

Tribunale di Alessandria
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **OMISSIS**

contro: **OMISSIS**

N° Gen. Rep. **330/2022**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 04-06-2024 ore 11:00

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - Lotto Unico

Esperto alla stima: Geom. Massimo Amadio
Codice fiscale: MDAMSM64S17A182Q
Studio in: Via Abbà Cornaglia 8 - 15121 Alessandria
Email: studio.amgr@tiscali.it
Pec: massimo.amadio@geopec.it

SINTESI ELABORATO

1. Dati Catastali

Bene: VIA VENTICELLA s.n.c. - VALMADONNA - Alessandria (AL) - 15122

Lotto: 001 - Lotto Unico

Corpo: A

Categoria: residenziale

OMISSIS sede in OMISSIS, c.f.: OMISSIS, proprietà 1/1, foglio 6, particella 781, indirizzo VIA VENTICELLA SNC, comune A182, categoria F/3

Corpo: B

Categoria: residenziale

OMISSI sede in OMISSIS, c.f.: OMISSIS, proprietà 1/1, comune A182, foglio 6, particella 400, qualità Incolto produttivo, classe U, superficie catastale mq. 450, reddito dominicale: € euro 0,05, reddito agrario: € euro 0,02

Corpo: C

Categoria: residenziale

OMISSIS sede in OMISSIS, c.f.: OMISSIS, proprietà 1/1, comune A182, foglio 6, particella 780, qualità Incolto produttivo, classe U, superficie catastale mq. 1780, reddito dominicale: € euro 0,18, reddito agrario: € euro 0,09

2. Stato di possesso

Bene: VIA VENTICELLA s.n.c. - VALMADONNA - Alessandria (AL) - 15122

Lotto: 001 - Lotto Unico

Corpo: A

Libero

Corpo: B

Libero

Corpo: C

Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: VIA VENTICELLA s.n.c. - VALMADONNA - Alessandria (AL) - 15122

Lotto: 001 - Lotto Unico

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: B

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: C

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: VIA VENTICELLA s.n.c. - VALMADONNA - Alessandria (AL) - 15122

Lotto: 001 - Lotto Unico

Corpo: A

Creditori Iscritti: OMISSIS

Corpo: B

Creditori Iscritti: OMISSIS

Corpo: C

Creditori Iscritti: OMISSIS

5. Comproprietari

Beni: VIA VENTICELLA s.n.c. - VALMADONNA - Alessandria (AL) - 15122

Lotto: 001 - Lotto Unico

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

Corpo: B

Comproprietari: Nessuno

Corpo: C

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: VIA VENTICELLA s.n.c. - VALMADONNA - Alessandria (AL) - 15122

Lotto: 001 - Lotto Unico

Corpo: A

Misure Penali: NO

Corpo: B

Misure Penali: NO

Corpo: C

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: VIA VENTICELLA s.n.c. - VALMADONNA - Alessandria (AL) - 15122

Lotto: 001 - Lotto Unico

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: B

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: C

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: VIA VENTICELLA s.n.c. - VALMADONNA - Alessandria (AL) - 15122

Lotto: 001 - Lotto Unico

Valore complessivo intero: 63.808,25

Beni in **Alessandria (AL)**
Località/Frazione **VALMADONNA**
VIA VENTICELLA s.n.c.

Lotto: 001 - Lotto Unico

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

Data di presentazione: 09-02-2023

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

residenziale sito in frazione: VALMADONNA, VIA VENTICELLA s.n.c.

Note: trattasi di terreno edificabile, sul quale si trovano una villetta bifamiliare costruita parzialmente (al rustico e non completa) e dei muri di contenimento, costruiti in seguito a sbancamento di terreno situato in pendenza

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Ulteriori informazioni sul debitore: Legale Rappresentante OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS sede in OMISSIS, c.f.: OMISSIS, proprietà 1/1, foglio 6, particella 781, indirizzo VIA VENTICELLA SNC, comune A182, categoria F/3

Derivante da: Costituzione del 12/02/2024 n. AL0019147 in atti dal 13/02/2024 (n. 19147.1/2024)

Confini: a Nord: Foglio 6 mappale 164 a Est: Foglio 6 mappale 400 e Foglio 6/A mappale 152 a Sud: Foglio 6 mappale 396 a Ovest: Foglio 6 mappale 396

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Note generali: TRATTASI DELL'EX PARTICELLA DEL CATASTO TERRENI 397, TRATTATA CON TIPO MAPPALE (PREGEO) N. 17748 DEL 07/02/2024 E CON DENUNCIA DI NUOVA COSTRUZIONE (DOCFA) N. AL0019147 DEL 13/02/2024, CON RELATIVO PASSAGGIO AL CATASTO FABBRICATI, NUOVA PARTICELLA 781 (FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE)

Identificativo corpo: B.

residenziale sito in frazione: VALMADONNA, VIA VENTICELLA s.n.c.

Note: trattasi di terreno edificabile

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Ulteriori informazioni sul debitore: Legale rappresentante OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: OMISSIS sede in OMISSIS, c.f.: OMISSIS, proprietà 1/1, comune A182, foglio 6, particella 400, qualità Incolto produttivo, classe U, superficie catastale mq. 450, reddito dominicale: € euro 0,05, reddito agrario: € euro 0,02

Derivante da: Tabella di variazione del 20/02/2024 n. AL0025108 in atti dal 22/02/2024 MODELLO 26A (n. 24223.1/2024) Impianto meccanografico del 20/06/1984

Confini: a Nord: Foglio 6/A mappale 152 a Est: Foglio 6/A mappale 780 a Sud: Foglio 6 mappale 396 a Ovest: Foglio 6 mappale 781

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Note generali: PRESENTATO AL CATASTO TERRENI MODELLO 13T (MOD. 26) PROTOCOLLO N. 25108 DEL 20/02/2024 PER VARIAZIONE DI COLTURA DA SEMINATIVO AD INCOLTO PRODUTTIVO

Identificativo corpo: C.

residenziale sito in frazione: VALMADONNA, VIA VENTICELLA s.n.c.

