
Tribunale di Alessandria
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Condominio Corte Il Girasole - Prelios Credit Solutions S.p.A.**

contro: S.

N° Gen. Rep. **24/2021**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 11-01-2022 ore 10:15

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotti 001 - Lotto A, 002 - Lot-
to B, 003 - Lotto C, 004 - Lot-
to D

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 Giuseppe Pellizza da Volpedo n. 22; Via Perino n. 2; Piazza Perino n. 14 - Volpedo (AL) - 15059

Lotto: 001 - Lotto A

Corpo: A

Categoria: Negozi, botteghe [C1]

con sede in Novi Ligure, p.iva:

proprietà per 1/1, foglio 5, particella 834, subalterno 10, indirizzo Via Giuseppe Pellizza n. 22, piano S1-T, comune Volpedo (AL), categoria C/1, classe 5, consistenza mq. 81, superficie mq. 136, rendita € euro 1.079,29

Lotto: 002 - Lotto B

Corpo: B

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

con sede in Novi Ligure, p.iva:

proprietà per 1/1, foglio 5, particella 139, subalterno 7, indirizzo Via Perino n. 2, piano 1-2, comune Volpedo (AL), categoria A/2, classe 2, consistenza vani 3, superficie mq. 56, rendita € euro 224,66

Lotto: 003 - Lotto C

Corpo: C

Categoria: Negozi, botteghe [C1]

con sede in Novi Ligure, p.iva:

proprietà per 1/1, foglio 5, particella 139, subalterno 5, indirizzo Piazza Perino n. 14, piano T, comune Volpedo (AL), categoria C/1, classe 1, consistenza mq. 40, superficie mq. 57, rendita € euro 289,22

Bene: Strada Provinciale n. 133 Carbonara Scrvia - Spineto Scrvia - Spineto Scrvia (AL) - 15050

Lotto: 004 - Lotto D

Corpo: D

Categoria: Lotto edificabile [LE]

con sede in Novi Ligure, p.iva:

proprietà per 1/1, sezione censuaria Spineto Scrvia (AL) foglio 2, particella 57, qualità Seminativo, classe 1, superficie catastale mq. 3190, reddito dominicale: € euro 28,01, reddito agrario: € euro 22,24,

Corpo: E

Categoria: Lotto edificabile [LE]

con sede in Novi Ligure, p.iva:

proprietà per 1/1, sezione censuaria Spineto Scrvia (AL) foglio 2, particella 58, qualità Seminativo, classe 1, superficie catastale mq. 2990, reddito dominicale: € euro 26,25, reddito agrario: € euro 20,85,

Corpo: F



Categoria: Lotto edificabile [LE]

con sede in Novi Ligure, p.iva:
proprietà per 1/1, sezione censuaria Spineto Scrivia (AL) foglio 2, particella 59,
qualità Seminativo, classe 1, superficie catastale mq. 3060, reddito dominicale: € euro 26,87,
reddito agrario: € euro 21,33,

2. Stato di possesso

Bene: Via Giuseppe Pellizza da Volpedo n. 22; Via Perino n. 2; Piazza Perino n. 14 - Volpedo (AL) - 15059

Lotto: 001 - Lotto A, 002 – Lotto B, 003 – Lotto C

Corpo: A, B, C

Libero

Bene: Strada Provinciale n. 133 Carbonara Scrivia - Spineto Scrivia - Spineto Scrivia (AL) - 15050

Lotto: 004 - Lotto D

Corpo: D, E, F

Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Giuseppe Pellizza da Volpedo n. 22; Via Perino n. 2; Piazza Perino n. 14 - Volpedo (AL) - 15059

Lotto: 001 - Lotto A, 002 – Lotto B, 003 – Lotto C

Corpo: A, B, C

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Bene: Strada Provinciale n. 133 Carbonara Scrivia - Spineto Scrivia - Spineto Scrivia (AL) - 15050

Lotto: 004 - Lotto D

Corpo: D, E, F

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Giuseppe Pellizza da Volpedo n. 22; Via Perino n. 2; Piazza Perino n. 14 - Volpedo (AL) - 15059

Lotto: 001 - Lotto A, 002 – Lotto B, 003 – Lotto C

Corpo: A, B, C

Creditori Iscritti: Maggese s.r.l., Condominio Corte Il Girasole, Cassa di Risparmio di Asti S.p.A., Agenzia delle Entrate-Riscossione

Bene: Strada Provinciale n. 133 Carbonara Scrivia - Spineto Scrivia - Spineto Scrivia (AL) - 15050

Lotto: 004 - Lotto D

Corpo: D, E, F

Creditori Iscritti: Maggese s.r.l., Condominio Corte Il Girasole, Cassa di Risparmio di Asti S.p.A.,



Agenzia delle Entrate-Riscossione

5. Comproprietari

Beni: Via Giuseppe Pellizza da Volpedo n. 22; Via Perino n. 2; Piazza Perino n. 14 - Volpedo (AL) - 15059

Lotto: 001 - Lotto A, 002 – Lotto B, 003 – Lotto C

Corpo: A, B, C

Comproprietari: Nessuno

Beni: Strada Provinciale n. 133 Carbonara Scrivia - Spineto Scrivia - Spineto Scrivia (AL) - 15050

Lotto: 004 - Lotto D

Corpo: D, E, F

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Giuseppe Pellizza da Volpedo n. 22; Via Perino n. 2; Piazza Perino n. 14 - Volpedo (AL) - 15059

Lotto: 001 - Lotto A, 002 – Lotto B, 003, Lotto C

Corpo: A, B, C

Misure Penali: NO

Beni: Strada Provinciale n. 133 Carbonara Scrivia - Spineto Scrivia - Spineto Scrivia (AL) - 15050

Lotto: 004 - Lotto D

Corpo: D, E, F

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Giuseppe Pellizza da Volpedo n. 22; Via Perino n. 2; Piazza Perino n. 14 - Volpedo (AL) - 15059

Lotto: 001 - Lotto A, 002 – Lotto B, 003 – Lotto C

Corpo: A, B, C

Continuità delle trascrizioni: SI

Bene: Strada Provinciale n. 133 Carbonara Scrivia - Spineto Scrivia - Spineto Scrivia (AL) - 15050

Lotto: 004 - Lotto D

Corpo: D, E, F

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Giuseppe Pellizza da Volpedo n. 22; Via Perino n. 2; Piazza Perino n. 14 - Volpedo (AL) - 15059

Lotto: 001 - Lotto A

Valore complessivo intero: 58.258,00

Lotto: 002 - Lotto B

Valore complessivo intero: 24.815,80



Lotto: 003 - Lotto C

Valore complessivo intero: 18.433,00

Bene: Strada Provinciale n. 133 Carbonara Scrivia - Spineto Scrivia - Spineto Scrivia (AL) - 15050

Lotto: 004 - Lotto D

Valore complessivo intero: 235.620,00



Beni in **Volpedo (AL)**
Località/Frazione
Via Giuseppe Pellizza da Volpedo n. 22; Via Perino n. 2; Piazza Perino n. 14

Lotto: 001 - Lotto A

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

Data di presentazione: 28-04-2021

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Negozi, botteghe [C1] sito in Volpedo (AL) CAP: 15059, Via Pellizza da Volpedo n. 22

Quota e tipologia del diritto

1/1 di: - Piena proprietà

Cod. Fiscale: (.....) - Residenza: Novi Ligure (AL). Via Mazzini n. 1 - Ulteriori informazioni sul debitore: Amministratore Unico sig. (.....)

