
Tribunale di Alessandria
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **CONDOMINIO CENTRALE**

contro:

N° Gen. Rep. **175/2022**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 09-05-2023 ore 10:30

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: Geom. Enrico Balduzzi
Codice fiscale: BLDNRC61L20A182Z
Studio in: Via Balduzzi 42 - Isola S. Antonio
Telefono: 0131857135
Email: enricobalduzzi@virgilio.it
Pec: enrico.balduzzi@geopec.it



SINTESI ELABORATO

1. Dati Catastali

Bene: Via Privata Laura Ottaggi Fornaia n. 8 - Pontecurone (AL) - 15055

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

subalterno 34, indirizzo Via Emilia n. 25, piano 6, Comune Pontecurone, categoria A/2, classe 4, consistenza vani 6, superficie 95, rendita € 604,25

2. Stato di possesso

Bene: Via Privata Laura Ottaggi Fornaia n. 8 - Pontecurone (AL) - 15055

Lotto: 001

Corpo: A

Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Privata Laura Ottaggi Fornaia n. 8 - Pontecurone (AL) - 15055

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Privata Laura Ottaggi Fornaia n. 8 - Pontecurone (AL) - 15055

Lotto: 001

Corpo: A

Creditori Iscritti: CONDOMINIO CENTRALE, BANCA CASSA DI RISPARMIO DI TORTONA S.p.A.,
EQUITALIA ESATRI S.p.A., EQUITALIA NORD S.p.A.

5. Comproprietari

Beni: Via Privata Laura Ottaggi Fornaia n. 8 - Pontecurone (AL) - 15055

Lotto: 001

Corpo: A

Comproprietari:



6. Misure Penali

Bene: Via Privata Laura Ottaggi Fornaia n. 8 - Pontecurone (AL) - 15055

Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Privata Laura Ottaggi Fornaia n. 8 - Pontecurone (AL) - 15055

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: NO

8. Prezzo

Bene: Via Privata Laura Ottaggi Fornaia n. 8 - Pontecurone (AL) - 15055

Lotto: 001

Valore complessivo intero: 20.000,00

Valore della quota del 50%: 10.000,00



Beni in **Pontecurone (AL)**
Località/Frazione
Via Privata Laura Ottaggi Fornai n. 8

Lotto: 001

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si Data di presentazione: 27-07-2022

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Privata Laura Ottaggi Fornai n. 8

Quota e tipologia del diritto

1/2 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

- Quota: 1/4 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- Quota: 1/8 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- Quota: 1/8 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

particella 1358, subalterno 34, indirizzo Via Emilia n. 25, piano 6, Comune Pontecurone, categoria A/2, classe 4, consistenza vani 6, superficie 95, rendita € 604,25

Confini: per l'appartamento: prospetto su Via Emilia, prospetto su Via privata Laura Ottaggi Fornai, appartamenti individuati con gli interni B/23 e B/21 e vano scala; per la cantina: corridoio comune da due lati , cantine individuate con gli interni nove e undici.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Diversa distribuzione degli spazi interni e chiusura interna della finestra del bagno

Regolarizzabili mediante: Presentazione Variazione catastale

Descrizione delle opere da sanare: Tramezze interne e modifica finestra del bagno

Stesura pratica 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: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato



Caratteristiche zone limitrofe: Non specificato
Importanti centri limitrofi: Non specificato
Attrazioni paesaggistiche: Non specificato
Attrazioni storiche: Non specificato
Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca volontaria attiva a favore di BANCA CASSA DI RISPARMIO DI TORTONA S.p.A. contro _____; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario; A rogito di Notaio Carlo Cavagna in data 13/09/2001 ai nn. 5170; Iscritto/trascritto a Tortona in data 20/09/2001 ai nn. 2889/427; Importo ipoteca: L. 248.000.000; Importo capitale: L. 124.000.000; Note: La presente ipoteca è stata rinnovata dalla nuova iscrizione ipotecaria del 31.08.2021 Reg. Gen. 2870 Reg. Part. 283.
- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca legale attiva a favore di EQUITALE ESATRI S.p.A. contro _____ Derivante da: Ruolo (Art. 77 del D.P.R. n. 602/1973); Iscritto/trascritto a Tortona in data 30/05/2011 ai nn. 1935/296; Importo ipoteca: € 45.875,76; Importo capitale: € 22.937,88.
- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca legale attiva a favore di EQUITALE NORD S.p.A. contro _____ Derivante da: Ruolo (Art. 77 del D.P.R. n. 602/1973); Iscritto/trascritto a Tortona in data 14/08/2012 ai nn. 2727/298; Importo ipoteca: € 157.169,32; Importo capitale: € 78.584,66.
- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca legale attiva a favore di EQUITALE NORD S.p.A. contro _____ Derivante da: Ruolo (Art. 77 del D.P.R. n. 602/1973); Iscritto/trascritto a Tortona in data 28/04/2015 ai nn. 1100/122; Importo ipoteca: € 89.252,00; Importo capitale: € 44.626,00.
- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca volontaria attiva a favore di BANCA CASSA DI RISPARMIO DI TORTONA S.p.A. contro _____; A rogito di Notaio Carlo Cavagna in data 13/09/2001 ai nn. 5170; Iscritto/trascritto a Tortona in data 31/08/2021 ai nn. 2870/283; Importo ipoteca: € 128.081,31; Importo capitale: € 64.040,66; Note: La presente ipoteca rinnova la precedentemente Iscrizione ipotecaria del 20.09.2001 Reg. Gen. 2889 Reg. Part. 427.
- **Trascrizione pregiudizievole:** Pignoramento a favore di CONDOMINIO CENTRALE contro _____ Derivante da: Pignoramento iscritto/trascritto a Tortona in data 08/07/2022 ai nn. 2359/1731.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 1.100,00. **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: 12.603,42. Le spese condominiali sopra indicate si intendono alla data del 30.04.2023, così come



riportato nel riparto consuntivo esercizio ordinario 2021/2022 e nel preventivo spese esercizio ordinario 2022/2023, allegati alla presente.

