALE = 271,94 MQ. -SUPERFICIE LORDA COMMERCIALE GARAGE DI CUI AL FOGLIO 87 MAPPALE 768 SUBALTERNO 2 = 54,81 MQ.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
FABBRICATO DI ABITAZIONE	sup lorda di pavimento	271,00	1,00	271,00
		271,00		271,00



Pertinenze

A

1. Garage

Posto al piano INTERRATO

Composto da UN LOCALE

Sviluppa una superficie complessiva di 54,81 mq

Destinazione urbanistica: GARAGE

Valore a corpo: € **10413**

Note: -FOGLIO 87 MAPPALE 768 SUBALTERNO 2; -IL VALORE DERIVA DAL SEGUENTE CALCOLO: -SUPERFICIE : 54,81 MQ.; -VALORE UNITARIO : 190 €/MQ.; -VALORE TOTALE : 54,81 MQ. X 190 €/MQ. = 10.413,90 €.

Descrizione: residenziale di cui al punto B

QUOTA DI 1/4 DI PROPRIETA' DELL' ESECUTATA SULLA STRADA DI ACCESSO IDENTIFICATA AL CATASTO TERRENI AL FOGLIO 87 MAPPALE 896. SI PRECISA CHE DETTO MAPPALE E' STATO MODIFICATO RISPETTO A QUELLO PIGNORATO DAL CREDITORE PROCEDENTE CON ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE IN DATA 09.01.23, IN QUANTO QUELLO ORIGINARIO, CORRISPONDENTE AL MAPPALE 676 PIGNORATO, E' STATO SOPPRESSO CON FRAZIONAMENTO N° AL0149920 IN DATA 22.07.2009, CON IL QUALE SONO STATI CREATI I DUE DISTINTI MAPPALI 896 E 897. IL MAPPALE 897 DI 9 MQ. E' STATO POI ACQUISITO DALLA PROVINCIA DI ALESSANDRIA IN QUANTO FACENTE PARTE DELLA STRADA PROVINCIALE "VIA IV MARTIRI", MENTRE IL RESTANTE MAPPALE 896 DI 329 MQ. E' QUELLO, NELLA SUA PERCENTUALE DI 1/4, POSSEDUTO DALLA DEBITRICE.

1. Quota e tipologia del diritto**1/4 di****- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: /

Regime Patrimoniale: SEPARAZIONE DEI BENI

Eventuali comproprietari:

- Quota: PROPRIETA' 1/4 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

- Quota: PROPRIETA' 1/4 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

- Quota: PROPRIETA' 1/400 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

- Quota: PROPRIETA' 99/400 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq **82,00**

il terreno risulta di forma STRISCIA DI TERRA ed orografia PIANEGGIANTE

Tessitura prevalente TERRA BATTUTA

Sistemazioni agrarie NESSUNA

Sistemi irrigui presenti NO

Colture erbacee NO

Colture arboree NO

Selviculture NO

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: -STRADA DI ACCESSO A PIU' FABBRICATI.

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

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



Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	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:

-TERRENO A STRADA DI ACCESSO DI CUI AL FOGLIO 87 MAPPALE 896: 329 MQ. -QUOTA DI PROPRIETA' ESECUTATA : 1/4 -SUPERFICIE DI PROPRIETA' ESECUTATA : 329 MQ. x 1/4 = 82,25 MQ.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
TERRENO A STRADA DI ACCESSO	sup reale netta	82,00	1,00	82,00
		82,00		82,00

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

PER LA VALUTAZIONE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE, SI E' UTILIZZATO IL CRITERIO DELLA STIMA DIRETTA A VISTA COMPARATIVA, BASATA SULL' ESPERIENZA DIRETTA DELL' ESPERTO STIMATORE, BILANCIATA CON I VALORI MEDI DI MERCATO ACQUISITI DA ATTI NOTARILI DI VENDITA DI BENI SIMILI DELLA STESSA ZONA.

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: ALESSANDRIA;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): -ABITAZIONI IN VILLETTA : 650 - 700 €/MQ.;

-GARAGE PERTINENZIALI : 150 - 200 €/MQ.;

-TERRENO A STRADA DI ACCESSO : 10 - 15 €/MQ.;

Altre fonti di informazione: -ATTI NOTARILI DI COMPRAVENDITA..

8.3 Valutazione corpi:

A. Abitazione in villini [A7] con annesso Garage

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 192.613,00.

-STIMA SINTETICA DIRETTA A VISTA COMPARATIVA.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
FABBRICATO DI ABITAZIONE	271,00	€ 670,00	€ 181.570,00
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 192.613,00
Valore corpo			€ 182.199,00
Valore Pertinenze			€ 10.413,00
Valore complessivo intero			€ 192.613,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 192.613,00

B. residenziale

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 4.421,00.

