

Tribunale di Alessandria
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: - **OMISSIS** -

contro: - **OMISSIS** -

N° Gen. Rep. **126/2023**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 28-11-2023

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. ROBERTA BRERA**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - LOTTO UNICO

Esperto alla stima: Geom. Roberto Guerra
Codice fiscale: GRRRRT64E14A182F
Studio in: Via Abbà Cornaglia 8 - 15121 ALESSANDRIA
Email: studio.amgr@tiscali.it
Pec: roberto.guerra@geopec.it



SINTESI ELABORATO

1. Dati Catastali

Bene: via Falamera n°60 - Fraz. Valle San Bartolomeo - Alessandria (AL) - 15122

Lotto: 001 - LOTTO UNICO

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

- OMISSIS - nato - OMISSIS - c.f. - OMISSIS - , foglio 16, particella 193, subalterno 2, scheda catastale PRESENTE, indirizzo Via Falamera 60, piano S1-T-1, comune ALESSANDRIA, categoria A/3, classe U, consistenza 10,5 vani, superficie 273 mq., rendita € 623,62 euro

Corpo: B

Categoria:

- OMISSIS - nato - OMISSIS - c.f. - OMISSIS - , sezione censuaria ALESSANDRIA foglio 16, particella 454, qualità SEMINATIVO, classe 3[^], superficie catastale MQ. 4484, reddito dominicale: € EURO 27,79, reddito agrario: € EURO 26,63,

Corpo: C

Categoria:

- OMISSIS - nato - OMISSIS - c.f. - OMISSIS - , sezione censuaria ALESSANDRIA foglio 16, particella 345, qualità SEMINATIVO, classe 3[^], superficie catastale MQ. 504, reddito dominicale: € EURO 3,12, reddito agrario: € EURO 2,99,

2. Stato di possesso

Bene: via Falamera n°60 - Fraz. Valle San Bartolomeo - Alessandria (AL) - 15122

Lotto: 001 - LOTTO UNICO

Corpo: A

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Corpo: B

Libero

Corpo: C

Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: via Falamera n°60 - Fraz. Valle San Bartolomeo - 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 Falamera n°60 - Fraz. Valle San Bartolomeo - 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 Falamera n°60 - Fraz. Valle San Bartolomeo - Alessandria (AL) - 15122

Lotto: 001 - LOTTO UNICO

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

Corpo: B

Comproprietari: Nessuno

Corpo: C

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: via Falamera n°60 - Fraz. Valle San Bartolomeo - 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 Falamera n°60 - Fraz. Valle San Bartolomeo - 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 Falamera n°60 - Fraz. Valle San Bartolomeo - Alessandria (AL) - 15122

Lotto: 001 - LOTTO UNICO

Valore complessivo intero: 70.237,24



Beni in **Alessandria (AL)**
Località/Frazione **Fraz. Valle San Bartolomeo**
via Falamera n°60

Lotto: 001 - LOTTO UNICO

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

Data di presentazione: 30-10-2023

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Fraz. Valle San Bartolomeo, via Falamera n°60

Quota e tipologia del diritto

1/1 di - OMISSIS -

- Piena proprietà

Cod. Fiscale: - OMISSIS -

- Residenza: - OMISSIS -

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: - OMISSIS -

ato - OMISSIS -

c.f. - OMISSIS -

foglio 16, particella 193, subalterno 2, scheda catastale PRESENTE, indirizzo Via Falamera 60, piano S1-T-1, comune ALESSANDRIA, categoria A/3, classe U, consistenza 10,5 vani, superficie 273 mq., rendita € 623,62 euro

Derivante da: Impianto meccanografico del 30/06/1987, VARIAZIONE del 13/01/1984 in atti dal 14/10/1987 (n.178/1984), VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario, VARIAZIONE D'UFFICIO in atti dal 14/12/1995 VARIAZIONE TOPONOMASTICA, VOLTURA D'UFFICIO del 18/06/1997 in atti dal 18/06/1997 RETTIFICA INTESTAZIONE (n. 6008.1/1997), VARIAZIONE del 24/10/2011 Pratica n. AL0338234 in atti dal 24/10/2011 AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 79097.1/2011), VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 24/10/2012 Pratica n.AL0307566 in atti dal 24/10/2012 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 30161.1/2012), VARIAZIONE del 04/05/2015 Pratica n. AL0101256 in atti dal 04/05/2015 RSU (n. 46675.1/2015), Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie, VARIAZIONE del 08/11/2018 Pratica n. AL0116603 in atti dal 08/11/2018 DEMOLIZIONE PARZIALE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 19783.1/2018), VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 08/11/2019 Pratica n.AL0113559 in atti dal 08/11/2019 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 25421.1/2019).