Millesimi di proprietà: 280

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:

di Notaio Carlo Cavagna, in data 13/09/2001, ai nn. 5169; trascritto a Tortona, in data 20/09/2001, ai nn. 2888/2111.

Titolare/Proprietario:

In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO, ; registrato a Tortona, in data 17/02/2006, ai nn. 65 vol. 817; trascritto a Tortona, in data 21/04/2006, ai nn. 1633/1020.

Note: Nella nota di trascrizione della presente Denuncia di Successione, che si è devoluta per legge, sono indicate errate quote di competenza degli eredi. In particolare è stata indicata la quota di 1/3 a tutti gli eredi anziché la quota di 2/8 spettante al fratello e la quota di 1/8 ciascuno spettante ai due genitori. Si precisa che in sede di voltura catastale, invece, sono state riportate le esatte quote di concorrenza.

Continuità delle trascrizioni: No

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 224/1962

Intestazione: Minella Geom. Franco e Leva Gilberto

Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie

Per lavori: nuova costruzione di casa urbana costruzione n. 34 lotti costituenti un fabbricato elevato 7 piani fuori terra

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 06/06/1962 al n. di prot. 224

Abitabilità/agibilità in data 07/05/1964 al n. di prot. 190

Numero pratica: 290/1993

Intestazione: Triglia Medardo Antonio

Tipo pratica: Opere interne - Legge 28.02.1985 n. 47 art. 26

Per lavori: Sistemazione interna

Oggetto: Opere interne

Presentazione in data 20/01/1993 al n. di prot. 290



Numero pratica: 1947/1995
 Intestazione: Minella Franco in qualità di amministratore
 Tipo pratica: Autorizzazione edilizia
 Per lavori: Rifacimento di tinteggiatura di facciata di condominio denominato "Centrale"
 Oggetto: opere di manutenzione straordinaria
 Presentazione in data 21/02/1995 al n. di prot. 698
 Rilascio in data 08/03/1995 al n. di prot. 1947

Numero pratica: 19/2012
 Intestazione: Sanelli Gianfranco
 Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA
 Per lavori: Ripristino cornicioni condominiali
 Oggetto: opere di manutenzione straordinaria
 Presentazione in data 15/06/2012 al n. di prot. 2937

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Diversa distribuzione degli spazi interni e chiusura interna della finestra del bagno

Regolarizzabili mediante: Presentazione S.C.I.A. in sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: Distribuzione interna e finestra del bagno

Stesura S.C.I.A. in sanatoria: € 1.000,00

Sanzione: € 516,00

Oneri Totali: € **1.516,00**

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. in data 12.07.2011 n. 10-2313
Zona omogenea:	Zona residenziale R1
Norme tecniche di attuazione:	Art. 10
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:	If = 1,30 mc/mq
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI



Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanisticaDescrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **A**

Unità immobiliare sita in Comune di Pontecurone, nel condominio di Via Privata Laura Ottaggi Fornaia n. 8, denominato "CONDOMINIO CENTRALE" e precisamente:- appartamento posto al sesto piano (settimo fuori terra), individuato con il numero interno B/22, composto di ingresso/corridoio, soggiorno con terrazzo, due camere, cucina, due balconi e bagno, con annesso vano di cantina individuato con il numero interno 10, posto al secondo piano interrato. Alla suddetta unità immobiliare compete la quota di comproprietà pari ad un mezzo del balconcino di servizio aggettato sul cortiletto interno e frontistante il pianerottolo di arrivo tra il quinto ed il sesto piano (ultimo), così come risulta dall'atto in autentica Notaio Torello del 03.08.1993 rep. 48996. Si precisa che in una camera parte del soffitto risulta staccato e nel pavimento della cucina sono stati abbandonati mattoni pieni derivanti dalla demolizione di manufatti, così come indicato nella documentazione fotografica allegata alla presente.

1. Quota e tipologia del diritto**1/2 di - Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

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

- Quota: 1/8 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Quota: 1/8 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq **114,00**

E' posto al piano: S2 e 6 (settimo f.t.)