Note: Il locale di deposito/magazzino non esiste più, era stato demolito probabilmente durante l'apertura del cantiere; trattasi di terreno edificabile

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Ulteriori informazioni sul debitore: Legale rappresentante OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: OMISSIS sede in OMISSIS, c.f.: OMISSIS, proprietà 1/1, sezione censuaria A182, foglio 6, particella 780, qualità Incolto produttivo, classe U, superficie catastale mq. 1780, reddito dominicale: € euro 0,18, reddito agrario: € euro 0,09

Derivante da: -Riordino fondiario del 12/02/2024 n. AL0025512 in atti dal 23/02/2024 (n. 19033.1/2024) -Tipo mappale del 07/02/2024 n. AL0017747 in atti dal 07/02/2024 per DEMOLIZIONE TOTALE (n. 17747.1/2024) -Variazione in atti dal 06/05/1992 (n. 56.1/1990) (*) - Impianto meccanografico del 20/06/1984 (*)

Confini: a Nord: Foglio 6/A mappali 152 e 445 a Est: Foglio 6/A mappali 714, 727 e 526 a Sud: Foglio 6 mappale 396, Foglio 6/A mappali 177, 291 e 292 a Ovest: Foglio 6 mappale 400

Note: La particella si trova sul Foglio di mappa 6 allegato A (*) Riguardano la ex particella 407

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Note generali: TRATTASI DELL'EX PARTICELLA DEL CATASTO TERRENI 407, TRATTATA CON TIPO MAPPALE (PREGEO) N. 17747 DEL 07/02/2024 PER DEMOLIZIONE TOTALE, CON DENUNCIA DI VARIAZIONE (DOCFA) N. AL0018024 DEL 09/02/2024 PER COSTITUZIONE DI AREA URBANA (F/1), CON MODELLO UNICO DI ISTANZA PROTOCOLLO N. 25512 DEL 12/02/2024 PER PASSAGGIO DELLA PARTICELLA AL CATASTO TERRENI E CON DENUNCIA DI VARIAZIONE (DOCFA) N. AL0024048 DEL 21/02/2024 PER RIALLIBRAMENTO AL CATASTO TERRENI, NUOVA PARTICELLA 780 (INCOLTO PRODUTTIVO)

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Trattasi di tre terreni residenziali, su uno dei quali è presente una villetta bifamiliare costruita par-

zialmente (al rustico e non completa), oltre a muri di contenimento, costruiti in seguito a sbancamento di terreno situato in pendenza; è da notare che una delle quattro particelle (Fig. 6/A map-pale 407), censita come C/2, è errata, in quanto attualmente il piccolo locale di sgombero indicato in planimetria catastale non esiste più, sicuramente demolito con l'installazione del cantiere. N.B.: importantissimo per l'acquirente sapere che il Lotto è indivisibile per problemi burocratici con il Comune di Alessandria, e che, oltre valore complessivo citato nella presente bisogna ridiscutere con il Comune di Alessandria l'Atto di Vincolo, il cui valore è descritto nella relazione tecnica (allegato 7), comunque già decurtato dalla presente.

Caratteristiche zona: sobborgo di pregio

Area urbanistica: mista residenziale/agricola a traffico locale con parcheggi riservati ai residenti.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Valenza (AL).

Attrazioni paesaggistiche: zona collinare a pochi km da Alessandria.

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Pullman di linea extra urbana 500 m.

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A

residenziale sito in Alessandria (AL), VIA VENTICELLA s.n.c.

Libero

Identificativo corpo: B

residenziale sito in Alessandria (AL), VIA VENTICELLA s.n.c.

Libero

Identificativo corpo: C

residenziale sito in Alessandria (AL), VIA VENTICELLA s.n.c.

Libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: mutuo fondiario; A rogito di Notaio OMISSIS in data 31/01/2008 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 3.200.000,00; Importo capitale: € 1.600.000,00; Note: 1)Annotazione n. 178 del 02/03/2012 (Atto integrativo ad apertura di credito); 2)Annotazione n. 748 del 07/08/2013 (Atto integrativo ad apertura di credito in conto corrente con garanzia ipotecaria); 3)Annotazione n. 589 del 03/10/2014 (Atto integrativo ad apertura di credito in conto corrente con garanzia ipotecaria).

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Sentenza n. OMISSIS del 03/05/2021 del Tribunale di Alessandria, avente ad oggetto "Opposizione a Decreto Ingiuntivo"; A rogito di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Alessandria (AL) in data 15/12/2022 ai nn. OMISSIS

iscritto/trascritto ad Alessandria (AL) in data 12/01/2023 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: mutuo fondiario; A rogito di Notaio OMISSIS in data 31/01/2008 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 3.200.000,00; Importo capitale: € 1.600.000,00; Note: 1)Annotazione n. OMISSIS del 02/03/2012 (Atto integrativo ad apertura di credito); 2)Annotazione n. OMISSIS del 07/08/2013 (Atto integrativo ad apertura di credito in conto corrente con garanzia ipotecaria); 3)Annotazione n. OMISSIS del 03/10/2014 (Atto integrativo ad apertura di credito in conto corrente con garanzia ipotecaria).