Confini: Su tutti i lati insiste il mappale n° 454 (stessa ditta).

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Mancata corrispondenza della planimetria catastale allo stato di fatto.

Regolarizzabili mediante: DOCFA PER VARIAZIONE

Descrizione delle opere da sanare: Suddivisione e aperture interne al fabbricato.

variazione catastale DOCFA: € 800,00

Oneri Totali: **€ 800,00**



Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: B.

sito in frazione: Fraz. Valle San Bartolomeo, via Falamera n°60

Quota e tipologia del diritto

1/1 di - OMISSIS -

- **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: - OMISSIS -

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: - OMISSIS -

nato - OMISSIS -

c.f. - OMISSIS -

sezione censuaria ALESSANDRIA, foglio 16, particella 454, qualità SEMINATIVO, classe 3[^], superficie catastale MQ. 4484, reddito dominicale: € EURO 27,79, reddito agrario: € EURO 26,63

Derivante da: Impianto meccanografico del 20/06/1984, FRAZIONAMENTO in atti dal 21/09/1989 (n. 2884), Tipo Mappale del 21/10/2011 Pratica n. AL0335599 in atti dal 21/10/2011 presentato il 20/10/2011 (n. 335599.1/2011).

Confini: LATO NORD MAPP. 166 ALTRA DITTA E MAPP. 345 STESSA DITTA, LATO EST MAPP. 195 ALTRA DITTA, LATO SUD MAPP. 195 ALTRA DITTA , LATO OVEST STRADA VICINALE DEI BALONZI.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: C.

sito in frazione: Fraz. Valle San Bartolomeo, via Falamera n°60

Quota e tipologia del diritto

1/1 di - OMISSIS -

- **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: - OMISSIS -

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: - OMISSIS -

nato - OMISSIS -

c.f. - OMISSIS -

sezione censuaria ALESSANDRIA, foglio 16, particella 345, qualità SEMINATIVO, classe 3[^], superficie catastale MQ. 504, reddito dominicale: € EURO 3,12, reddito agrario: € EURO 2,99

Derivante da: Impianto meccanografico del 20/06/1984, FRAZIONAMENTO in atti dal 21/09/1989 (n. 37587).

Confini: LATO NORD MAPP. 166 ALTRA DITTA , LATO EST MAPP. 195 ALTRA DITTA, LATO SUD MAPP. 454 STESSA DITTA , LATO OVEST MAPP 454 STESSA DITTA .

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: periferica di pregio



Area urbanistica: agricola a traffico locale

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Valenza.

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Linea autobus urbano a centro frazione

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Alessandria (AL), via Falamera n°60

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Identificativo corpo: B

sito in Alessandria (AL), via Falamera n°60

Libero

Identificativo corpo: C

sito in Alessandria (AL), via Falamera n°60

Libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di - OMISSIS - . contro - OMISSIS -

- OMISSIS - Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; A rogito di Notaio - OMISSIS -

in data - OMISSIS - ai nn. - OMISSIS - ; Iscritto/trascritto a ALESSANDRIA in data - OMISSIS - ai nn.

- OMISSIS - ; Importo ipoteca: € 149.400,00; Importo capitale: € 83.000,00.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di - OMISSIS - contro - OMISSIS - ;

Derivante da: ATTO ESECUTIVO CAUTELARE; A rogito di Tribunale di Alessandria in data

- OMISSIS - ai nn. - OMISSIS - itto/trascritto a ALESSANDRIA in data - OMISSIS - ai nn. - OMISSIS -

Dati precedenti relativi ai corpi: A

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di - OMISSIS - . contro - OMISSIS -

- OMISSIS - Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; A rogito di Notaio - OMISSIS -

in data - OMISSIS - ai nn. - OMISSIS - ; Iscritto/trascritto a ALESSANDRIA in data - OMISSIS - ai nn.