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,75

L'intero fabbricato è composto da n. 9 piani complessivi di cui fuori terra n. 7 e di cui interrati n. 2

Stato di manutenzione generale: mediocre

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

Balconi	materiale: c.a. condizioni: scarse
Copertura	tipologia: a padiglione materiale: laterocemento condizioni: sufficienti
Scale	tipologia: a rampe parallele materiale: c.a. ubicazione: interna condizioni: sufficienti
Solai	tipologia: solaio in laterocemento condizioni: sufficienti



Strutture verticali materiale: **c.a. e tamponamenti in muratura** condizioni: **sufficienti**

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno** protezione: **tapparelle** materiale protezione: **plastica** condizioni: **scarse**

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

Manto di copertura materiale: **tegole di laterizio** condizioni: **sufficienti**

Pareti esterne materiale: **muratura in laterizi** rivestimento: **parte intonaco e parte in klinker** condizioni: **scarse**

Pavim. Interna materiale: **parte in piastrelle di ceramica e parte in marmette** condizioni: **sufficienti**

Plafoni materiale: **stabilitura** condizioni: **sufficienti**

Portone di ingresso tipologia: **porta blindata** materiale: **metallo e legno** condizioni: **sufficienti**

Rivestimento ubicazione: **bagno e cucina** materiale: **piastrelle ceramica** condizioni: **sufficienti**

Scale posizione: **a rampe parallele** rivestimento: **marmo** condizioni: **sufficienti**

Impianti:

Ascensore tipologia: **a fune** conformità: **non riscontrata**

Elettrico tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **non funzionante**

Idrico tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale**

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:



Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	1993
Note	Non funzionante

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
----------------------------------	----

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	SI
Esistenza carri ponte	NO

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
appartamento	sup lorda di pavimento	94,00	1,00	94,00
terrazzo	sup lorda di pavimento	9,00	0,30	2,70
balconi	sup lorda di pavimento	8,00	0,25	2,00
cantina	sup lorda di pavimento	3,00	0,20	0,60
		114,00		99,30



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

Stima comparativa

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Alessandria;Conservatoria dei Registri Immobiliari di Tortona;Uffici del registro di Tortona;Ufficio tecnico di Pontecurone;Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari di Tortona e Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate.

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

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 34.755,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
appartamento	94,00	€ 350,00	€ 32.900,00
terrazzo	2,70	€ 350,00	€ 945,00
balconi	2,00	€ 350,00	€ 700,00
cantina	0,60	€ 350,00	€ 210,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 34.755,00
Valore corpo			€ 34.755,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 34.755,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 17.377,50

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 civile [A2]	99,30	€ 34.755,00	€ 17.377,50

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 12.603,42
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 2.016,00
arrotondamento	€ -135,58

Giudizio di comoda divisibilità: A parere dello scrivente C.T.U. l'unità immobiliare non è divisibile per la sua consistenza e per la sua configurazione.

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 20.000,00
Valore della quota del 50%:	€ 10.000,00

Allegati

- all. 1 documentazione fotografica
- all. 2 visura catastale
- all. 3 estratto di mappa Catasto Terreni



all. 4 planimetria catastale
all. 5 tavola grafica
all. 6 visure ipotecarie
all. 7 documentazione spese condominiali

Data generazione:
04-04-2023

L'Esperto alla stima
Geom. Enrico Balduzzi



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
DELL'ESISTENTE



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA DELL'ESISTENTE



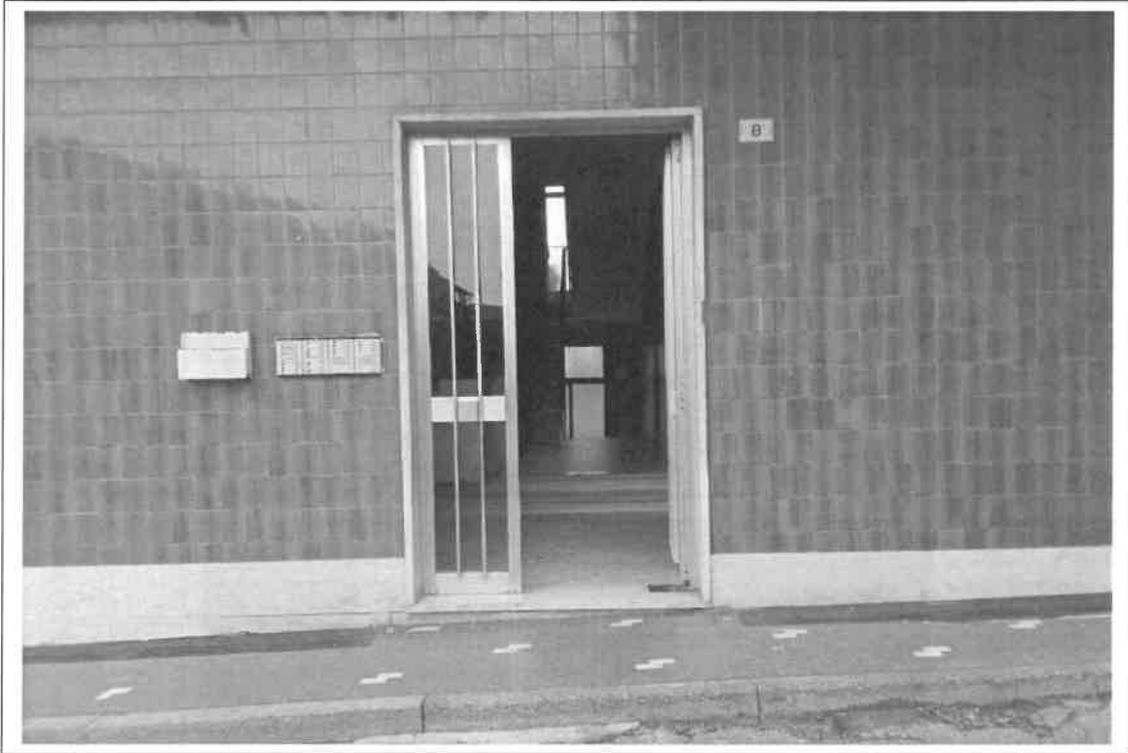
Fotografia n. 1 = Vista del Condominio Centrale da Via
Privata Laura Ottaggi Fornai