-STIMA SINTETICA DIRETTA A VISTA COMPARATIVA.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
TERRENO A STRADA DI ACCESSO	82,00	€ 13,00	€ 1.066,00
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 4.421,00
Valore corpo			€ 4.421,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 4.421,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 1.106,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
-----------	-----------------	-------------------------	--------------------------------------	-------------------------------



Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 38 / 2023

A	Abitazione in villini [A7] con annesso Garage	271,00	€ 192.613,00	€ 192.613,00
B	residenziale	82,00	€ 4.421,00	€ 1.106,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 3.032,00

Giudizio di comoda divisibilità: -IMMOBILI DA VENDERSI IN UNICO CORPO.

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 190.687,00

8.6 Regime fiscale della vendita

LIBERO.

Data generazione:
22-11-2024

L'Esperto alla stima
Geom. Diego Zaio



Agenda delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
 Ufficio Provinciale di
 Alessandria

Planimetria
 Scheda n. 1 Scala 1:200

Dichiarazione protocollo n. dal
 Comune di Alessandria
 Via Iv Martini (Casalbugliano) civ. 54/Q

Identificativi Catastali:
 Sezione: 87
 Foglio: 87
 Particella: 768
 Subalterno: 1

Compiata da:
 Zaio Diego
 Iscritto all'albo:
 Geometri
 Prov. Alessandria N. 1964

MAPPALE 766

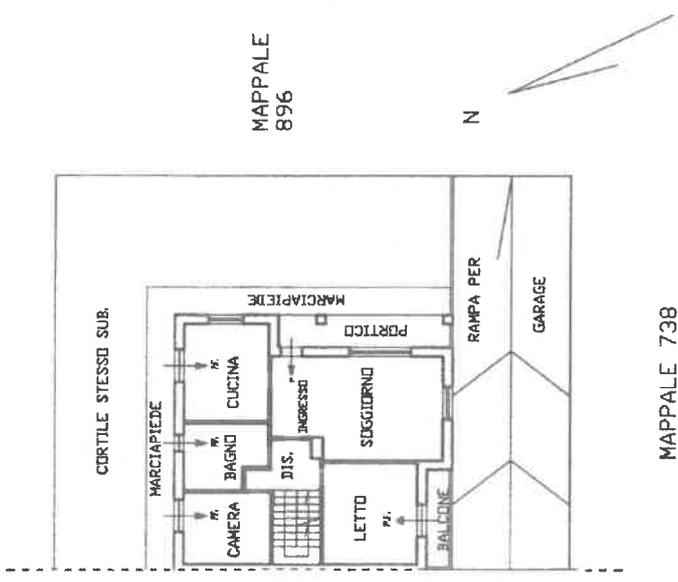
MAPPALE 896

MAPPALE 797

MAPPALE 738

h. = 2,71 m.

PIANO TERRENO

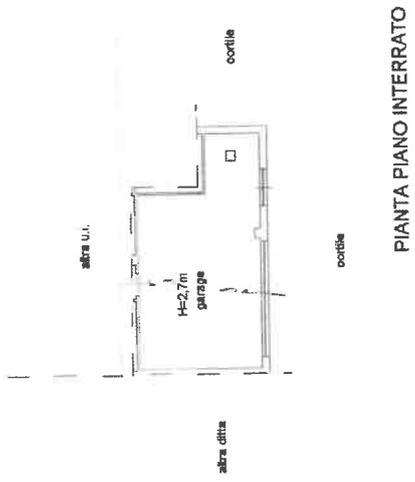


15 NOV 2023

**Agenzia del Territorio
CATASIO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Alessandria**

veda n. 1 Scala 1: 200

Declarazione protocollo n. AL0131671 del 11/08/2005
Planimetria di u.i.v. in Comune di Alessandria cav. 54-Q
Via IV Martiri
Identificativa Catastali:
Sezione: 87
Foglio: 87
Particella: 768
Subalterno: 2
Compilata da:
Montani Mauro
Iscritto all'albo:
Ingegneri
Prov. Alessandria n. 659