- OMISSIS - ; Importo ipoteca: € 149.400,00; Importo capitale: € 83.000,00.

- Trascrizione pregiudizievole:



Pignoramento a favore di - OMISSIS - , contro - OMISSIS - ;
 Derivante da: ATTO ESECUTIVO CAUTELARE; A rogito di Tribunale di Alessandria in data
 - OMISSIS - ai - OMISSIS - iscritto/trascritto a Alessandria in data - OMISSIS - ai nn. - OMISSIS - ; IL
 PIGNORAMENTO SI ESTENDEA TUTTI I FRUTTI, PERTINENZE, ACCESSIONI DEGLI IMMOBILI STESSI.

Dati precedenti relativi ai corpi: B

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di - OMISSIS - contro - OMISSIS -
 - OMISSIS - Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; A rogito di Notaio - OMISSIS -
 in data - OMISSIS - ai nn. - OMISSIS - ; Iscritto/trascritto a ALESSANDRIA in data - OMISSIS - ai nn.
 - OMISSIS - ; Importo ipoteca: € 149.400,00; Importo capitale: € 83.000,00. - OMISSIS -

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di - OMISSIS - contro - OMISSIS - ;
 Derivante da: ATTO ESECUTIVO CAUTELARE; A rogito di Tribunale di Alessandria in data
 - OMISSIS - ai - OMISSIS - iscritto/trascritto a Alessandria in data - OMISSIS - ai nn. - OMISSIS - ; IL
 PIGNORAMENTO SI ESTENDE A TUTTI I FRUTTI, PERTINENZE, ACCESSIONI DEGLI IMMOBILI STESSI.

Dati precedenti relativi ai corpi: C

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: A

sito in Alessandria (AL), via Falamera n°60

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: Presente

Indice di prestazione energetica: classe energetica F

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

sito in Alessandria (AL), via Falamera n°60

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

sito in **Alessandria (AL), via Falamera n°60**

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 - nat- OMISSIS - C.F.
 - OMISSIS - Proprietario in reg. di comunione dei beni, - OMISSIS - nat- OMISSIS -
 - OMISSIS - C.F.- OMISSIS - Proprietaria in reg. di comunione dei beni. **proprietario/i ante ventennio al 16/09/2012** . In forza di atto di compravendita - a rogito di NOTAIO - OMISSIS - , in data - OMISSIS - , ai nn.- OMISSIS - ; trascritto a ALESSANDRIA, in data - OMISSIS - , ai nn.- OMISSIS -

Titolare/Proprietario: - OMISSIS - nato- OMISSIS - C.F. - OMISSIS -
 - OMISSIS - Proprietà 1/6, - OMISSIS - nat- OMISSIS - C.F.- OMISSIS -
 - OMISSIS - Proprietà 1/6, - OMISSIS - nat- OMISSIS - C.F.
 - OMISSIS - . dal 16/09/2012 al 30/08/2017 . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; trascritto a ALESSANDRIA, in data - OMISSIS - , ai nn.- OMISSIS -

Titolare/Proprietario: - OMISSIS - nat- OMISSIS - C.F. - OMISSIS -
 - OMISSIS - Proprietà 1/2, - OMISSIS - nat- OMISSIS - C.F.- OMISSIS -
 - OMISSIS - Proprietà 1/2. dal 30/08/2017 al 03/12/2018 . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; trascritto a ALESSANDRIA, in data - OMISSIS - , ai nn.- OMISSIS - .
 Note: Atto di accettazione eredità Notaio - OMISSIS - n data - OMISSIS - rep.- OMISSIS - e trascritto in Alessandria in data - OMISSIS - ai numeri - OMISSIS - .

Titolare/Proprietario: - OMISSIS - nat- OMISSIS - C.F.
 - OMISSIS - proprietario. dal 03/12/2018 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di NOTAIO - OMISSIS - , in data - OMISSIS - , ai nn.- OMISSIS - ; trascritto a ALESSANDRIA, in data - OMISSIS - , ai nn.- OMISSIS - .