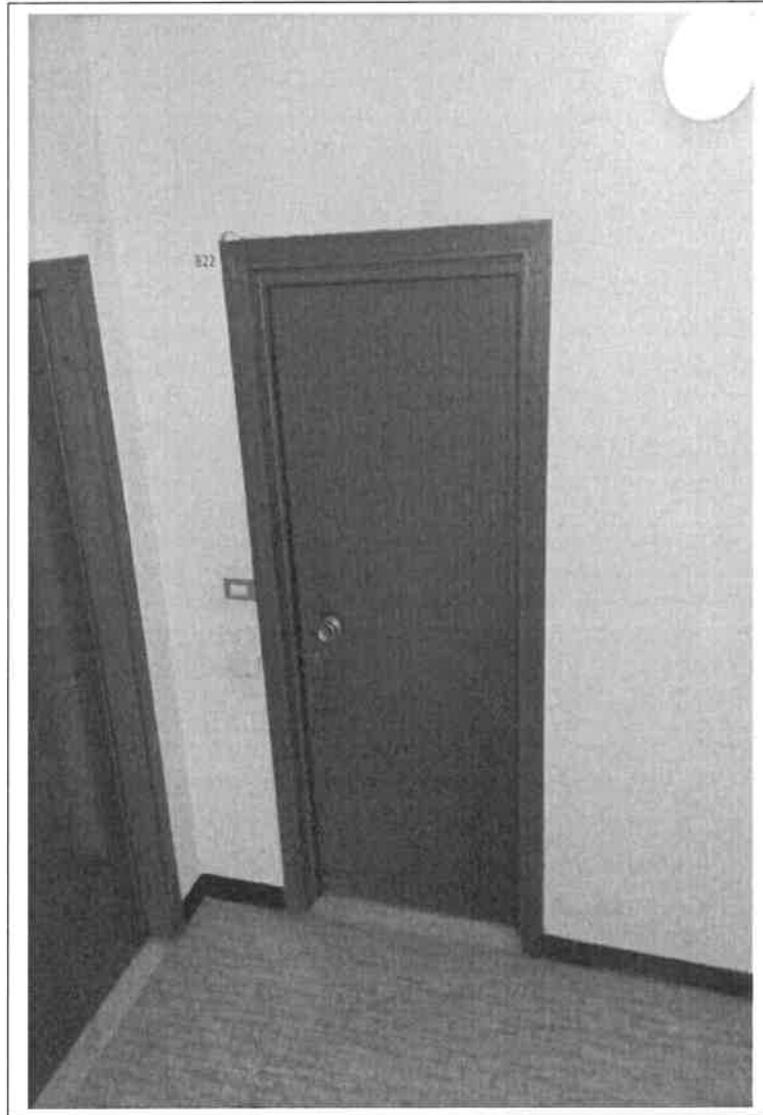
Fotografia n. 2 = Vista del Condominio Centrale da Via Santa Maria delle Grazie





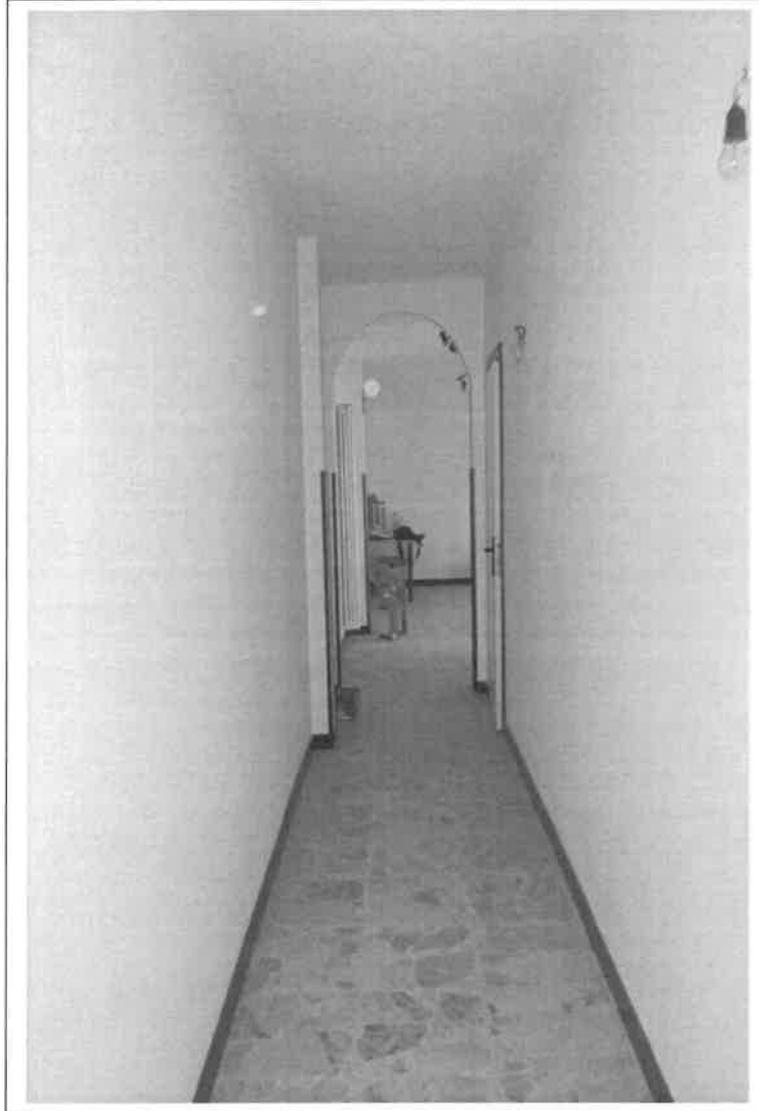
Fotografia n. 3 = Vista della porta d'ingresso alla scala B del Condominio Centrale