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: con sede in Novi Ligure, p.iva: , proprietà per 1/1, foglio 5, particella 834, subalterno 10, indirizzo Via Giuseppe Pellizza n. 22, piano S1-T, comune Volpedo (AL), categoria C/1, classe 5, consistenza mq. 81, superficie mq. 136, rendita € euro 1.079,29

Derivante da: -Variazione toponomastica del 28/11/2017 protocollo n. AL0139528 in atti dal 28/11/2017 derivante da aggiornamento ANSC (n. 18654.1/2017) -Variazione per aggiornamento planimetrico del 24/05/2016 protocollo n. AL0068522 in atti dal 24/05/2016 (n. 14710.1/2016) -Variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie - Variazione nel classamento del 25/03/2008 protocollo n. AL0088914 in atti dal 25/03/2008 (n. 3754.1/2008) -Variazione per ristrutturazione, frazionamento e fusione del 05/12/2007 protocollo n. AL0439074 in atti dal 05/12/2007 (n. 44160.1/2007) -Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992 -Impianto meccanografico del 30/06/1987

Confini: -a Nord: passaggio comune -ad Est: Via Giuseppe Pellizza da Volpedo -a Sud: vano scala comune ad altri subalterni -ad Ovest: passaggio comune

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: mancanza di un tramezzo interno con porta Regularizzabili mediante: Denuncia di variazione DOCFA per diversa distribuzione degli spazi interni

DOCFA: € 500,00

Oneri Totali: € 500,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale



2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: mista residenziale/commerciale a traffico scorrevole con parcheggi con parchimetro.

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

Servizi offerti dalla zona: Servizi completi classici di una zona sita in concentrico (buona)

Caratteristiche zone limitrofe: miste residenziali/commerciali

Importanti centri limitrofi: Tortona (AL).

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Luoghi legati al pittore Giuseppe Pellizza e Pieve di San Pietro di stile románico.

Principali collegamenti pubblici: caselli autostradali A7 e A21 circa km 12, stazione ferroviaria più vicina a Tortona (AL) circa km 9

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

Note: Custode Giudiziario Avvocato Andrea Zavanone con Sudio Legale in Casale Monferrato, Via Vigliani n. 25

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva a favore di Cassa di Risparmio di Asti S.p.A. contro ...
 ; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo condizionato; A rogito di Notaio Esposito Vincenzo in data 04/07/2006 ai nn. 276237/28830; Iscritto/trascritto a Tortona (AL) in data 19/07/2006 ai nn. 2980/613; Importo ipoteca: € 2.000.000,00; Importo capitale: € 1.000.000,00;
 Note: ANNOTAZIONE: per quanto riguarda l'unità immobiliare oggetto di pignoramento, fg. 5 mapp. 834 sub. 10 (ex mapp. 438), annotazione ad iscrizione n. 478/59 del 07/02/2008 derivante da frazionamento del 18/12/2007 (Notaio Esposito Vincenzo, Rep. 280912/31116) con importo ipoteca euro 266.000,00 ed importo capitale euro 133.000,00.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di Cassa di Risparmio di Asti S.p.A. contro ...
 ; Derivante da: decreto ingiuntivo del Tribunale di Asti; A rogito di Tribunale di Asti (AT) in data 18/05/2017 ai nn. 786; Iscritto/trascritto a Alessandria (AL) in data 27/09/2017 ai nn. 2644/357; Importo ipoteca: € 100.000,00; Importo capitale: € 100.000,00.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca riscossione attiva a favore di Agenzia delle Entrate-Riscossione contro ...
 ; Derivante da: Ruolo e avviso di accertamento; A rogito di Agenzia delle Entrate-Riscossione sede di Roma in data 04/10/2018 ai nn. 1659/118; Iscritto/trascritto a Alessandria (AL) in data 05/10/2018 ai nn. 3007/347; Importo ipoteca: € 256.364,16; Importo capitale: € 128.182,08.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di Prelios Credit Solutions S.p.A. Maggese s.r.l. contro ...
 ; Derivante da: ipoteca volontaria e giudiziale; A rogito di Ufficiale Giudiziario Tribunale di



Tipo pratica: Permesso a costruire

Note tipo pratica: Permesso di costruire ai sensi dell'art. 20 del DPR 06/06/2001 n. 380

Per lavori: Ristrutturazione edilizia di fabbricato a destinazione mista

Presentazione in data 20/03/2006 al n. di prot. 9623

Rilascio in data 05/07/2006 al n. di prot. 2804

Abitabilità/agibilità in data 13/12/2007 al n. di prot. 6370

NOTE: 1)Rilascio di voltura prot. 2856 del 10/07/2006 nell' intestazione da [redacted] e [redacted] a far data dal 08/07/2006 2)Comunicazione di inizio lavori prot. 3058 del 26/07/2006 3)Prima variante pratica di Denuncia Inizio Attività ai sensi dell'art. 22 del DPR 06/06/2001 n. 380 con protocollo 3691 del 26/07/2007 4)Seconda variante pratica di Denuncia Inizio Attività ai sensi dell'art. 22 del DPR 06/06/2001 n. 380 con protocollo 5955 del 27/11/2007 P.S.: il fabbricato NON ha un progetto iniziale in quanto costruito in un'epoca nella quale non veniva richiesto

7.1 Conformità edilizia:

Negozi, botteghe [C1]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Mancanza di un tratto di tramezzo interno e porta situato al piano terra tra locale principale e retro

Regularizzabili mediante: Pratica di C.I.L.A. in sanatoria

C.I.L.A. in sanatoria comprese sanzioni: € 2.000,00

Oneri Totali: € 2.000,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica:

Negozi, botteghe [C1]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	D.G.R. N. 31-6089 IN DATA 23.05.2002 e successive Varianti Parziali: Variante n. 6 approvata con D.C.C. n. 26 del 31.08.2011 Variante n. 7 approvata con D.C.C. n. 17 del 29.06.2012
Zona omogenea:	AR - centro storico
Norme tecniche di attuazione:	art. 12

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Note generali sulla conformità: Gli interventi sui fabbricati inseriti all'interno dei centri storici sono quelli classici per questo tipo di immobili: manutenzione, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione, demolizione con ricostruzione



Descrizione: **Negozi, botteghe [C1]** di cui al punto A

Trattasi di locale ad uso commerciale posto su due piani (piano terra e piano seminterrato), situato in condominio

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di **Piena proprietà**

Cod. Fiscali **Residenza: Novi Ligure (AL), Via Mazzini n. 1 - Ulteriori informazioni sul debitore: Amministratore Unico sig. (**

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **136,47**

E' posto al piano: T-S1

L'edificio è stato costruito nel: Inizio del '900 (già presente sulle mappe d'impianto)

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2007

ha un'altezza utile interna di circa m. 3,20

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

Copertura **tipologia: a falde materiale: legno**

Solai **tipologia: archi e/o volte in muratura**

Strutture verticali **materiale: muratura condizioni: buone**

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni **tipologia: vetrine fisse materiale: alluminio protezione: inesistente condizioni: sufficienti**

Infissi esterni **tipologia: vetrina con porta d materiale: alluminio protezione: inesistente condizioni: sufficienti**

Infissi esterni **tipologia: doppia anta a battente materiale: alluminio protezione: persiane materiale protezione: alluminio condizioni: buone**

Infissi interni **tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: buone**

Pareti esterne **materiale: mattoni pieni e pietrame condizioni: buone**

Pavim. Interna **materiale: piastrelle di ceramica condizioni: buone**



Rivestimento

ubicazione: **bagno** materiale: **piastrelle in ceramica** condizioni: **buone****Impianti:**

Elettrico

tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **buone**
conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Fognatura

tipologia: **mista** rete di smaltimento: **tubi in PVC** recapito: **collettore o rete comunale**

Gas

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **canali coibentati****Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	Adeguamento anno 2008
Impianto a norma	SI

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Caldaia a metano e termosifoni
Epoca di realizzazione/adequamento	Adeguamento anno 2008
Impianto a norma	SI