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Sentenza n. OMISSIS del 03/05/2021 del Tribunale di Alessandria, avente ad oggetto "Opposizione a Decreto Ingiuntivo"; A rogito di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Alessandria (AL) in data 15/12/2022 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto ad Alessandria (AL) in data 12/01/2023 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: B

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: mutuo fondiario; A rogito di Notaio OMISSIS in data 31/01/2008 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 3.200.000,00; Importo capitale: € 1.600.000,00; Note: 1)Annotazione n. OMISSIS del 02/03/2012 (Atto integrativo ad apertura di credito); 2)Annotazione n. OMISSIS del 07/08/2013 (Atto integrativo ad apertura di credito in conto corrente con garanzia ipotecaria); 3)Annotazione n. OMISSIS del 03/10/2014 (Atto integrativo ad apertura di credito in conto corrente con garanzia ipotecaria).

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Sentenza n. OMISSIS del 03/05/2021 del Tribunale di Alessandria, avente ad oggetto "Opposizione a Decreto Ingiuntivo"; A rogito di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Alessandria (AL) in data 15/12/2022 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto ad Alessandria (AL) in data 12/01/2023 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: C

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: A

residenziale sito in Alessandria (AL), VIA VENTICELLA s.n.c.

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

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

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

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato
Attestazione Prestazione Energetica: Non presente
Indice di prestazione energetica: Non specificato
Note Indice di prestazione energetica: Non specificato
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato
Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: B

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

Identificativo corpo: C

residenziale sito in Alessandria (AL), VIA VENTICELLA s.n.c.
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, proprietà 1/2 in comunione dei beni con OMISSIS; OMISSIS, proprietà 1/2 in comunione dei beni con OMISSIS. **proprietario/i ante ventennio al 10/12/2004.** In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio OMISSIS, in data 13/09/1985, ai nn. OMISSIS; registrato ad Alessandria (AL), in data 03/10/1985, ai nn. OMISSIS; trascritto ad Alessandria (AL), in data 12/10/1985, ai nn. OMISSIS.

Note: Vendita delle quote di proprietà ai sig. OMISSIS dai sig. OMISSIS

Titolare/Proprietario: OMISSIS, proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con OMISSIS; OMISSIS, proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con OMISSIS. dal 10/12/2004 al 31/01/2008. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio OMISSIS, in data 10/12/2004, ai nn. OMISSIS; registrato ad Alessandria (AL), in data 24/12/2004, ai nn. OMISSIS; trascritto ad Alessandria (AL), in data 27/12/2004, ai nn. OMISSIS.

Note: Vendita delle quote di proprietà ai sig. OMISSIS dai sig. OMISSIS

Titolare/Proprietario: OMISSIS, proprietà 1/1 dal 31/01/2008 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio OMISSIS, in data 31/01/2008, ai nn. OMISSIS; trascritto ad Alessandria (AL), in data 27/02/2008, ai nn. OMISSIS.

Note: Vendita delle quote di proprietà alla società OMISSIS dai sig. OMISSIS

Continuità delle trascrizioni: Si

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Titolare/Proprietario: OMISSIS, proprietà 1/4 in regime di comunione dei beni con OMISSIS; OMISSIS, proprietà 1/4 in regime di comunione dei beni con OMISSIS; OMISSIS, proprietà 1/4 in comunione dei beni con OMISSIS; OMISSIS, proprietà 1/4 in comunione dei beni con OMISSIS.

proprietario/i ante ventennio al 31/01/2008. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio OMISSIS, in data 02/10/1982, ai nn. OMISSIS; registrato ad Alessandria (AL), in data 12/10/1982, ai nn. OMISSIS; trascritto ad Alessandria (AL), in data 18/10/1982, ai nn. OMISSIS.

Note: Vendita delle quote di proprietà ai sig. OMISSIS dai sig. OMISSIS

Titolare/Proprietario: OMISSIS, proprietà 1/1 dal 31/01/2008 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio OMISSIS, in data 31/01/2008, ai nn. OMISSIS; trascritto ad Alessandria (AL), in data 27/02/2008, ai nn. OMISSIS.

Note: Vendita delle quote di proprietà alla società OMISSIS dai sig. OMISSIS

Continuità delle trascrizioni: Si

Dati precedenti relativi ai corpi: B

Titolare/Proprietario: OMISSIS, proprietà 1/4 in regime di comunione dei beni con OMISSIS; OMISSIS, proprietà 1/4 in regime di comunione dei beni con OMISSIS; OMISSIS, proprietà 1/4 in comunione dei beni con OMISSIS; OMISSIS, proprietà 1/4 in comunione dei beni con OMISSIS.

proprietario/i ante ventennio al 31/01/2008. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio OMISSIS, in data 02/10/1982, ai nn. OMISSIS; registrato ad Alessandria (AL), in data 12/10/1982, ai nn. OMISSIS; trascritto ad Alessandria (AL), in data 18/10/1982, ai nn. OMISSIS.

Note: Vendita delle quote di proprietà ai sig. OMISSIS dai sig. OMISSIS

Titolare/Proprietario: OMISSIS, proprietà 1/1 dal 31/01/2008 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio OMISSIS, in data 31/01/2008, ai nn. OMISSIS; trascritto ad Alessandria (AL), in data 27/02/2008, ai nn. OMISSIS.

Note: Vendita delle quote di proprietà alla società OMISSIS dai sig. OMISSIS

Continuità delle trascrizioni: Si

Dati precedenti relativi ai corpi: C

7. PRATICHE EDILIZIE:

residenziale sito in frazione: VALMADONNA, VIA VENTICELLA s.n.c.