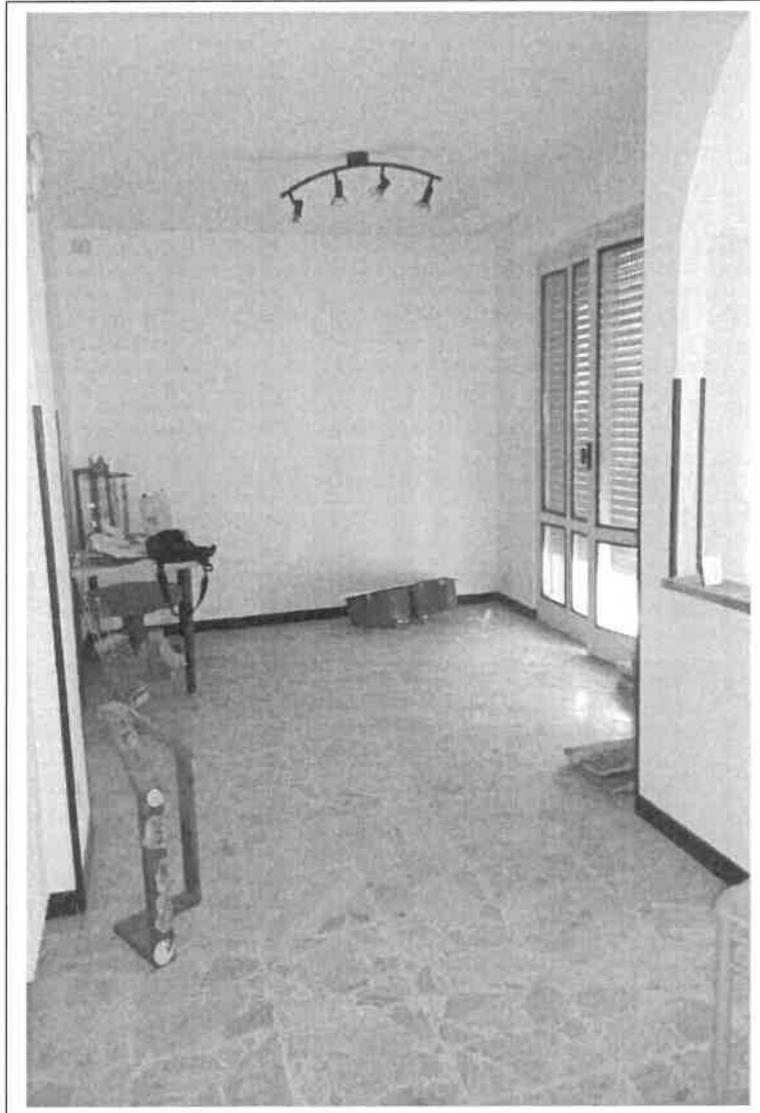
Fotografia n. 4 = Vista della porta d'ingresso all'appartamento