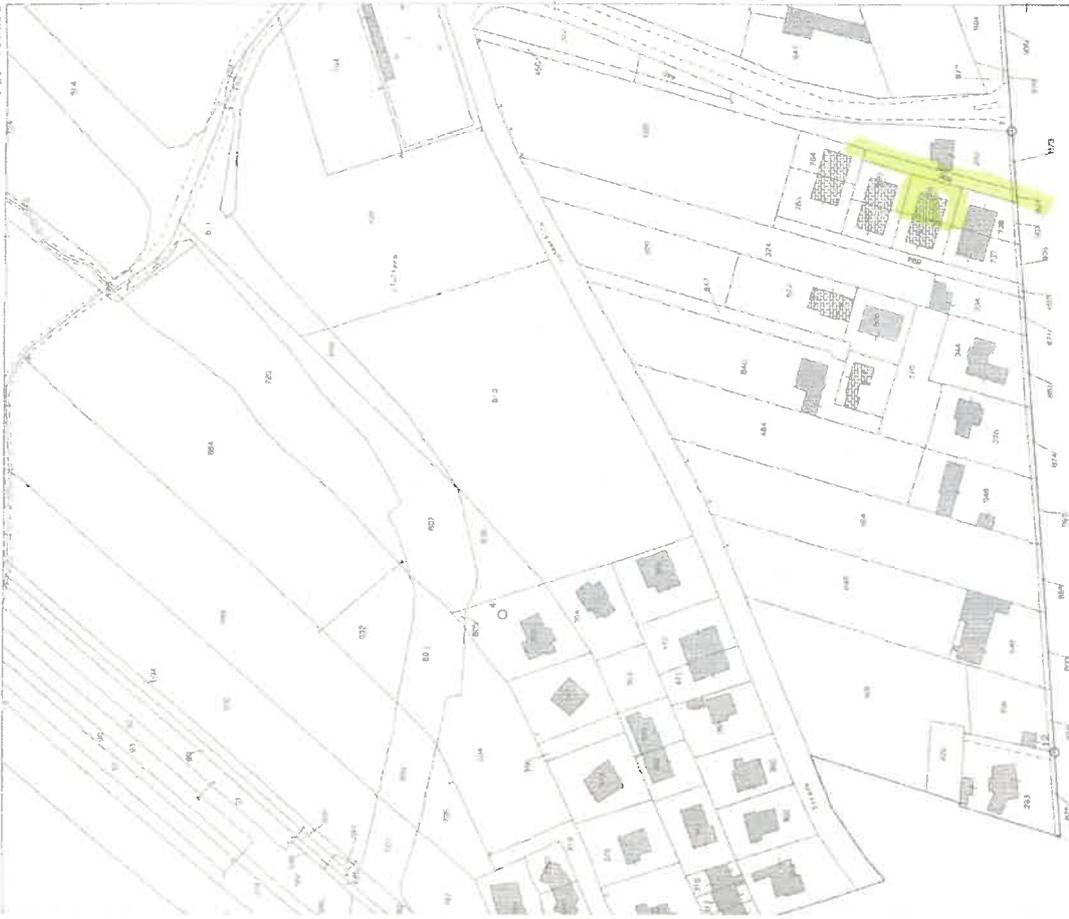


Per visura

18 Mar-2010 9:14
Prel. n. A10063274/2010

Scala originale 1:2000
Dimensione cornice: 776 000 X 552 000 metri

Comune: ALISSANORIA
Foglio: 87



Particella: 376



FOTOGRAFIE degli IMMOBILI ESISTENTI

Intestazione:

Tipo di intervento: ESECUZIONE IMMOBILIARE n° 38/2023

Ubicazione: Via IV Martiri, 54/q - Casalbagnano (AL)













Ricevuta di Avvenuta Denuncia di Variazione

Catasto Pubblicati

Pratica numero: AL0086854

Codice di Riscontro: 000AN6X7P

Operatore: BTTNDA

Presenza allegati:

Allegato.pdf (DLP)

Comune di ALESSANDRIA (Codice: A2AA)

Ditta n.: 1 di 1

Unita' a destinazione ordinaria n.: 1

Unita' in variazione n.: 1

Unita' a dest. speciale e particolare n.: -

Unita' in costituzione n.: -

Beni Comuni non Censibili n.: -

Unita' in soppressione n.: -

Motivo della variazione: DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI

UNITA' IMMOBILIARI

Identificativo catastale										Dati di classamento proposti			
Prog.	Op.	Sez.UR.	Foglio	Numero	Sub.	Ubicazione	ZC	Cat.	Cl.	Cons.	Sup.Cat	Rendita	Rur
1	V		87	768	I	VIA IV MARTIRI (CASALBAGLIANO), 54/Q. p. T 1-S1	002	A/7	1	II	258	1 221.42	

Riservato all'Ufficio

Prospetto di liquidazione n: 18959/2023

Importo della liquidazione: Euro 50,00

Data: 16/11/2023

Pratica numero: AL0086854/2023

L'incaricato