Numero pratica: OMISSIS

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: costruzione di nuova villetta

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 16/04/2007 al n. di prot. OMISSIS

Rilascio in data 15/03/2010 al n. di prot. OMISSIS

NOTE: Richiesta di voltura per cambio intestazione pratica edilizia protocollo OMISSIS del 21/04/2008 a OMISSIS in qualità di Legale Rappresentante della società OMISSIS; fabbricati non realizzati

Dati precedenti relativi ai corpi: A

residenziale sito in frazione: VALMADONNA, VIA VENTICELLA s.n.c.

Numero pratica: OMISSIS

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: costruzione di nuova villetta

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 13/04/2007 al n. di prot. OMISSIS

Rilascio in data 15/03/2010 al n. di prot. OMISSIS

NOTE: Richiesta di voltura per cambio intestazione pratica edilizia protocollo OMISSIS del 21/04/2008 a OMISSIS in qualità di Legale rappresentante della società OMISSIS; fabbricati non realizzati

Dati precedenti relativi ai corpi: A

residenziale sito in frazione: VALMADONNA, VIA VENTICELLA s.n.c.

Numero pratica: OMISSIS

Intestazione: OMISSIS, Legale rappresentante della società OMISSIS

Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA

Per lavori: realizzazione di piste di cantiere tra i costruendi fabbricati rilasciati con Permessi di Costruire n. OMISSIS e OMISSIS del 15/03/2010

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 27/06/2011 al n. di prot. OMISSIS

Rilascio in data 27/06/2011 al n. di prot. OMISSIS

NOTE: messa in sicurezza cantiere

Dati precedenti relativi ai corpi: A

residenziale sito in frazione: VALMADONNA, VIA VENTICELLA s.n.c.

Numero pratica: OMISSIS

Intestazione: OMISSIS, Legale rappresentante della società OMISSIS

Tipo pratica: Permesso a costruire in sanatoria

Per lavori: realizzazione di muro di contenimento e sbancamento in riferimento al Permesso di Costruire n. OMISSIS

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 11/08/2011 al n. di prot. OMISSIS

Rilascio in data 16/04/2012 al n. di prot. OMISSIS

NOTE: Muro e sbancamento eseguiti

Dati precedenti relativi ai corpi: A

residenziale sito in frazione: VALMADONNA, VIA VENTICELLA s.n.c.

Numero pratica: OMISSIS

Intestazione: OMISSIS, Legale rappresentante della società OMISSIS

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: variante al Permesso di Costruire n. OMISSIS

Oggetto: variante

Presentazione in data 24/06/2011 al n. di prot. OMISSIS

Rilascio in data 09/05/2012 al n. di prot. OMISSIS

NOTE: Fabbricato parzialmente realizzato (tipo di villetta 8B)

Dati precedenti relativi ai corpi: A

residenziale sito in frazione: VALMADONNA, VIA VENTICELLA s.n.c.

Numero pratica: OMISSIS

Intestazione: OMISSIS, Legale rappresentante della società OMISSIS

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: realizzazione fabbricati residenziali

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 15/07/2011 al n. di prot. OMISSIS

Rilascio in data 14/09/2012 al n. di prot. OMISSIS

NOTE: Fabbricato realizzato parzialmente (tipo di villetta 8A)

Dati precedenti relativi ai corpi: A

residenziale sito in frazione: VALMADONNA, VIA VENTICELLA s.n.c.

Numero pratica: OMISSIS

Intestazione: OMISSIS, Legale rappresentante della società OMISSIS

Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA

Per lavori: realizzazione porzione di muro

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 08/06/2012 al n. di prot. OMISSIS

Rilascio in data 14/06/2012 al n. di prot. OMISSIS

NOTE: Porzione di muro realizzato

Dati precedenti relativi ai corpi: A

residenziale sito in frazione: VALMADONNA, VIA VENTICELLA s.n.c.

Numero pratica: OMISSIS

Intestazione: OMISSIS, Legale rappresentante della società OMISSIS

Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA

Per lavori: realizzazione porzione di muro

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 18/12/2013 al n. di prot. OMISSIS

Rilascio in data 24/12/2013 al n. di prot. OMISSIS

NOTE: Porzione di muro realizzato

Dati precedenti relativi ai corpi: A

residenziale sito in frazione: VALMADONNA, VIA VENTICELLA s.n.c.

Numero pratica: OMISSIS

Intestazione: OMISSIS, Legale rappresentante della società OMISSIS

Tipo pratica: Atto di impegno

Per lavori: realizzazione di strada di P.R.G.C. e sottoservizi

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 30/07/2012 al n. di prot. OMISSIS

NOTE: Trattasi di atto di impegno con il Comune di Alessandria, Repertorio OMISSIS Raccolta OMISSIS data 26/07/2012 Notaio OMISSIS per la realizzazione di nuova strada di P.R.G.C. e opere di urbanizzazione primaria riguardante i seguenti sottoservizi: illuminazione pubblica, reti fognarie, acque bianche e nere, reti idrica, gas, telefonica e di distribuzione energia elettrica per usi diversi dalla pubblica illuminazione; il capitolato lavori, eseguito ed aggiornato, secondo il Prezzario della Regione Piemonte anno 2011 (approvato in data 03/05/2012), riguarda un impegno di spesa di euro 258.537,83. I lavori non sono stati mai eseguiti

Dati precedenti relativi ai corpi: A

residenziale sito in frazione: VALMADONNA, VIA VENTICELLA s.n.c.