Fotografia n. 5 = Vista interna del corridoio





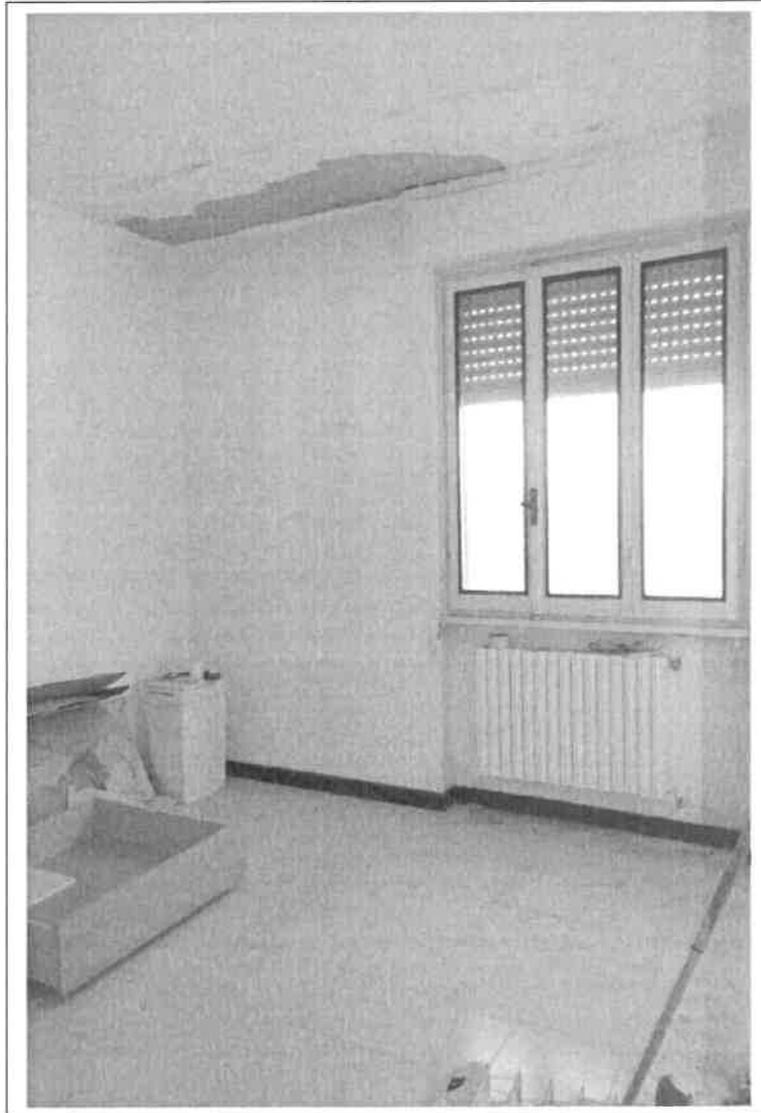
Fotografia n. 6 = Vista interna del soggiorno





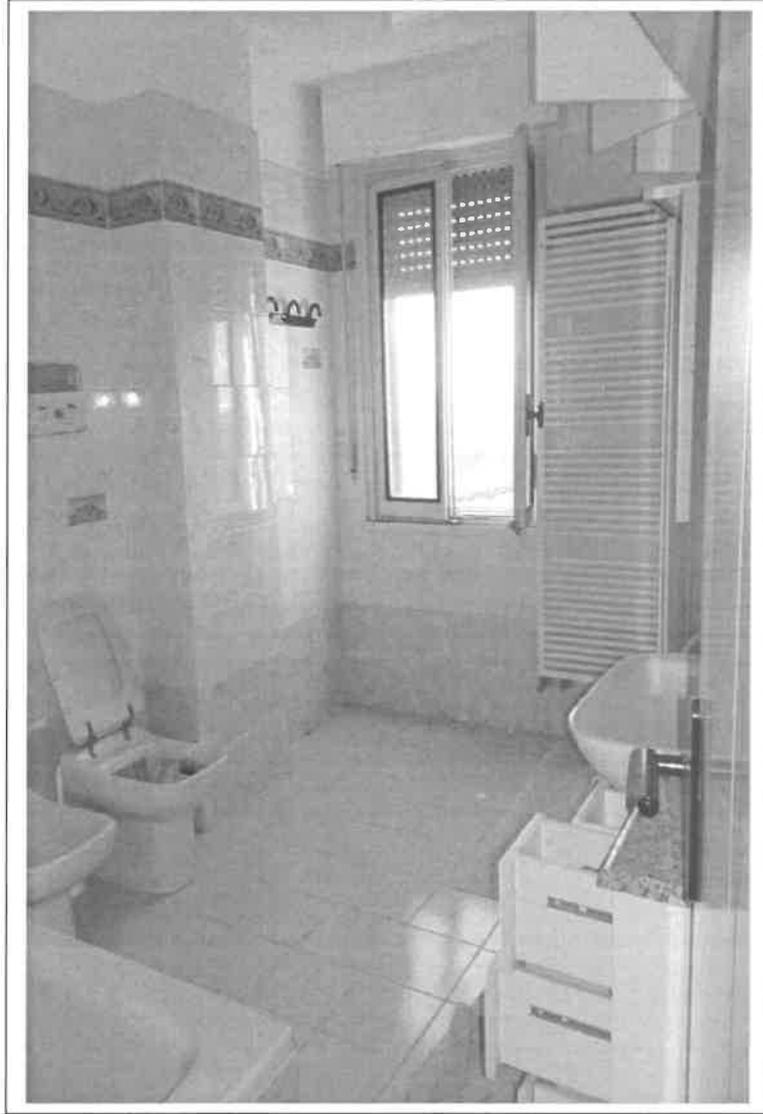
Fotografia n. 7 = Vista interna della cucina