Continuità delle trascrizioni: Si



Dati precedenti relativi ai corpi: A

Titolare/Proprietario: - OMISSIS - nat- OMISSIS - C.F.
 - OMISSIS - Proprietario in reg. di comunione dei beni, - OMISSIS - nata a - OMISSIS -
 - OMISSIS - C.F. - OMISSIS - Proprietaria in reg. di comunione dei beni. **proprietario/i ante ventennio al 16/09/2012** . In forza di atto di compravendita - a rogito di NOTAIO
 - OMISSIS - , in data - OMISSIS - , ai nn. - OMISSIS - ; trascritto a ALESSANDRIA, in data - OMISSIS - , ai
 nn. - OMISSIS - .

Titolare/Proprietario: - OMISSIS - nat- OMISSIS - C.F. - OMISSIS -
 - OMISSIS - Proprietà 1/6, - OMISSIS - nat- OMISSIS - C.F. - OMISSIS -
 - OMISSIS - Proprietà 1/6, - OMISSIS - nat- OMISSIS - C.F.
 - OMISSIS - Proprietà 4/6. dal 16/09/2012 al 30/08/2017 . In forza di denuncia di succe-
 sione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri
 immobiliari: NO, Non risulta trascritta l'accettazione di eredità a favore di - OMISSIS - in
 morte di - OMISSIS - ; trascritto a ALESSANDRIA, in data - OMISSIS - , ai nn. - OMISSIS - .

Titolare/Proprietario: - OMISSIS - nat- OMISSIS - C.F. - OMISSIS -
 - OMISSIS - Proprietà 1/2, - OMISSIS - nat- OMISSIS - C.F. - OMISSIS -
 - OMISSIS - Proprietà 1/2. dal 30/08/2017 al 03/12/2018 . In forza di denuncia di succe-
 sione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri
 immobiliari: SI; trascritto a ALESSANDRIA, in data - OMISSIS - ai nn. - OMISSIS - .
 Note: Atto di accettazione eredità Notaio - OMISSIS - in data - OMISSIS - rep. - OMISSIS - e trascritto
 in Alessandria in data - OMISSIS - ai numeri - OMISSIS -

Titolare/Proprietario: - OMISSIS - nat- OMISSIS - C.F.
 - OMISSIS - proprietario. dal 03/12/2018 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto
 di compravendita - a rogito di NOTAIO - OMISSIS - in data - OMISSIS - , ai nn. - OMISSIS - ;
 trascritto a ALESSANDRIA, in data - OMISSIS - ai nn. - OMISSIS - .

Continuità delle trascrizioni: Si

Dati precedenti relativi ai corpi: B

Titolare/Proprietario: - OMISSIS - nat- OMISSIS - C.F.
 - OMISSIS - Proprietario in reg. di comunione dei beni, - OMISSIS - nata - OMISSIS -
 - OMISSIS - C.F. - OMISSIS - Proprietaria in reg. di comunione dei beni. **proprietario/i ante ventennio al 16/09/2012** . In forza di atto di compravendita - a rogito di NOTAIO
 - OMISSIS - in data - OMISSIS - , ai nn. - OMISSIS - ; trascritto a ALESSANDRIA, in data - OMISSIS - , ai
 nn. - OMISSIS - .

Titolare/Proprietario: - OMISSIS - nat- OMISSIS - C.F. - OMISSIS -
 - OMISSIS - Proprietà 1/6, - OMISSIS - nat- OMISSIS - C.F. - OMISSIS -
 - OMISSIS - Proprietà 1/6, - OMISSIS - nat- OMISSIS - C.F.
 - OMISSIS - Proprietà 4/6. dal 16/09/2012 al 30/08/2017 . In forza di denuncia di succe-
 sione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri
 immobiliari: NO, Non risulta trascritta l'accettazione di eredità a favore di - OMISSIS - in
 morte di - OMISSIS - ; trascritto a ALESSANDRIA, in data - OMISSIS - ai nn. - OMISSIS - .