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Le superfici dell'immobile, calcolate secondo la Norma UNI 10750:2005 (Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle entrate), mediante i criteri della Superficie Commerciale Vendibile (SCV), la quale deve intendersi una superficie basata sulla somma delle "superfici ponderate" che compongono l'immobile; questa viene definita come l'area di un edificio, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra e/o entro terra, includendo lo spessore dei muri perimetrali, dei muri interni e delle pareti divisorie, colonne, pilastri, vani scala e ascensori. Per Superficie Commerciale Vendibile (SCV) deve intendersi una superficie basata sulla somma delle "superfici ponderate" che compongono l'immobile; a seguire si allegano le tabelle relative al calcolo della superficie suddetta: SUPERFICI PRINCIPALI - Superficie utile netta calpestabile 100%, Muri perimetrali 100% calcolate fino allo spessore max di 50 cm, Muri perimetrali in comunione 50% calcolate fino allo spessore max di 25 cm, Mansarde 75% con altezza media minima mt 2,40, Sottotetti non abitabili 35% altezza media minima inferiore a mt 2,40 ed altezza minima di mt 1,50,



Soppalchi abitabili (con finiture analoghe ai vani principali) 80% con altezza media minima mt 2,40, Soppalchi non abitabili 15%, Verande (con finiture analoghe ai vani principali) 80%, Verande (senza finiture analoghe ai vani principali) 60%, Taverne e Locali seminterrati abitabili (collegati ai vani principali) 60% con altezza media minima mt 2,40. SUPERFICI DI ORNAMENTO - Balconi e Lastrici solari 25% applicabile fino a 25mq con l'eccedenza calcolata al 10%, Terrazzi e Logge 35% applicabile fino a 25mq con l'eccedenza calcolata al 10%, Terrazzi di attici (a tasca) 40% applicabile fino a 25mq con l'eccedenza calcolata al 10%, Portici e Patii 35% applicabile fino a 25mq con l'eccedenza calcolata al 10%, Corti e Cortili 10% applicabile fino a 25mq con l'eccedenza calcolata al 2%, Giardini e aree di pertinenza di "appartamento" 15% applicabile fino a 25mq con l'eccedenza calcolata al 5%, Giardini e aree di pertinenza di "ville e villini" 10% applicabile fino a 25mq con l'eccedenza calcolata al 2%. SUPERFICI VANI ACCESSORI E PARCHEGGI - Cantine, Soffitte e Locali accessori (non collegati ai vani principali) 20% con altezza minima di mt 1,50, Locali accessori (collegati ai vani principali) 35% con altezza minima mt 2,40, Locali tecnici 15% con altezza minima di mt 1,50, Box (in autorimessa collettiva) 45% con dimensione tipo di posto auto mt 2,50 x 5,00 = 12,50 mq, Box (non collegato ai vani principali) 50%, Box (collegato ai vani principali) 60%, Posti auto coperti (in autorimessa collettiva) 35%, Posti auto scoperti 20%.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Negozi e retro/zona di lavorazione Piano Terra	sup reale lorda	58,40	1,00	58,40
Disimpegno e bagno Piano Terra	sup reale lorda	24,13	0,50	12,07
Disimpegno, cantina e magazzino Piano Seminterrato	sup reale lorda	53,94	0,35	18,88
		136,47		89,34

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Commerciale

Sottocategoria: Piccolo negozio e assimilabile

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2/2020

Zona: Volpedo (AL)

Tipo di destinazione: Commerciale

Tipologia: Negozi

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 475,00

Valore di mercato max (€/mq): 950,00

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);

Uffici del registro di Tortona (AL);

Ufficio tecnico di Volpedo (AL);

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari "IMMOBILIARE.IT" ed Agenzia delle Entrate OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE - BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Anno 2020 - semestre 2

Fascia/zona: Centrale/Centro urbano

Codice di zona: B1

Destinazione: Commerciale

Tipologia: Negozi - Stato conservativo: Normale - Valore di mercato: Minimo 475,00 euro/mq.

- Massimo 950,00 euro/mq..

8.3 Valutazione corpi:**A. Negozi, botteghe [C1]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 71.480,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Negozi e retro/zona di lavorazione Piano Terra	58,40	€ 800,00	€ 46.720,00
Disimpegno e bagno Piano Terra	12,07	€ 800,00	€ 9.656,00
Disimpegno, cantina e magazzino Piano Seminterrato	18,88	€ 800,00	€ 15.104,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 71.480,00
Valore corpo			€ 71.480,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 71.480,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 71.480,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Negozi, botteghe [C1]	89,34	€ 71.480,00	€ 71.480,00

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%) € 10.722,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 2.500,00



8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 58.258,00

Lotto: 002 - Lotto B

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

Data di presentazione: 28-04-2021

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: B.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Volpedo (AL) CAP: 15059, Via Perino n. 2

Quota e tipologia del diritto

1/1 di

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

proprietà con sede in Novi Ligure, p.iva: proprietà per 1/1, foglio 5, particella 139, subalterno 7, indirizzo Via Perino n. 2, piano T-2, comune Volpedo (AL), categoria A/2, classe 2, consistenza vani 3, superficie mq. 56, rendita € euro 224,66

Derivante da: -Variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie - Variazione nel classamento del 30/03/2010 protocollo n. AL0077703 in atti dal 30/03/2010 (n. 4406.1/2010) -Variazione per ristrutturazione, frazionamento e fusione del 30/03/2009 protocollo n. AL0087232 in atti dal 30/03/2009 (n. 5018.1/2009) -Variazione per ristrutturazione, frazionamento e fusione del 02/07/1996 in atti dal 02/07/1996 (n. B00899.1/1996) -Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992 -Impianto meccanografico del 30/06/1987

Confini: -a Nord: alloggio altra proprietà e vuoto su cortile comune -ad Est: vuoto su Piazza Perino -a Sud: vuoto su Via Perino -ad Ovest: vano scala comune

Note: graffato con la particella 140 subalterno 16

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Via Perino n. 2

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: mista residenziale/commerciale a traffico scorrevole con parcheggi con parcheggio.

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

Servizi offerti dalla zona: Servizi completi classici di una zona sita in concentrico (buona)

Caratteristiche zone limitrofe: miste residenziali/commerciali

Importanti centri limitrofi: Tortona (AL).

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato



Attrazioni storiche: Luoghi legati al pittore Giuseppe Pellizza e Pieve di San Pietro di stile romanico.

Principali collegamenti pubblici: caselli autostradali A7 e A21 circa km 12, stazione ferroviaria più vicina a Tortona (AL) circa km 9

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

Note: Custode Giudiziario Avvocato Andrea Zavanone con Studio Legale in Casale Monferrato, Via Vigliani n. 25

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di Cassa di Risparmio di Asti S.p.A. contro S.p.A. ; Derivante da: decreto ingiuntivo del Tribunale di Asti; A rogito di Tribunale di Asti (AT) in data 18/05/2017 ai nn. 786; Iscritto/trascritto a Alessandria (AL) in data 27/09/2017 ai nn. 2644/357; Importo ipoteca: € 100.000,00; Importo capitale: € 100.000,00.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca riscossione attiva a favore di Agenzia delle Entrate-Riscossione contro S.p.A. ; Derivante da: Ruolo e avviso di accertamento; A rogito di Agenzia delle Entrate-Riscossione sede di Roma in data 04/10/2018 ai nn. 1659/118; Iscritto/trascritto a Alessandria (AL) in data 05/10/2018 ai nn. 3007/347; Importo ipoteca: € 256.364,16; Importo capitale: € 128.182,08.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di Prelios Credit Solutions S.p.A. Maggese s.r.l. contro S.p.A. ; Derivante da: ipoteca volontaria e giudiziale; A rogito di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Alessandria (AL) in data 18/01/2021 ai nn. 42 iscritto/trascritto a Alessandria (AL) in data 09/03/2021 ai nn. 691/542.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di Condominio Corte Il Girasole contro S.p.A. ; Derivante da: decreto ingiuntivo; A rogito di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Alessandria (AL) in data 04/03/2021 ai nn. 649 iscritto/trascritto a Tortona (AL) in data 19/03/2021 ai nn. 834/663.