Numero pratica: OMISSIS

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: costruzione di nuova villetta

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 16/04/2007 al n. di prot. OMISSIS

Rilascio in data 15/03/2010 al n. di prot. OMISSIS

NOTE: Richiesta di voltura per cambio intestazione pratica edilizia protocollo OMISSIS del 21/04/2008 a OMISSIS in qualità di Legale Rappresentante della società OMISSIS; fabbricati non realizzati

Dati precedenti relativi ai corpi: B

residenziale sito in frazione: VALMADONNA, VIA VENTICELLA s.n.c.

Numero pratica: OMISSIS

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: costruzione di nuova villetta

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 13/04/2007 al n. di prot. OMISSIS

Rilascio in data 15/03/2010 al n. di prot. OMISSIS

NOTE: Richiesta di voltura per cambio intestazione pratica edilizia protocollo OMISSIS del 21/04/2008 a OMISSIS in qualità di Legale rappresentante della società OMISSIS; fabbricati non realizzati

Dati precedenti relativi ai corpi: B

residenziale sito in frazione: VALMADONNA, VIA VENTICELLA s.n.c.

Numero pratica: OMISSIS

Intestazione: OMISSIS, Legale rappresentante della società OMISSIS

Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA

Per lavori: realizzazione di piste di cantiere tra i costruendi fabbricati rilasciati con Permessi di Costruire n. OMISSIS del 15/03/2010

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 27/06/2011 al n. di prot. OMISSIS

Rilascio in data 27/06/2011 al n. di prot. OMISSIS

NOTE: messa in sicurezza cantiere

Dati precedenti relativi ai corpi: B

residenziale sito in frazione: VALMADONNA, VIA VENTICELLA s.n.c.

Numero pratica: OMISSIS

Intestazione: OMISSIS, Legale rappresentante della società OMISSIS

Tipo pratica: Permesso a costruire in sanatoria

Per lavori: realizzazione di muro di contenimento e sbancamento in riferimento al Permesso di Costruire n. OMISSIS

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 11/08/2011 al n. di prot. OMISSIS

Rilascio in data 16/04/2012 al n. di prot. OMISSIS

NOTE: Muro e sbancamento eseguiti

Dati precedenti relativi ai corpi: B

residenziale sito in frazione: VALMADONNA, VIA VENTICELLA s.n.c.

Numero pratica: OMISSIS

Intestazione: OMISSIS, Legale rappresentante della società OMISSIS

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: variante al Permesso di Costruire n. OMISSIS

Oggetto: variante

Presentazione in data 24/06/2011 al n. di prot. OMISSIS

Rilascio in data 09/05/2012 al n. di prot. OMISSIS

NOTE: Fabbricato parzialmente realizzato (tipo di villetta 8B)

Dati precedenti relativi ai corpi: B

residenziale sito in frazione: VALMADONNA, VIA VENTICELLA s.n.c.

Numero pratica: OMISSIS

Intestazione: OMISSIS, Legale rappresentante della società OMISSIS

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: realizzazione fabbricati residenziali

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 15/07/2011 al n. di prot. OMISSIS

Rilascio in data 14/09/2012 al n. di prot. OMISSIS

NOTE: Fabbricato realizzato parzialmente (tipo di villetta 8A)

Dati precedenti relativi ai corpi: B

residenziale sito in frazione: VALMADONNA, VIA VENTICELLA s.n.c.

Numero pratica: OMISSIS

Intestazione: OMISSIS, Legale rappresentante della società OMISSIS

Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA

Per lavori: realizzazione porzione di muro

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 08/06/2012 al n. di prot. OMISSIS

Rilascio in data 14/06/2012 al n. di prot. OMISSIS

NOTE: Porzione di muro realizzato

Dati precedenti relativi ai corpi: B

residenziale sito in frazione: VALMADONNA, VIA VENTICELLA s.n.c.

Numero pratica: OMISSIS

Intestazione: OMISSIS, Legale rappresentante della società OMISSIS

Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA

Per lavori: realizzazione porzione di muro

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 18/12/2013 al n. di prot. OMISSIS

Rilascio in data 24/12/2013 al n. di prot. OMISSIS

NOTE: Porzione di muro realizzato

Dati precedenti relativi ai corpi: B

residenziale sito in frazione: VALMADONNA, VIA VENTICELLA s.n.c.

Numero pratica: OMISSIS

Intestazione: OMISSIS, Legale rappresentante della società OMISSIS

Tipo pratica: Atto di impegno

Per lavori: realizzazione di strada di P.R.G.C. e sottoservizi

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 30/07/2012 al n. di prot. OMISSIS

NOTE: Trattasi di atto di impegno con il Comune di Alessandria, Repertorio OMISSIS Raccolta OMISSIS data 26/07/2012 Notaio OMISSIS per la realizzazione di nuova strada di P.R.G.C. e opere di urbanizzazione primaria riguardante i seguenti sottoservizi: illuminazione pubblica, reti fognarie, acque bianche e nere, reti idrica, gas, telefonica e di distribuzione energia elettrica per usi diversi dalla pubblica illuminazione; il capitolato lavori, eseguito ed aggiornato, secondo il Prezzario della Regione Piemonte anno 2011 (approvato in data 03/05/2012), riguarda un impegno di spesa di euro 258.537,83. I lavori non sono stati mai eseguiti

Dati precedenti relativi ai corpi: B

residenziale sito in frazione: VALMADONNA, VIA VENTICELLA s.n.c.

Numero pratica: OMISSIS

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: costruzione di nuova villetta

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 16/04/2007 al n. di prot. OMISSIS

Rilascio in data 15/03/2010 al n. di prot. OMISSIS

NOTE: Richiesta di voltura per cambio intestazione pratica edilizia protocollo OMISSIS del 21/04/2008 a OMISSIS in qualità di Legale Rappresentante della società OMISSIS; fabbricati non realizzati

Dati precedenti relativi ai corpi: C

residenziale sito in frazione: VALMADONNA, VIA VENTICELLA s.n.c.