Titolare/Proprietario: - OMISSIS - nat. - OMISSIS - C.F. - OMISSIS -
 - OMISSIS - Proprietà 1/2, - OMISSIS - nat. - OMISSIS - - OMISSIS - C.F. - OMISSIS -
 - OMISSIS - Proprietà 1/2. dal 30/08/2017 al 03/12/2018 . In forza di denuncia di succe-
 sione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri
 immobiliari: SI; trascritto a ALESSANDRIA, in data - OMISSIS - , ai nn. - OMISSIS - .
 Note: Atto di accettazione eredità Notaio - OMISSIS - in data - OMISSIS - rep. - OMISSIS - e trascritto
 in Alessandria in data - OMISSIS - ai numeri - OMISSIS -

Titolare/Proprietario: - OMISSIS - nat. - OMISSIS - C.F.
 - OMISSIS - proprietario. dal 03/12/2018 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto
 di compravendita - a rogito di NOTAIO - OMISSIS - , in data - OMISSIS - , ai nn. - OMISSIS - ;
 trascritto a ALESSANDRIA, in data - OMISSIS - ai nn. - OMISSIS - .

Continuità delle trascrizioni: Si

Dati precedenti relativi ai corpi: C

7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo economico [A3]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Corpo avanzato in muratura .
 Regularizzabili mediante: DEMOLIZIONE TOTALE
 Descrizione delle opere da sanare: Locale al solo piano terreno, in precaria condizione statica edificato
 in ampliamento dell' esistente locale ricovero.
 opere di demolizione e smaltimento: € 5.000,00
 Oneri Totali: **€ 5.000,00**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Tramezzature e trasformazione di destinazione di locale
 ad uso ricovero.
 Regularizzabili mediante: DEMOLIZIONE TOTALE
 Descrizione delle opere da sanare: recupero dell'ambiente iniziale, da destinarsi a locale ricovero in
 quanto l'altezza H = 2.35 mt. non permette la trasformazione ad uso abitativo.
 demolizione e smaltimento: € 2.000,00
 Oneri Totali: **€ 2.000,00**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Modifica della tramezzatura interna.
 Regularizzabili mediante: Pratica di sanatoria edilizia, presso il Comune di Alessandria
 S.C.I.A. IN SANATORIA: € 1.600,00
 Oneri Totali: **€ 1.600,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: Come da comunicazione del tecnico
 dell'ufficio competente, non sono presenti pratiche di richieste autorizzative Comunali, per cui non si ha
 una base iniziale giustificata. Si farà quindi riferimento alle situazioni catastali recuperate.

Note generali sulla conformità: Con Atto in Alessandria del Notaio - OMISSIS - del - OMISSIS - Rep.
 n.: - OMISSIS - sia la parte cedente che l'acquirente, DICHIARANO, che lo stato di fatto degli immobili in og-
 getto sono conformi ai dati catastali ed alla planimetria redatta dall'Arch. - OMISSIS - n.: - OMISSIS -



posizione, la quale a sua volta dichiara (allegato C atto) sotto la sua responsabilità, che la variazione catastale n. - OMISSIS - del - OMISSIS - rappresenta esattamente lo stato di fatto dell' immobile e che non sono state mai eseguite opere suscettibili di sanatorie e/o per le quali siano necessari provvedimenti di sanatoria. A seguito dei rilievi metrici eseguiti direttamente dal sottoscritto (allegato 1), posso affermare che la realtà attuale è rappresentata quasi totalmente nell'accatastamento precedente redatto dal Geom. - OMISSIS - n. - OMISSIS - osizione , in data - OMISSIS - n° - OMISSIS - (allegato 2), per cui le dichiarazioni delle parti e del tecnico sono state rese al solo fine di poter eseguire l'atto di trasferimento, non facendo comparire le porzioni non autorizzate e non suscettibili di sanatoria. Si deduce che l'unico modo di regola, sia procedere alla demolizione delle parti indicate nell'allegato elaborato grafico ed alla successiva precisa rappresentazione catastale.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Dati precedenti relativi ai corpi: B

Dati precedenti relativi ai corpi: C

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Giunta Regionale n. 36-29308 pubblicata sul BUR il 16/02/2000 e successive modifiche
Zona omogenea:	Individuazione di edifici esistenti in aree agricole ad uso extragricolo - aree per attività agricole
Norme tecniche di attuazione:	N.t.a. Articoli n° 47 - 45
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0.02 mc/mq.
Rapporto di copertura:	60 %
Altezza massima ammessa:	6,50 mt.
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Se si, quanto:	20 % <
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO

Note sulla conformità:



Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Giunta Regionale n. 36-29308 pubblicata sul BUR il 16/02/2000 e successive modifiche
Zona omogenea:	aree per attività agricole
Norme tecniche di attuazione:	N.t.a. Articolo n° 45
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0.02 mc/mq.
Rapporto di copertura:	60 %
Altezza massima ammessa:	6,50 mt.
Residua potenzialità edificatoria:	NO

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: B

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Giunta Regionale n. 36-29308 pubblicata sul BUR il 16/02/2000 e successive modifiche
Zona omogenea:	aree per attività agricole
Norme tecniche di attuazione:	N.t.a. Articolo n° 45
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0.02 mc/mq.



Rapporto di copertura:	60 %
Altezza massima ammessa:	6,50 mt.
Residua potenzialità edificatoria:	NO

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: C

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al punto **A**

Trattasi di un fabbricato di primo novecento, articolato su due corpi congiunti a elle, di cui una porzione adibita ad uso abitativo ed un'altra rustica quale ex-rurale. E' disposto su due piani fuori terra ove l'abitazione ha una scala interna in legno a doppia rampa mentre per la parte ex-rurale l'accesso al primo piano si esegue con scala mobile, è presente una piccola cantina interrata a cui non si può accedere per il crollo della scala di discesa. Il fabbricato è isolato e circondato da terreni in proprietà, con una buona posizione ambientale e vi si accede dalla strada Comunale Falamera mediante una strada sterrata privata, gravata di servitù attiva di passaggio pedonale e con qualsiasi mezzo, come da atto Notaio-OMISSIS- del -OMISSIS- n. -OMISSIS- e -OMISSIS- ;.

Precisiamo che la parte abitativa è internamente discretamente ben rifinita con soffitti anche in cartongesso e nuove pavimentazioni ove, il bagno del piano superiore dispone di box doccia e vasca idromassaggio, che però in quanto monoblocchi, possono essere assimilabili ad elettrodomestici asportabili.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di -OMISSIS- - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: L-OMISSIS- - Residenza: -OMISSIS-

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **339,00**

L'edificio è stato costruito nel: 1900

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2019

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70 mt.

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

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: Si segnala che il fabbricato per le caratteristiche costruttive delle fondazioni di inizio novecento, in tutto il suo complesso risente di fessurazioni alla struttura muraria, sia interna che esterna, dovuta alla condizione orografica collinare sempre soggetta a "movimentazioni" del terreno, contrastabili con una onerosa opera di palificazione. Al momento non vi sono criticità statiche a meno di sviluppi non prevedibili.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Solai

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



Strutture verticali materiale: **muratura** condizioni: **scarse**

Componenti edilizie e costruttive:

Manto di copertura materiale: **COPPI IN COTTO** condizioni: **sufficienti**

Pareti esterne materiale: **muratura di mattoni pieni** coibentazione: **inesistente**
rivestimento: **intonaco di cemento** condizioni: **scarse**

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

Scale posizione: **a rampe parallele** rivestimento: **legno** condizioni: **buone**

Impianti:

Elettrico tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **sufficienti** conformità: **da collaudare**

Fognatura tipologia: **mista** rete di smaltimento: **tubi i PVC e cemento** recapito: **fossa biologica** ispezionabilità : **scarsa** condizioni: **sufficienti**

Idrico tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** rete di distribuzione: **tubi in polipropilene** condizioni: **sufficienti**

Termico tipologia: **centralizzato** alimentazione: **GPL** rete di distribuzione: **tubi in rame** diffusori: **termosifoni in ghisa** condizioni: **sufficienti**

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

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

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
----------------------------------	----

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e	NO



successive	
------------	--

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:

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 PIANO TERRA	sup reale lorda	102,00	1,00	102,00
LOCALI PRINCIPALI PIANO PRIMO	sup reale lorda	97,00	1,00	97,00



ACCESSORI DIRETTI COMUNICANTI	sup reale lorda	29,00	0,35	10,15
ACCESSORI DIRETTI NON COMUNICANTI	sup reale lorda	41,00	0,25	10,25
ACCESSORI INDIRETTI NON COMUNICANTI	sup reale lorda	70,00	1,00	0,00
		339,00		219,40

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo

Descrizione: di cui al punto B

Trattasi di appezzamento di terreno collinare, di cui una parte è praticamente adibita a pertinenza del fabbricato di abitazione presente al suo interno, il tutto in stato di abbandono.