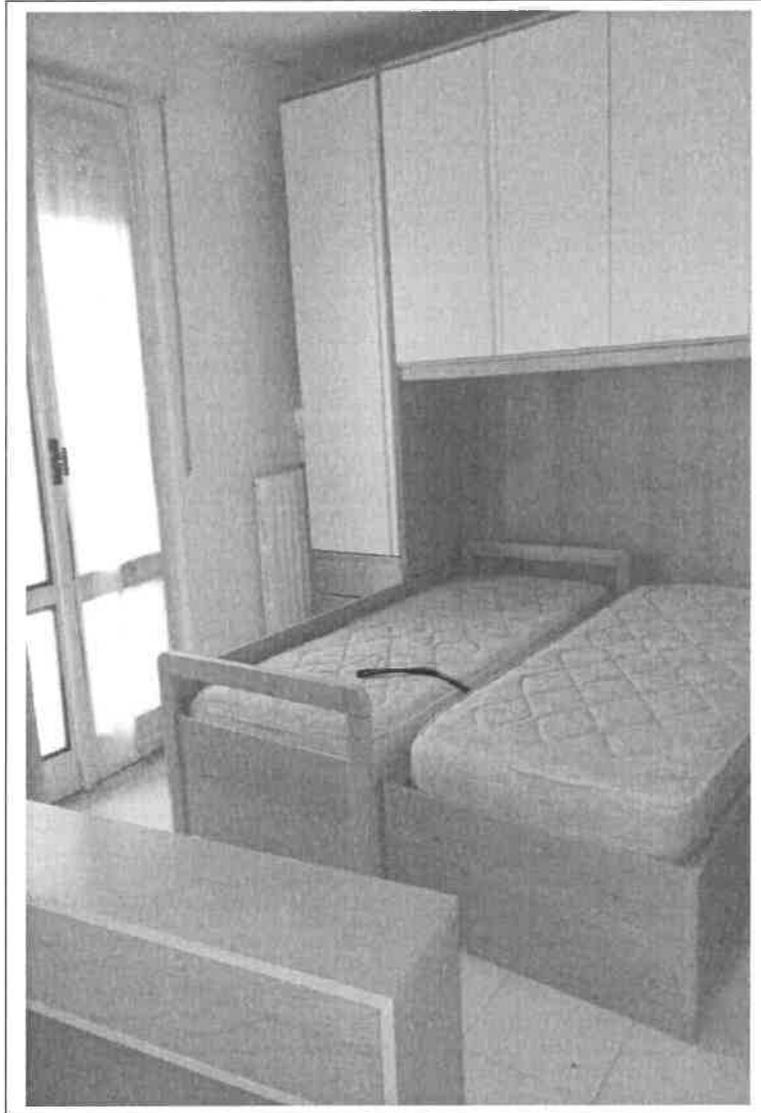
Fotografia n. 8 = Vista interna di una camera





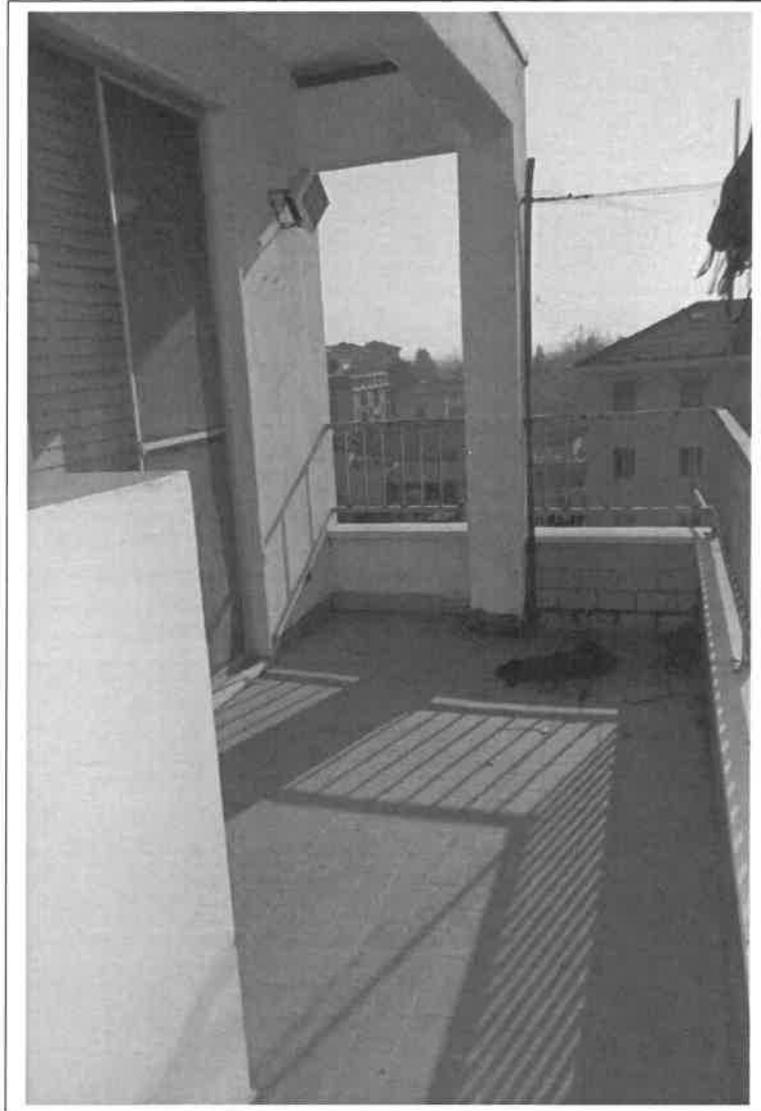
Fotografia n. 9 = Vista interna del bagno