Numero pratica: OMISSIS

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: costruzione di nuova villetta

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 13/04/2007 al n. di prot. OMISSIS

Rilascio in data 15/03/2010 al n. di prot. OMISSIS

NOTE: Richiesta di voltura per cambio intestazione pratica edilizia protocollo OMISSIS del 21/04/2008 a OMISSIS in qualità di Legale rappresentante della società OMISSIS; fabbricati non realizzati

Dati precedenti relativi ai corpi: C

residenziale sito in frazione: VALMADONNA, VIA VENTICELLA s.n.c.

Numero pratica: OMISSIS

Intestazione: OMISSIS, Legale rappresentante della società OMISSIS

Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA

Per lavori: realizzazione di piste di cantiere tra i costruendi fabbricati rilasciati con Permessi di Costruire n. OMISSIS del 15/03/2010

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 27/06/2011 al n. di prot. OMISSIS

Rilascio in data 27/06/2011 al n. di prot. OMISSIS

NOTE: messa in sicurezza cantiere

Dati precedenti relativi ai corpi: C

residenziale sito in frazione: VALMADONNA, VIA VENTICELLA s.n.c.

Numero pratica: OMISSIS

Intestazione: OMISSIS, Legale rappresentante della società OMISSIS

Tipo pratica: Permesso a costruire in sanatoria

Per lavori: realizzazione di muro di contenimento e sbancamento in riferimento al Permesso di Costruire n. OMISSIS

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 11/08/2011 al n. di prot. OMISSIS

Rilascio in data 16/04/2012 al n. di prot. OMISSIS

NOTE: Muro e sbancamento eseguiti

Dati precedenti relativi ai corpi: C

residenziale sito in frazione: VALMADONNA, VIA VENTICELLA s.n.c.

Numero pratica: OMISSIS

Intestazione: OMISSIS, Legale rappresentante della società OMISSIS

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: variante al Permesso di Costruire n. OMISSIS

Oggetto: variante

Presentazione in data 24/06/2011 al n. di prot. OMISSIS

Rilascio in data 09/05/2012 al n. di prot. OMISSIS

NOTE: Fabbricato parzialmente realizzato (tipo di villetta 8B)

Dati precedenti relativi ai corpi: C

residenziale sito in frazione: VALMADONNA, VIA VENTICELLA s.n.c.

Numero pratica: OMISSIS

Intestazione: OMISSIS, Legale rappresentante della società OMISSIS

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: realizzazione fabbricati residenziali

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 15/07/2011 al n. di prot. OMISSIS

Rilascio in data 14/09/2012 al n. di prot. OMISSIS

NOTE: Fabbricato realizzato parzialmente (tipo di villetta 8A)

Dati precedenti relativi ai corpi: C

residenziale sito in frazione: VALMADONNA, VIA VENTICELLA s.n.c.

Numero pratica: OMISSIS

Intestazione: OMISSIS, Legale rappresentante della società OMISSIS

Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA

Per lavori: realizzazione porzione di muro

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 08/06/2012 al n. di prot. OMISSIS

Rilascio in data 14/06/2012 al n. di prot. OMISSIS

NOTE: Porzione di muro realizzato

Dati precedenti relativi ai corpi: C

residenziale sito in frazione: VALMADONNA, VIA VENTICELLA s.n.c.

Numero pratica: OMISSIS

Intestazione: OMISSIS, Legale rappresentante della società OMISSIS

Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA

Per lavori: realizzazione porzione di muro

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 18/12/2013 al n. di prot. OMISSIS

Rilascio in data 24/12/2013 al n. di prot. OMISSIS

NOTE: Porzione di muro realizzato

Dati precedenti relativi ai corpi: C

residenziale sito in frazione: VALMADONNA, VIA VENTICELLA s.n.c.

Numero pratica: OMISSIS

Intestazione: OMISSIS, Legale rappresentante della società OMISSIS

Tipo pratica: Atto di impegno

Per lavori: realizzazione di strada di P.R.G.C. e sottoservizi

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 30/07/2012 al n. di prot. OMISSIS

NOTE: Trattasi di atto di impegno con il Comune di Alessandria, Repertorio OMISSIS Raccolta OMISSIS data 26/07/2012 Notaio OMISSIS per la realizzazione di nuova strada di P.R.G.C. e opere di urbanizzazione primaria riguardante i seguenti sottoservizi: illuminazione pubblica, reti fognarie, acque bianche e nere, reti idrica, gas, telefonica e di distribuzione energia elettrica per usi diversi dalla pubblica illuminazione; il capitolato lavori, eseguito ed aggiornato, secondo il Prezzario della Regione Piemonte anno 2011 (approvato in data 03/05/2012), riguarda un impegno di spesa di euro 258.537,83. I lavori non sono stati mai eseguiti

Dati precedenti relativi ai corpi: C

7.1 Conformità edilizia:

residenziale

Informazioni in merito alla conformità edilizia: Da rivedere completamente con il Comune di Alessandria

Dati precedenti relativi ai corpi: A**residenziale**

Nessuna.