Dati precedenti relativi ai corpi: B

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 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: *[Redacted]*, nata a Volpedo (AL) il 24/11/1947, c.f.: *[Redacted]*
[Redacted] J, proprietaria per 1/1 **proprietario/i ante ventennio al 29/03/2007**. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; registrato a Tortona (AL), in data 06/03/1983, ai nn. 10/619; trascritto a Tortona (AL), in data 01/06/1984, ai nn. 1546/1225
 Note: -Accettazione tacita dell'eredità in morte di *[Redacted]* Giuseppe da parte della figlia *[Redacted]* a da atto di vendita Notaio Esposito Vincenzo del 29/03/2007 repertorio 278779, trascritta a Tortona (AL) il 28/06/2021 RG 2105 RP 1652

Titolare/Proprietario *[Redacted]* I., con sede in Novi Ligure (AL), c.f.: *[Redacted]*
 proprietaria per 1/1 dal 29/03/2007 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Esposito Vincenzo, in data 29/03/2007, ai nn. 278779/30068; trascritto a Tortona (AL), in data 26/04/2007, ai nn. 1731/1065.

Continuità delle trascrizioni: Si

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 14/2007 del 25/10/2007 e successive varianti.

Intestazione.

Tipo pratica: Permesso a costruire

Note tipo pratica: Permesso di costruire ai sensi dell'art. 20 del DPR 06/06/2001 n. 380

Per lavori: Ristrutturazione edilizia, opere interne e modifica obbligatoria delle facciate

Presentazione in data 08/06/2007 al n. di prot. 2852

Rilascio in data 25/10/2007 al n. di prot. 5335

Abitabilità/agibilità in data 21/04/2009 al n. di prot. 1519

NOTE: 1)Comunicazione di inizio lavori prot. 2245 del 28/03/2008 2)Variante pratica di Denuncia Inizio Attività ai sensi dell'art. 22 del DPR 06/06/2001 n. 380 con protocollo 6831 del 04/11/2008 3)Comunicazione di fine lavori parziale prot. 1091 del 23/03/2009 NON COMPRENDENTE l'unità immobiliare oggetto di pignoramento 4)Seconda comunicazione di fine lavori parziale prot. 677 del 10/03/2011 COMPRENDENTE l'unità immobiliare oggetto di pignoramento 5)Richiesta di proroga del permesso di costruire prot. 904 del 01/04/2011 riguardante altra unità immobiliare oggetto di pignoramento 6)Certificato di agibilità parziale COMPRENDENTE l'unità immobiliare oggetto di pignoramento P.S.: il fabbricato NON ha un progetto iniziale in quanto costruito in un'epoca nella quale non veniva richiesto

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Diversa distribuzione degli spazi interni

Regolarizzabili mediante: Pratica di C.I.L.A. in sanatoria

C.I.L.A. in sanatoria comprese sanzioni: € 2.000,00



Oneri Totali: € 2.000,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica:**Abitazione di tipo civile [A2]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	D.G.R. N. 31-6089 IN DATA 23.05.2002 e successive Varianti Parziali: Variante n. 6 approvata con D.C.C. n. 26 del 31.08.2011 Variante n. 7 approvata con D.C.C. n. 17 del 29.06.2012
Zona omogenea:	AR - centro storico
Norme tecniche di attuazione:	art. 12

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Note generali sulla conformità: Gli interventi sui fabbricati inseriti all'interno dei centri storici sono quelli classici per questo tipo di immobili: manutenzione, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione, demolizione con ricostruzione

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

Trattasi di alloggio posto al secondo piano con cantina esclusiva al piano terra

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

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **62,47**

E' posto al piano: 2-T

L'edificio è stato costruito nel: Inizio del '900 (già presente sulle mappe d'impianto)

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2011

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,60

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



Impianto a norma	SI
------------------	----

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Caldaia a metano e termosifoni
Epoca di realizzazione/adeguamento	Adeguamento anno 2011
Impianto a norma	SI

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Le superfici dell'immobile, calcolate secondo la Norma UNI 10750:2005 (Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle entrate), mediante i criteri della Superficie Commerciale Vendibile (SCV), la quale deve intendersi una superficie basata sulla somma delle "superfici ponderate" che compongono l'immobile; questa viene definita come l'area di un edificio, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra e/o entro terra, includendo lo spessore dei muri perimetrali, dei muri interni e delle pareti divisorie, colonne, pilastri, vani scala e ascensori. Per Superficie Commerciale Vendibile (SCV) deve intendersi una superficie basata sulla somma delle "superfici ponderate" che compongono l'immobile; a seguire si allegano le tabelle relative al calcolo della superficie suddetta: SUPERFICI PRINCIPALI - Superficie utile netta calpestabile 100%, Muri perimetrali 100% calcolate fino allo spessore max di 50 cm, Muri perimetrali in comunione 50% calcolate fino allo spessore max di 25 cm, Mansarde 75% con altezza media minima mt 2,40, Sottotetti non abitabili 35% altezza media minima inferiore a mt 2,40 ed altezza minima di mt 1,50, Soppalchi abitabili (con finiture analoghe ai vani principali) 80% con altezza media minima mt 2,40, Soppalchi non abitabili 15%, Verande (con finiture analoghe ai vani principali) 80%, Verande (senza finiture analoghe ai vani principali) 60%, Taverne e Locali seminterrati abitabili (collegati ai vani principali) 60% con altezza media minima mt 2,40. SUPERFICI DI ORNAMENTO - Balconi e Lastrici solari 25% applicabile fino a 25mq con l'eccedenza calcolata al 10%, Terrazzi e Logge 35% applicabile fino a 25mq con l'eccedenza calcolata al 10%, Terrazzi di attici (a tasca) 40% applicabile fino a 25mq con l'eccedenza calcolata al 10%, Portici e Patii 35% applicabile fino a 25mq con l'eccedenza calcolata al 10%, Corti e Cortili 10% applicabile fino a 25mq con l'eccedenza calcolata al 2%, Giardini e aree di pertinenza di "appartamento" 15% applicabile fino a 25mq con l'eccedenza calcolata al 5%, Giardini e aree di pertinenza di "ville e villini" 10% applicabile fino a 25mq con l'eccedenza calcolata al 2%. SUPERFICI VANI ACCESSORI E PARCHEGGI - Cantine, Soffitte e Locali accessori (non collegati ai vani principali) 20% con altezza minima di mt 1,50, Locali accessori (collegati ai vani principali) 35% con altezza minima mt 2,40, Locali tecnici 15% con altezza minima di mt 1,50, Box (in autorimessa collettiva) 45% con dimensione tipo di posto auto mt 2,50 x 5,00 = 12,50 mq, Box (non collegato ai vani principali) 50%, Box (collegato ai vani principali) 60%, Posti auto coperti (in autorimessa collettiva) 35%, Posti auto scoperti 20%.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Locali principali situati al Piano Secondo	sup reale lorda	49,21	1,00	49,21
Terrazzo fino a mq. 25 collegato ai vani principali situato al Piano Secondo	sup reale lorda	4,73	0,35	1,66
Cantina non collegata ai vani principali situata al Piano Terra	sup reale lorda	8,53	0,20	1,71



		62,47		52,57
--	--	-------	--	-------

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2/2020

Zona: Volpedo (AL)

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 600,00

Valore di mercato max (€/mq): 750,00

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);

Uffici del registro di Tortona (AL);

Ufficio tecnico di Volpedo (AL);

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari "IMMOBILIARE.IT" ed Agenzia delle Entrate OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE - BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Anno 2020 - semestre 2

Fascia/zona: Centrale/Centro urbano

Codice di zona: B1

Destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili - Stato conservativo: Normale - Valore di mercato: Minimo 600,00 euro/mq. - Massimo 750,00 euro/mq..