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

Cod. Fiscale: - OMISSIS -

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **4.484,00**

il terreno risulta di forma trapezoidale ed orografia declivio collinare

Sistemi irrigui presenti nessuno

Colture erbacee no

Colture arboree presenza di ciliegi.

Selvicolture no

Stato di manutenzione generale: mediocre

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

Il valore è stato dedotto dal Quadro d'insieme dei valori agricoli Medi (V.A.M.) redatto dalla Commissione Provinciale competente alla determinazione dell'indennità definitiva.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
--------------	-----------	-----------------------------	--------	------------------------



terreno agricolo	sup reale lorda	4.484,00	1,00	4.484,00
		4.484,00		4.484,00

Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo

Descrizione: di cui al punto C

trattasi di porzione di terreno regolare in quanto parte della proprietà complessiva, risulta in stato di abbandono.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di- OMISSIS - **- Piena proprietà**

Cod. Fiscale:- OMISSIS -

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **504,00**

il terreno risulta di forma trapezoidale ed orografia declivio collinare

Sistemi irrigui presenti no

Colture erbacee no

Colture arboree no

Stato di manutenzione generale: mediocre

Impianti:

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il valore è stato dedotto dal Quadro d'insieme dei valori agricoli Medi (V.A.M.) redatto dalla Commissione Provinciale competente alla determinazione dell'indennità definitiva.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
terreno agricolo	sup reale lorda	504,00	1,00	504,00
		504,00		504,00



Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo
 Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo
 Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di ALESSANDRIA;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di ALESSANDRIA;

Uffici del registro di ALESSANDRIA;

Ufficio tecnico di COMUNE DI ALESSANDRIA;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio del Mercato Immobiliare OMI ed Agenzie "Immobiliare.it";

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Abitazioni civili, stato conservativo Normale, Valore di mercato Minimo euro/mq. 540,00 Massimo euro/mq. 810,00

Box auto, stato conservativo Normale, Valore di mercato Minimo euro/mq. 380,00 Massimo euro/mq. 570,00.

8.3 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo economico [A3]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 88.857,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
LOCALI PRINCIPALI PI-ANO TERRA	102,00	€ 450,00	€ 45.900,00
LOCALI PRINCIPALI PI-ANO PRIMO	97,00	€ 450,00	€ 43.650,00
ACCESSORI DIRETTI COMUNICANTI	10,15	€ 450,00	€ 4.567,50
ACCESSORI DIRETTI NON COMUNICANTI	10,25	€ 450,00	€ 4.612,50
ACCESSORI INDIRETTI NON COMUNICANTI	0,00	€ 450,00	€ 0,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 98.730,00
condizione statica detrazione del 10.00%			€ -9.873,00
Valore corpo			€ 88.857,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 88.857,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 88.857,00

B.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 4.345,44.

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



terreno agricolo	4.484,00	€ 0,97	€ 4.345,44
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 4.345,44
Valore corpo			€ 4.345,44
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 4.345,44
Valore complessivo diritto e quota			€ 4.345,44

C.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 488,43.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
terreno agricolo	504,00	€ 0,97	€ 488,43
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 488,43
Valore corpo			€ 488,43
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 488,43
Valore complessivo diritto e quota			€ 488,43

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo economico [A3]	219,40	€ 88.857,00	€ 88.857,00
B		4.484,00	€ 4.345,44	€ 4.345,44
C		504,00	€ 488,43	€ 488,43

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%)	€ 14.053,63
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 9.400,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 70.237,24
---	--------------------

Allegati

- 1)Elaborato grafico di rilievo
- 2)Documenti catastali
- 3)Estratto del Piano Regolatore Generale Comunale
- 4)Fotografie
- 5)Ricerca Comunale
- 6)Valori Terreni
- 7) Atto di Acquisto

Data generazione:
15-03-2024

L'Esperto alla stima
Geom. Roberto Guerra