Informazioni in merito alla conformità edilizia: Il terreno è libero da costruzioni, se non per un piccolo tratto di muro, già conteggiato nel corpo A

Dati precedenti relativi ai corpi: B**residenziale**

Informazioni in merito alla conformità edilizia: Il terreno è libero da costruzioni

Dati precedenti relativi ai corpi: C**7.2 Conformità urbanistica:****residenziale**

| | |
|----------------------------------|--|
| Strumento urbanistico Approvato: | Piano regolatore generale |
| In forza della delibera: | della Giunta Regionale 07/02/2000 n. 36-29308, pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Piemonte n. 7 del 16/02/2000 e successive rettifiche, modifiche ed integrazioni |
| Zona omogenea: | sobborghi di 3 ^a classe |
| Norme tecniche di attuazione: | art. 37 bis - sobborghi di 3 ^a classe art. 51 - prescrizioni geologiche - area di collina - classe IIa (settori di versante o di raccordo tra il fondovalle ed il versante, ad acclività medio/moderata) e IIb (settori di versante ad acclività medio/moderata, talora localizzati ai margini di settori acclivi e/o potenzialmente instabili) |

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Note generali sulla conformità:**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

residenziale

| | |
|----------------------------------|---|
| Strumento urbanistico Approvato: | Piano regolatore generale |
| In forza della delibera: | della Giunta Regionale 07/02/2000 n. 36-29308, pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Piemonte n. 7 del 16/02/2000 e successive rettifiche, modifiche ed integrazioni |
| Zona omogenea: | sobborghi di 3 ^a classe |
| Norme tecniche di attuazione: | art. 37 bis - sobborghi di 3 ^a classe art. 51 - prescrizioni geologiche - area di collina - classe IIa (settori di versante o di raccordo tra il fondovalle ed il versante, ad acclività medio/moderata) e IIb (settori di versante ad acclività medio/moderata, talora localizzati ai margini di settori acclivi e/o potenzialmente instabili |

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Note generali sulla conformità:

Dati precedenti relativi ai corpi: B

residenziale

| | |
|----------------------------------|---|
| Strumento urbanistico Approvato: | Piano regolatore generale |
| In forza della delibera: | della Giunta Regionale 07/02/2000 n. 36-29308, pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Piemonte n. 7 del 16/02/2000 e successive rettifiche, modifiche ed integrazioni |
| Zona omogenea: | sobborghi di 3 ^a classe |
| Norme tecniche di attuazione: | art. 37 bis - sobborghi di 3 ^a classe art. 51 - prescrizioni geologiche - area di collina - classe IIa (settori di versante o di raccordo tra il fondovalle ed il versante, ad acclività medio/moderata) e IIb (settori di versante ad acclività medio/moderata, talora localizzati ai margini di settori acclivi e/o potenzialmente instabili |

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Note generali sulla conformità:

Dati precedenti relativi ai corpi: C

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

trattasi di terreno edificabile, sul quale si trovano una villetta bifamiliare costruita parzialmente (al rustico e non completa) e dei muri di contenimento, costruiti in seguito a sbancamento di terreno situato in pendenza

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Ulteriori informazioni sul debitore: Legale Rappresentante OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **1.830,00**

il terreno risulta di forma quadrilatero irregolare ed orografia collinare

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: Il fabbricato ed i muri di contenimento sono abbandonati da diversi anni

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:

Nella consistenza è stato inserito il solo terreno edificabile; tutto quanto è stato costruito sul terreno è stato calcolato mediante la stesura di un computo metrico estimativo allegato alla presente ed inserito nella relazione di stima mediante la voce "pertinenze".

| Destinazione | Parametro | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|---------------------|-----------------|-----------------------------|--------|------------------------|
| Terreno edificabile | sup reale lorda | 1.830,00 | 1,00 | 1.830,00 |
| | | 1.830,00 | | 1.830,00 |

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2-2022

Zona: Alessandria (AL)

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Ville e villini

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 900

Valore di mercato max (€/mq): 1250

Pertinenze

A

1. Scavi/Sbancamenti

Sviluppa una superficie complessiva di Volume di scavo mc. 6770,18 mq
Valore a corpo: **€ 37731.13**

Note: I valori sono stati calcolati mediante stesura di computo metrico estimativo allegato alla presente e precisamente: Gli Scavi/Sbancamenti sono stati dedotti da ns. rilievo plani-altimetrico della situazione attuale eseguito mediante strumentazione satellitare, confrontata con presunta situazione precedente, ricavata da disegni progettuali trovati presso l'Archivio.

A

2. Muri di sostegno/contenimento

Valore a corpo: **€ 53863.82**

Note: I valori sono stati calcolati mediante stesura di computo metrico estimativo allegato alla presente e precisamente: I Muri di sostegno/contenimento sono stati rilevati in modo misto, mediante strumentazione satellitare e metodo manuale, e calcoli relativi; il valore inserito è già diminuito del 25%, causa degrado dovuto all'abbandono.

A

3. Fabbricato edificato parzialmente

Valore a corpo: **€ 62998.08**

Note: I valori sono stati calcolati mediante stesura di computo metrico

estimativo allegato alla presente e precisamente: Il Fabbricato parzialmente realizzato è stato rilevato in modo misto, mediante strumentazione satellitare e metodo manuale; il valore inserito è già diminuito del 25%, causa degrado dovuto all'abbandono.