8.3 Valutazione corpi:**B. Abitazione di tipo civile [A2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 31.548,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Locali principali situati al Piano Secondo	49,21	€ 600,00	€ 29.526,00
Terrazzo fino a mq. 25 collegato ai vani principali situato al Piano Secondo	1,66	€ 600,00	€ 996,00
Cantina non collegata ai vani principali situata al Piano Terra	1,71	€ 600,00	€ 1.026,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 31.548,00
Valore corpo			€ 31.548,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 31.548,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 31.548,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
B	Abitazione di tipo civile [A2]	52,57	€ 31.548,00	€ 31.548,00

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%)	€ 4.732,20
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 2.000,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 24.815,80
---	--------------------

Lotto: 003 - Lotto C

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

Data di presentazione: 28-04-2021

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: C.

Negozii, botteghe [C1] sito in Volpedo (AL) CAP: 15059, Piazza Perino n. 14

Quota e tipologia del diritto

1/1 di ... - Piena proprietà

Cod. Fiscale

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:Intestazione: ... a responsabilità limitata con sede in Novi Ligure,

p.iva: proprietà per 1/1, foglio 5, particella 139, subalterno 5, indirizzo Piazza Perino n. 14, piano T, comune Volpedo (AL), categoria C/1, classe 1, consistenza mq. 40, superficie mq. 57, rendita € euro 289,22

Derivante da: -Variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie - Variazione nel classamento del 30/03/2010 protocollo n. AL0077703 in atti dal 30/03/2010 (n. 4406.1/2010) -Variazione per ristrutturazione, frazionamento e fusione del 30/03/2009 protocollo n. AL0087232 in atti dal 30/03/2009 (n. 5018.1/2009) -Variazione per ristrutturazione, frazionamento e fusione del 02/07/1996 in atti dal 02/07/1996 (n. B00899.1/1996) -Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992 -Impianto meccanografico del 30/06/1987

Confini: -a Nord: alloggio altra proprietà e cortile comune -ad Est: cortile comune e Piazza Perino -a Sud: Piazza Perino, cantina stessa proprietà, cantina altra proprietà e vano scala comune -ad Ovest: altra proprietà mappale 135

Note: graffato con la particella 140 subalterno 11

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Piazza Perino n. 14

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: mista residenziale/commerciale a traffico scorrevole con parcheggi con parchimetro.

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

Servizi offerti dalla zona: Servizi completi classici di una zona sita in concentrico (buona)

Caratteristiche zone limitrofe: miste residenziali/commerciali

Importanti centri limitrofi: Tortona (AL).

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Luoghi legati al pittore Giuseppe Pellizza e Pieve di San Pietro di stile romano.

Principali collegamenti pubblici: caselli autostradali A7 e A21 circa km 12, stazione ferroviaria più vicina a Tortona (AL) circa km 9

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

Note: Custode Giudiziario Avvocato Andrea Zavanone con Sudio Legale in Casale Monferrato, Via Vigliani n. 25

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di Cassa di Risparmio di Asti S.p.A. contro

Derivante da: decreto ingiuntivo del Tribunale di Asti; A rogito di Tribunale di Asti (AT) in data 18/05/2017 ai nn. 786; Iscritto/trascritto a Alessandria (AL) in data 27/09/2017 ai nn.

2644/357; Importo ipoteca: € 100.000,00; Importo capitale: € 100.000,00.



- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca riscossione attiva a favore di Agenzia delle Entrate-Riscossione contro [redacted]; Derivante da: Ruolo e avviso di accertamento; A rogito di Agenzia delle Entrate-Riscossione sede di Roma in data 04/10/2018 ai nn. 1659/118; Iscritto/trascritto a Alessandria (AL) in data 05/10/2018 ai nn. 3007/347; Importo ipoteca: € 256.364,16; Importo capitale: € 128.182,08.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di Prelios Credit Solutions S.p.A. Maggese s.r.l. contro [redacted]; Derivante da: ipoteca volontaria e giudiziale; A rogito di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Alessandria (AL) in data 18/01/2021 ai nn. 42 iscritto/trascritto a Alessandria (AL) in data 09/03/2021 ai nn. 691/542.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di Condominio Corte Il Girasole contro Spazio Immobiliare s.r.l.; Derivante da: decreto ingiuntivo; A rogito di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Alessandria (AL) in data 04/03/2021 ai nn. 649 iscritto/trascritto a Tortona (AL) in data 19/03/2021 ai nn. 834/663.

Dati precedenti relativi ai corpi: C

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

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 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: [redacted], nata a Volpedo (AL) il 24/11/1947, c.f.:

[redacted], proprietaria per 1/1 **proprietario/i ante ventennio al 29/03/2007**. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; registrato a Tortona (AL), in data 06/03/1983, ai nn. 10/619; trascritto a Tortona (AL), in data 01/06/1984, ai nn. 1546/1225.

Note: -Accettazione tacita dell'eredità in morte di [redacted] e da parte della figlia

[redacted] da atto di vendita Notaio Esposito Vincenzo del 29/03/2007 repertorio 278779, trascritta a Tortona (AL) il 28/06/2021 RG 2105 RP 1652

Titolare/Proprietario: [redacted] s.r.l., con sede in Novi Ligure (AL), c.f.:

proprietaria per 1/1 dal 29/03/2007 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Esposito Vincenzo, in data 29/03/2007, ai nn. 278779/30068; trascritto a Tortona (AL), in data 26/04/2007, ai nn. 1731/1065.



Continuità delle trascrizioni: Si

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 14/2007 del 25/10/2007 e successive varianti.

Intestazione:

Tipo pratica: Permesso a costruire

Note tipo pratica: Permesso di costruire ai sensi dell'art. 20 del DPR 06/06/2001 n. 380

Per lavori: Ristrutturazione edilizia, opere interne e modifica obbligatoria delle facciate

Presentazione in data 08/06/2007 al n. di prot. 2852

Rilascio in data 25/10/2007 al n. di prot. 5335

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: 1)Comunicazione di inizio lavori prot. 2245 del 28/03/2008 2)Variante pratica di Denuncia Inizio Attività ai sensi dell'art. 22 del DPR 06/06/2001 n. 380 con protocollo 6831 del 04/11/2008 3)Comunicazione di fine lavori parziale prot. 1091 del 23/03/2009 NON COMPRENDENTE l'unità immobiliare oggetto di pignoramento 4)Seconda comunicazione di fine lavori parziale prot. 677 del 10/03/2011 NON COMPRENDENTE l'unità immobiliare oggetto di pignoramento 5)Richiesta di proroga del permesso di costruire prot. 904 del 01/04/2011 riguardante il locale commerciale oggetto di pignoramento 6)Certificato di agibilità parziale NON COMPRENDENTE l'unità immobiliare oggetto di pignoramento P.S.: il fabbricato NON ha un progetto iniziale in quanto costruito in un'epoca nella quale non veniva richiesto

7.1 Conformità edilizia:

Negozi, botteghe [C1]

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica:

Negozi, botteghe [C1]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	D.G.R. N. 31-6089 IN DATA 23.05.2002 e successive Varianti Parziali: Variante n. 6 approvata con D.C.C. n. 26 del 31.08.2011 Variante n. 7 approvata con D.C.C. n. 17 del 29.06.2012
Zona omogenea:	AR - centro storico
Norme tecniche di attuazione:	art. 12

Note sulla conformità:

Nessuna.



Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Note generali sulla conformità: Gli interventi sui fabbricati inseriti all'interno dei centri storici sono quelli classici per questo tipo di immobili: manutenzione, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione, demolizione con ricostruzione

Descrizione: **Negozi, botteghe [C1]** di cui al punto C

Trattasi di locale commerciale al rustico, privo di impianti, privo di serramenti interni ed esterni (tranne il bagno), quasi completamente da ristrutturare

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di **l. - Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **88,22**

E' posto al piano: T

L'edificio è stato costruito nel: Inizio del '900 (già presente sulle mappe d'impianto)

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,60

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

Stato di manutenzione generale: mediocre

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura

tipologia: **a falde** materiale: **legno**

Note: problemi nell'orditura in legno nel sottotetto comune

Solai

tipologia: **in ferro con tavelloni** condizioni: **sufficienti**

Strutture verticali

materiale: **muratura** condizioni: **buone**

Componenti edilizie e costruttive:

Pareti esterne

materiale: **muratura di mattoni pieni** rivestimento: **intonaco e tinteggiatura** condizioni: **scarse**

Rivestimento

ubicazione: **bagno** materiale: **piastrelle in ceramica** condizioni: **buone**

Impianti:



Elettrico

Note: completamente da rifare

Fognatura

tipologia: **mista** rete di smaltimento: **tubi in PVC** recapito: **collettore o rete comunale****Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Le superfici dell'immobile, calcolate secondo la Norma UNI 10750:2005 (Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle entrate), mediante i criteri della Superficie Commerciale Vendibile (SCV), la quale deve intendersi una superficie basata sulla somma delle "superfici ponderate" che compongono l'immobile; questa viene definita come l'area di un edificio, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra e/o entro terra, includendo lo spessore dei muri perimetrali, dei muri interni e delle pareti divisorie, colonne, pilastri, vani scala e ascensori. Per Superficie Commerciale Vendibile (SCV) deve intendersi una superficie basata sulla somma delle "superfici ponderate" che compongono l'immobile; a seguire si allegano le tabelle relative al calcolo della superficie suddetta: SUPERFICI PRINCIPALI - Superficie utile netta calpestabile 100%, Muri perimetrali 100% calcolate fino allo spessore max di 50 cm, Muri perimetrali in comunione 50% calcolate fino allo spessore max di 25 cm, Mansarde 75% con altezza media minima mt 2,40, Sottotetti non abitabili 35% altezza media minima inferiore a mt 2,40 ed altezza minima di mt 1,50, Soppalchi abitabili (con finiture analoghe ai vani principali) 80% con altezza media minima mt 2,40, Soppalchi non abitabili 15%, Verande (con finiture analoghe ai vani principali) 80%, Verande (senza finiture analoghe ai vani principali) 60%, Taverne e Locali seminterrati abitabili (collegati ai vani principali) 60% con altezza media minima mt 2,40. SUPERFICI DI ORNAMENTO - Balconi e Lastrici solari 25% applicabile fino a 25mq con l'eccedenza calcolata al 10%, Terrazzi e Logge 35% applicabile fino a 25mq con l'eccedenza calcolata al 10%, Terrazzi di attici (a tasca) 40% applicabile fino a 25mq con l'eccedenza calcolata al 10%, Portici e Patii 35% applicabile fino a 25mq con l'eccedenza calcolata al 10%, Corti e Cortili 10% applicabile fino a 25mq con l'eccedenza calcolata al 2%, Giardini e aree di pertinenza di "appartamento" 15% applicabile fino a 25mq con l'eccedenza calcolata al 5%, Giardini e aree di pertinenza di "ville e villini" 10% applicabile fino a 25mq con l'eccedenza calcolata al 2%. SUPERFICI VANI ACCESSORI E PARCHEGGI - Cantine, Soffitte e Locali accessori (non collegati ai vani principali) 20% con altezza minima di mt 1,50, Locali accessori (collegati ai vani principali) 35% con altezza minima mt 2,40, Locali tecnici 15% con altezza minima di mt 1,50, Box (in autorimessa collettiva) 45% con dimensione tipo di posto auto mt 2,50 x 5,00 = 12,50 mq, Box (non collegato ai vani principali) 50%, Box (collegato ai vani principali) 60%, Posti auto coperti (in autorimessa collettiva) 35%, Posti auto scoperti 20%.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Locale principale	sup reale lorda	28,10	1,00	28,10
Accessori diretti comunicanti con il locale principale	sup reale lorda	47,26	0,50	23,63
Cantina non collegata al vano principale	sup reale lorda	12,86	0,25	3,22
		88,22		54,95



Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2/2020

Zona: Volpedo (AL)

Tipo di destinazione: Commerciale

Tipologia: negozi

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 475,00

Valore di mercato max (€/mq): 950,00

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);

Uffici del registro di Tortona (AL);

Ufficio tecnico di Volpedo (AL);

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari "IMMOBILIARE.IT" ed Agenzia delle Entrate OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE - BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Anno 2020 - semestre 2

Fascia/zona: Centrale/Centro urbano

Codice di zona: B1

Destinazione: Commerciale

Tipologia: Negozi - Stato conservativo: Normale - Valore di mercato: Minimo 475,00 euro/mq.

- Massimo 950,00 euro/mq..

8.3 Valutazione corpi:

C. Negozi, botteghe [C1]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 21.980,00.

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



Locale principale	28,10	€ 400,00	€ 11.240,00
Accessori diretti comunicanti con il locale principale	23,63	€ 400,00	€ 9.452,00
Cantina non collegata al vano principale	3,22	€ 400,00	€ 1.288,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 21.980,00
Valore corpo			€ 21.980,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 21.980,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 21.980,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
C	Negozi, botteghe [C1]	54,95	€ 21.980,00	€ 21.980,00

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%)	€ 3.297,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 250,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 18.433,00
---	-------------

Beni in Spineto Scrivia (AL)
Località/Frazione
Strada Provinciale n. 133 Carbonara Scrivia - Spineto Scrivia

Lotto: 004 - Lotto D

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

Data di presentazione: 28-04-2021

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: D.

Lotto edificabile [LE] sito in Spineto Scrivia (AL) CAP: 15050, Strada Provinciale n. 133 Carbonara Scrivia - Spineto Scrivia

Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale

Eventuali comproprietari:

Nessuno



Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: S. a responsabilità limitata con sede in Novi Ligure,
p.iva: proprietà per 1/1, sezione censuaria Spineto Scrivia (AL), foglio 2, particel-
la 57, qualità Seminativo, classe 1, superficie catastale mq. 3190, reddito dominicale: € euro
28,01, reddito agrario: € euro 22,24

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

Confini: -a Nord: Strada provinciale -ad Est: mappale 58 stessa proprietà -a Sud: mappale 54
altra proprietà -ad Ovest: mappali 56 e 263 altra proprietà
Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: E.

**Lotto edificabile [LE] sito in Spineto Scrivia (AL) CAP: 15050, Strada Provinciale n. 133 Carbonara
Scrivia - Spineto Scrivia**

Quota e tipologia del diritto

1/1 di s.r.l. - Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: a responsabilità limitata con sede in Novi Ligure,
p.iva: proprietà per 1/1, sezione censuaria Spineto Scrivia (AL), foglio 2, particel-
la 58, qualità Seminativo, classe 1, superficie catastale mq. 2990, reddito dominicale: € euro
26,25, reddito agrario: € euro 20,85

Derivante da: -Variazione di coltura del 06/03/1992 protocollo n. 41471 in atti dal 18/02/2002
(n. 781.1/1992) -Impianto meccanografico del 20/06/1984

Confini: -a Nord: Strada provinciale -ad Est: mappale 59 stessa proprietà -a Sud: mappale 54
altra proprietà -ad Ovest: mappale 57 stessa proprietà
Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: F.

**Lotto edificabile [LE] sito in Spineto Scrivia (AL) CAP: 15050, Strada Provinciale n. 133 Carbonara
Scrivia - Spineto Scrivia**

Quota e tipologia del diritto

1/1 di s.r.l. - Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: a responsabilità limitata con sede in Novi Ligure,
p.iva: proprietà per 1/1, sezione censuaria Spineto Scrivia (AL), foglio 2, particel-
la 59, qualità Seminativo, classe 1, superficie catastale mq. 3060, reddito dominicale: € euro
26,87, reddito agrario: € euro 21,33

Derivante da: -Variazione di coltura del 06/03/1992 protocollo n. 41474 in atti dal 18/02/2002
(n. 782.1/1992) -Impianto meccanografico del 20/06/1984



Confini: -a Nord: Strada provinciale -ad Est: mappale 61 altra proprietà -a Sud: mappale 54 altra proprietà -ad Ovest: mappale 58 stessa proprietà
Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Terreni edificabili situati lungo la Strada Provinciale n. 133 Carbonara Scrivia - Spineto Scrivia

Caratteristiche zona: agricola normale

Area urbanistica: mista residenziale/agricola a traffico scorrevole con parcheggi inesistenti.

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

Servizi offerti dalla zona:

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Tortona (AL).

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: D, E, F

Lotto edificabile [LE] sito in Spineto Scrivia (AL), Strada Provinciale n. 133 Carbonara Scrivia - Spineto Scrivia

Libero

Note: Custode Giudiziario Avvocato Andrea Zavanone con Studio Legale in Casale Monferrato, Via Vigliani n. 25

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di Cassa di Risparmio di Asti S.p.A. contro

...; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; A rogito di Notaio Dente Giuseppe in data 07/04/2009 ai nn. 116/84; Iscritto/trascritto a Tortona (AL) in data 14/04/2009 ai nn. 1415/230; Importo ipoteca: € 1.200.000,00; Importo capitale: € 600.000,00; Note: durata anni 30.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di Cassa di Risparmio di Asti S.p.A. contro

...; Derivante da: decreto ingiuntivo del Tribunale di Asti; A rogito di Tribunale di Asti (AT) in data 18/05/2017 ai nn. 786; Iscritto/trascritto a Alessandria (AL) in data 27/09/2017 ai nn. 2644/357; Importo ipoteca: € 100.000,00; Importo capitale: € 100.000,00.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca riscossione attiva a favore di Agenzia delle Entrate-Riscossione contro

...; Derivante da: Ruolo e avviso di accertamento; A rogito di Agenzia delle Entrate-Riscossione sede di Roma in data 04/10/2018 ai nn. 1659/118; Iscritto/trascritto a Alessandria (AL) in data 05/10/2018 ai nn. 3007/347; Importo ipoteca: € 256.364,16; Importo capitale: €



128.182,08.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di Prelios Credit Solutions S.p.A. Maggese s.r.l. contro
 ...; Derivante da: ipoteca volontaria e giudiziale; A rogito di Ufficiale Giudiziario Tribunale di
 Alessandria (AL) in data 18/01/2021 ai nn. 42 iscritto/trascritto a Alessandria (AL) in data
 09/03/2021 ai nn. 691/542.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di Condominio Corte Il Girasole contro ...; Deri-
 vante da: decreto ingiuntivo; A rogito di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Alessandria (AL) in data
 04/03/2021 ai nn. 649 iscritto/trascritto a Tortona (AL) in data 19/03/2021 ai nn. 834/663.

Dati precedenti relativi ai corpi: D**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva a favore di Cassa di Risparmio di Asti S.p.A. contro ...
 ; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; A rogito di Notaio Dente Giuseppe
 in data 07/04/2009 ai nn. 116/84; Iscritto/trascritto a Tortona (AL) in data 14/04/2009 ai nn.
 1415/230; Importo ipoteca: € 1.200.000,00; Importo capitale: € 600.000,00; Note: durata anni 30.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di Cassa di Risparmio di Asti S.p.A. contro
 ...; Derivante da: decreto ingiuntivo del Tribunale di Asti; A rogito di Tribunale di Asti (AT) in da-
 ta 18/05/2017 ai nn. 786; Iscritto/trascritto a Alessandria (AL) in data 27/09/2017 ai nn.
 2644/357; Importo ipoteca: € 100.000,00; Importo capitale: € 100.000,00.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca riscossione attiva a favore di Agenzia delle Entrate-Riscossione contro ...
 ...; Derivante da: Ruolo e avviso di accertamento; A rogito di Agenzia delle Entrate-
 Riscossione sede di Roma in data 04/10/2018 ai nn. 1659/118; Iscritto/trascritto a Alessandria
 (AL) in data 05/10/2018 ai nn. 3007/347; Importo ipoteca: € 256.364,16; Importo capitale: €
 128.182,08.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di Prelios Credit Solutions S.p.A. Maggese s.r.l. contro ...
 ...; Derivante da: ipoteca volontaria e giudiziale; A rogito di Ufficiale Giudiziario Tribunale di
 Alessandria (AL) in data 18/01/2021 ai nn. 42 iscritto/trascritto a Alessandria (AL) in data
 09/03/2021 ai nn. 691/542.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di Condominio Corte Il Girasole contro ...; Deri-
 vante da: decreto ingiuntivo; A rogito di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Alessandria (AL) in data
 04/03/2021 ai nn. 649 iscritto/trascritto a Tortona (AL) in data 19/03/2021 ai nn. 834/663.

Dati precedenti relativi ai corpi: E**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva a favore di Cassa di Risparmio di Asti S.p.A. contro ...
 ; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; A rogito di Notaio Dente Giuseppe
 in data 07/04/2009 ai nn. 116/84; Iscritto/trascritto a Tortona (AL) in data 14/04/2009 ai nn.



1415/230; Importo ipoteca: € 1.200.000,00; Importo capitale: € 600.000,00; Note: durata anni 30.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di Cassa di Risparmio di Asti S.p.A. contr

- Derivante da: decreto ingiuntivo del Tribunale di Asti; A rogito di Tribunale di Asti (AT) in data 18/05/2017 ai nn. 786; Iscritto/trascritto a Alessandria (AL) in data 27/09/2017 ai nn. 2644/357; Importo ipoteca: € 100.000,00; Importo capitale: € 100.000,00.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca riscossione attiva a favore di Agenzia delle Entrate-Riscossione contr

; Derivante da: Ruolo e avviso di accertamento; A rogito di Agenzia delle Entrate-Riscossione sede di Roma in data 04/10/2018 ai nn. 1659/118; Iscritto/trascritto a Alessandria (AL) in data 05/10/2018 ai nn. 3007/347; Importo ipoteca: € 256.364,16; Importo capitale: € 128.182,08.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di Prelios Credit Solutions S.p.A. Maggese s.r.l. contr

; Derivante da: ipoteca volontaria e giudiziale; A rogito di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Alessandria (AL) in data 18/01/2021 ai nn. 42 iscritto/trascritto a Alessandria (AL) in data 09/03/2021 ai nn. 691/542.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di Condominio Corte Il Girasole contro

; Derivante da: decreto ingiuntivo; A rogito di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Alessandria (AL) in data 04/03/2021 ai nn. 649 iscritto/trascritto a Tortona (AL) in data 19/03/2021 ai nn. 834/663.

Dati precedenti relativi ai corpi: F

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: D, E, F

Lotto edificabile [LE] sito in Spineto Scrivia (AL), Strada Provinciale n. 133 Carbonara Scrivia - Spineto Scrivia

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 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

ato a Tortona (AL) il 14/05/1957, c.f.:
 proprietario per 1/1 **proprietario/i ante ventennio al 14/06/2007**. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; registrato a Tortona (AL), in data 08/08/1994, ai nn. 11/718; trascritto a Tortona (AL), in data 21/12/1995, ai nn. 3656/2822.