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

trattasi di terreno edificabile

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Ulteriori informazioni sul debitore: Legale rappresentante OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **450,00**

il terreno risulta di forma quadrilatero irregolare ed orografia collinare

Stato di manutenzione generale: mediocre

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:

Superficie ricavata da visura catastale, per cui non è "reale" ma "nominale"

| Destinazione | Parametro | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|---------------------|-----------------|-----------------------------|--------|------------------------|
| Terreno edificabile | sup reale lorda | 450,00 | 1,00 | 450,00 |
| | | 450,00 | | 450,00 |

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2-2022

Zona: Alessandria (AL)

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Ville e villini

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 900

Valore di mercato max (€/mq): 1250

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

trattasi di terreno edificabile

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Ulteriori informazioni sul debitore: Legale rappresentante OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **1.780,00**

il terreno risulta di forma quadrilatero irregolare ed orografia collinare

Stato di manutenzione generale: mediocre

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:

Superficie ricavata da visura catastale (catasto terreni), per cui non è "reale" ma "nominale"

| Destinazione | Parametro | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|---------------------|-----------------|-----------------------------|--------|------------------------|
| Terreno edificabile | sup reale lorda | 1.780,00 | 1,00 | 1.780,00 |
| | | 1.780,00 | | 1.780,00 |

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2-2022

Zona: Alessandria (AL)

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Ville e villini

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 900

Valore di mercato max (€/mq): 1250

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Alessandria (AL);

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Alessandria (AL);

Ufficio tecnico di Alessandria (AL);

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari "IMMOBILIA-RE.IT", sito "IDEALISTA.IT", con partenza di base da Agenzia delle Entrate OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE - BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Anno 2022 - Semestre 2, Provincia: ALESSANDRIA, Comune: ALESSANDRIA

Fascia/zona: Suburbana/SOBBORCHI VALLE S. BARTOLOMEO-VALMADONNA, Codice di zona: E7, Microzona catastale n.: 0, Tipologia prevalente: Ville e Villini, Destinazione: Residenziale

Abitazioni civili - minimo euro/mq. 540,00 - massimo euro/mq. 810,00

Box - minimo euro/mq. 380,00 - massimo euro/mq. 570,00

Posti auto coperti - minimo euro/mq. 250,00 - massimo euro/mq. 3,00

Ville e Villini - minimo euro/mq. 900,00 - massimo euro/mq. 1250,00.

8.3 Valutazione corpi:

A. residenziale con annesso Scavi/Sbancamenti, con annesso Muri di sostegno/contenimento, con annesso Fabbricato edificato parzialmente

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € -97.196,88.

| <i>Destinazione</i> | <i>Superficie Equivalente</i> | <i>Valore Unitario</i> | <i>Valore Complessivo</i> |
|---|-------------------------------|------------------------|---------------------------|
| Terreno edificabile | 1.830,00 | € 44,10 | € 80.703,00 |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo | | | € 80.703,00 |
| Oneri per nuova strada PRGC detrazione di € 177899.88 | | | € -177.899,88 |
| Valore corpo | | | € -97.196,88 |
| Valore Pertinenze | | | € 154.593,03 |
| Valore complessivo intero | | | € 57.396,15 |
| Valore complessivo diritto e quota | | | € 57.396,15 |

B. residenziale

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 3.660,53.

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

| | | | |
|--|--------|---------|--------------|
| Terreno edificabile | 450,00 | € 44,10 | € 19.845,00 |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo | | | € 19.845,00 |
| Oneri per nuova strada PRGC detrazione di € 16184.47 | | | € -16.184,47 |
| Valore corpo | | | € 3.660,53 |
| Valore Pertinenze | | | € 0,00 |
| Valore complessivo intero | | | € 3.660,53 |
| Valore complessivo diritto e quota | | | € 3.660,53 |

C. residenziale

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 14.044,52.

| <i>Destinazione</i> | <i>Superficie Equivalente</i> | <i>Valore Unitario</i> | <i>Valore Complessivo</i> |
|--|-------------------------------|------------------------|---------------------------|
| Terreno edificabile | 1.780,00 | € 44,10 | € 78.498,00 |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo | | | € 78.498,00 |
| Oneri per nuova strada PRGC detrazione di € 64453.48 | | | € -64.453,48 |
| Valore corpo | | | € 14.044,52 |
| Valore Pertinenze | | | € 0,00 |
| Valore complessivo intero | | | € 14.044,52 |
| Valore complessivo diritto e quota | | | € 14.044,52 |

Riepilogo:

| <i>ID</i> | <i>Immobile</i> | <i>Superficie Lorda</i> | <i>Valore intero medio ponderale</i> | <i>Valore diritto e quota</i> |
|-----------|--|-------------------------|--------------------------------------|-------------------------------|
| A | residenziale con annesso Scavi/Sbancamenti, con annesso Muri di sostegno/contenimento, con annesso Fabbricato edificato parzialmente | 1.830,00 | € 57.396,15 | € 57.396,15 |
| B | residenziale | 450,00 | € 3.660,53 | € 3.660,53 |
| C | residenziale | 1.780,00 | € 14.044,52 | € 14.044,52 |

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%) | € 11.265,18 |
| Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: | € 0,00 |
| Adeguamento dell'importo finale al Verbale d'Udienza del 16/01/2024 | € -27,77 |

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

| | |
|---|--------------------|
| Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: | € 63.808,25 |
|---|--------------------|

Allegati

- 1)Elaborati grafici dello stato di fatto
- 2)Situazione catastale aggiornata
- 3)Computo metrico estimativo lavori eseguiti su particella 781 (ex 397)

- 4) Documentazione fotografica
- 5) Stralcio del Piano Regolatore Comunale Generale
- 6) Risultati ricerca Archivio Comunale dei Progetti Edilizi
- 7) Relazione Tecnica (ATTO DI IMPEGNO CON IL COMUNE DI ALESSANDRIA)
- 8) Integrazione relazione di stima (VARIAZIONI CATASTALI REDATTE DAL SOTTOSCRITTO)
- 9) Ricevute delle variazioni catastali
- 10) Ordinanza del Giudice Dott. Michele Delli Paoli del 19/03/2024

Data generazione:

26-03-2024

L'Esperto alla stima
Geom. Massimo Amadio