Note: -Accettazione tacita dell'eredità (trascritta a Tortona il 28/06/2021 RG 2104 RP 1651), in morte di _____ da parte di _____ da atto di vendita Notaio Esposito Vincenzo del 14/06/2007 repertorio 279465

Titolare/Proprietario: _____, con sede in Novi Ligure (AL), c.f.: _____, proprietaria per 1/1 dal 14/06/2007 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Esposito Vincenzo, in data 14/06/2007, ai nn. 279465/30387; trascritto a Tortona (AL), in data 10/07/2007, ai nn. 2939/1786.

Continuità delle trascrizioni: Si

Dati precedenti relativi ai corpi: D

Titolare/Proprietario: _____, nato a Spineto Scrivia (AL) il 25/01/1937, c.f.: _____, proprietario per 1/1 **proprietario/i ante ventennio al 14/06/2007**. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Pernigotti Giuseppe, in data 16/06/1993, ai nn. 64537/16416; trascritto a Tortona (AL), in data 24/06/1993, ai nn. 1702/1260.

Titolare/Proprietario: _____, con sede in Novi Ligure (AL), c.f.: _____, proprietaria per 1/1 dal 14/06/2007 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Esposito Vincenzo, in data 14/06/2007, ai nn. 279465/30387; trascritto a Tortona (AL), in data 10/07/2007, ai nn. 2941/1788.

Continuità delle trascrizioni: Si

Dati precedenti relativi ai corpi: E

Titolare/Proprietario: _____, nato a Venezia (VE) il 22/11/1958, c.f.: _____, proprietario per 1/2; _____, nata a Venezia (VE) il 22/07/1954, c.f.: _____, proprietaria per 1/2 **proprietario/i ante ventennio al 14/06/2007**. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; registrato a Tortona (AL), in data 29/09/1997, ai nn. 28/478; trascritto a Tortona (AL), in data 07/09/2000, ai nn. 2830/1984.
Note: -Accettazione tacita dell'eredità (trascritta a Tortona il 28/06/2021 RG 2103 RP 1650), in morte di _____ da parte di _____ da atto di vendita Notaio Esposito Vincenzo del 14/06/2007 repertorio 279465

Titolare/Proprietario: _____ con sede in Novi Ligure (AL), c.f.: _____, proprietaria per 1/1 dal 14/06/2007 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Esposito Vincenzo, in data 14/06/2007, ai nn. 279465/30387; trascritto a Tortona (AL), in data 10/07/2007, ai nn. 2940/1787.

Continuità delle trascrizioni: Si

Dati precedenti relativi ai corpi: F

7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 Conformità edilizia:



Lotto edificabile [LE]

Dati precedenti relativi ai corpi: D, E, F

7.2 Conformità urbanistica:**Lotto edificabile [LE]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	D.G.R. N. 30-505 del 19/10/1990
Zona omogenea:	Area residenziale di primo impianto (C1) con delimitazione soggetta a P.E.C.
Norme tecniche di attuazione:	art. 23 lettera B - indicazioni generali zona C1 art. 24 - aree residenziali di nuovo impianto a P.E.C.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Note generali sulla conformità: Il terreno è inserito all'interno di un P.E.C. approvato dal Consiglio Comunale con Delibera n. 9 del 11/07/2011; è presente una convenzione tra il Comune di Spineto Scivia e la società I, redatta in data 07/09/2011 Rep. 95937 Racc. 22723 dal Notaio Pilotti Ottavio, con la quale si stabilivano le possibilità edificatorie, cessione aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria indicate nel piano di lottizzazione, disposizioni per i rilasci dei permessi di costruire e delle agibilità, ecc... La durata della suddetta convenzione era stata stabilita in anni 10, PER CUI AL MOMENTO DELLA COMPILAZIONE DELLA PRESENTE RELAZIONE DI STIMA RISULTA SCADUTA. Una copia della convenzione verrà allegata alla presente.

Dati precedenti relativi ai corpi: D, E, F

Descrizione: **Lotto edificabile [LE]** di cui al punto D

Trattasi di terreno edificabile, al momento del sopralluogo, incolto e abbandonato

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di .- Piena proprietà

Cod. Fiscale: 52

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **3.190,00**

Impianti:**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Superficie nominale indicata in visura catastale (parametro "sup reale netta" non corretto in quanto non impostabile per vincolo relativo al software)

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Terreno edificabile	sup reale netta	3.190,00	1,00	3.190,00
		3.190,00		3.190,00

Descrizione: **Lotto edificabile [LE]** di cui al punto E

Trattasi di terreno edificabile, al momento del sopralluogo, incolto e abbandonato

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di : _____ proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **2.990,00**

Impianti:**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Superficie nominale indicata in visura catastale (parametro "sup reale netta" non corretto in quanto non impostabile per vincolo relativo al software)

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Terreno edificabile	sup reale netta	2.990,00	1,00	2.990,00
		2.990,00		2.990,00



Descrizione: **Lotto edificabile [LE]** di cui al punto **F**

Trattasi di terreno edificabile, al momento del sopralluogo, incolto e abbandonato

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 d A.l.- Piena proprietà

Cod. Fiscale: 2

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **3.060,00**

Impianti:

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Superficie nominale indicata in visura catastale (parametro "sup reale netta" non corretto in quanto non impostabile per vincolo relativo al software)

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Terreno edificabile	sup reale netta	3.060,00	1,00	3.060,00
		3.060,00		3.060,00

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);

Uffici del registro di Tortona (AL);



Ufficio tecnico di Volpedo (AL);

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Consultazione dell'atto di acquisto e confronto con Tecnico del Comune e agenzie immobiliari locali.

8.3 Valutazione corpi:**D. Lotto edificabile [LE]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 95.700,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Terreno edificabile	3.190,00	€ 30,00	€ 95.700,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 95.700,00
Valore corpo	€ 95.700,00
Valore Pertinenze	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 95.700,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 95.700,00

E. Lotto edificabile [LE]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 89.700,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Terreno edificabile	2.990,00	€ 30,00	€ 89.700,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 89.700,00
Valore corpo	€ 89.700,00
Valore Pertinenze	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 89.700,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 89.700,00

F. Lotto edificabile [LE]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 91.800,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Terreno edificabile	3.060,00	€ 30,00	€ 91.800,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 91.800,00
Valore corpo	€ 91.800,00
Valore Pertinenze	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 91.800,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 91.800,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
D	Lotto edificabile [LE]	3.190,00	€ 95.700,00	€ 95.700,00
E	Lotto edificabile [LE]	2.990,00	€ 89.700,00	€ 89.700,00
F	Lotto edificabile [LE]	3.060,00	€ 91.800,00	€ 91.800,00

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. (

€ 41.580,00



min.15%)

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: € 235.620,00

Allegati

- 1)Elaborati grafici
- 2)Sovrapposizione mappa catastale terreni Spineto Scrivia a Google Earth
- 3)Documentazione catastale
- 4)Progetti edilizi Archivio Comune Volpedo
- 5)Stralci P.R.G.C. di Volpedo e Spineto Scrivia
- 6)Convenzione Comune di Spineto Scrivia- per terreni edificabili
- 7)Documentazione fotografica
- 8)Udienza del 17/06/2021 con riunione della presente procedura con quella n. 58/2021
- 9)Documenti principali relativi all'esec. imm. 24/2021 riunita alla presente
- 10)Spese condominiali residue relative agli ultimi due anni

Data generazione:

29-10-2021

L'Esperto alla stima
Geom. Massimo Amadio