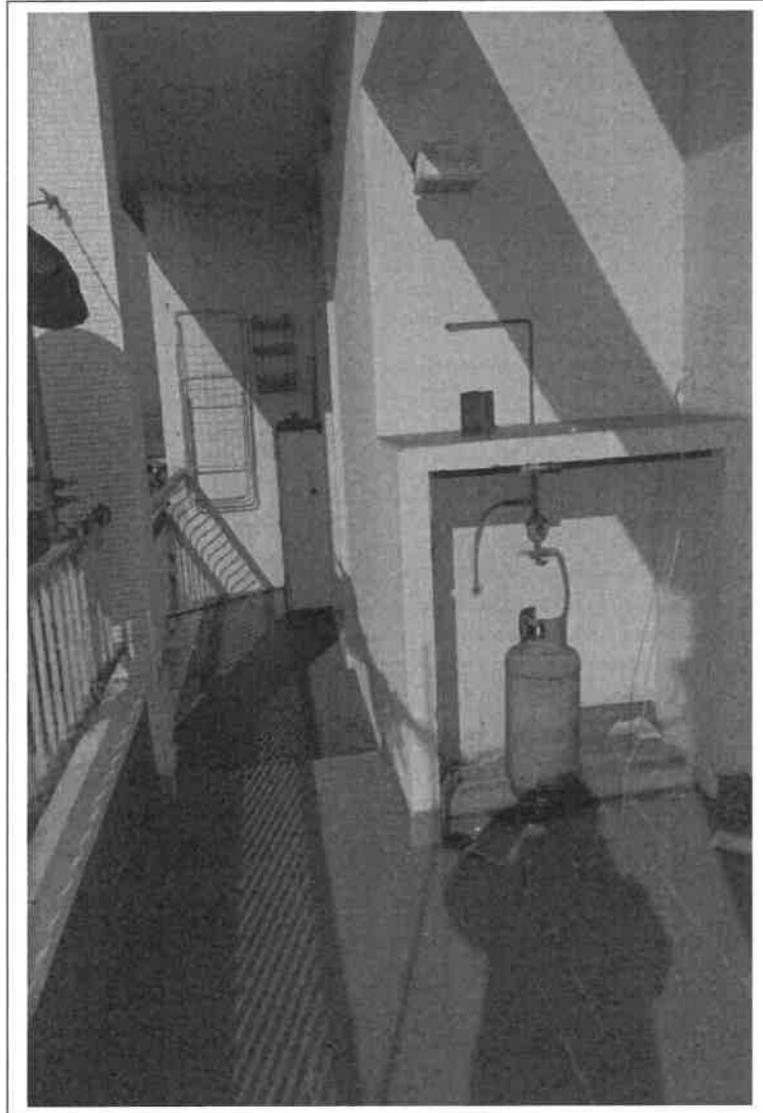
Fotografia n. 10 = Vista interna di una camera





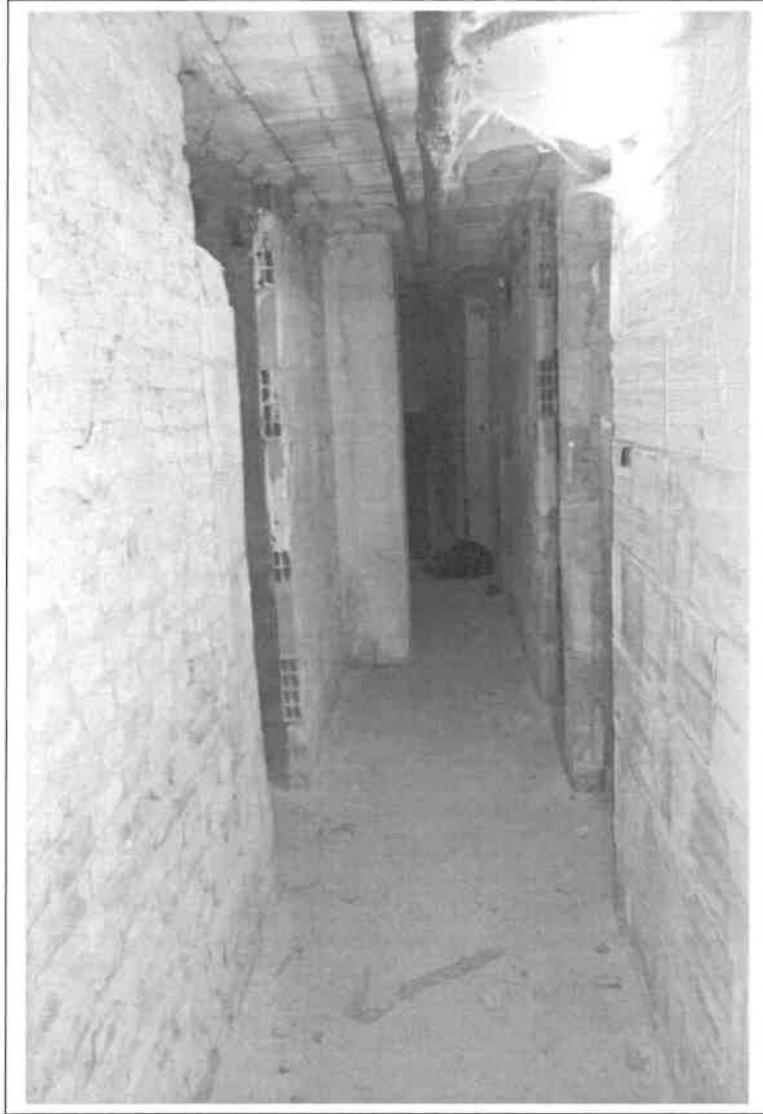
Fotografia n. 11 = Vista del terrazzo





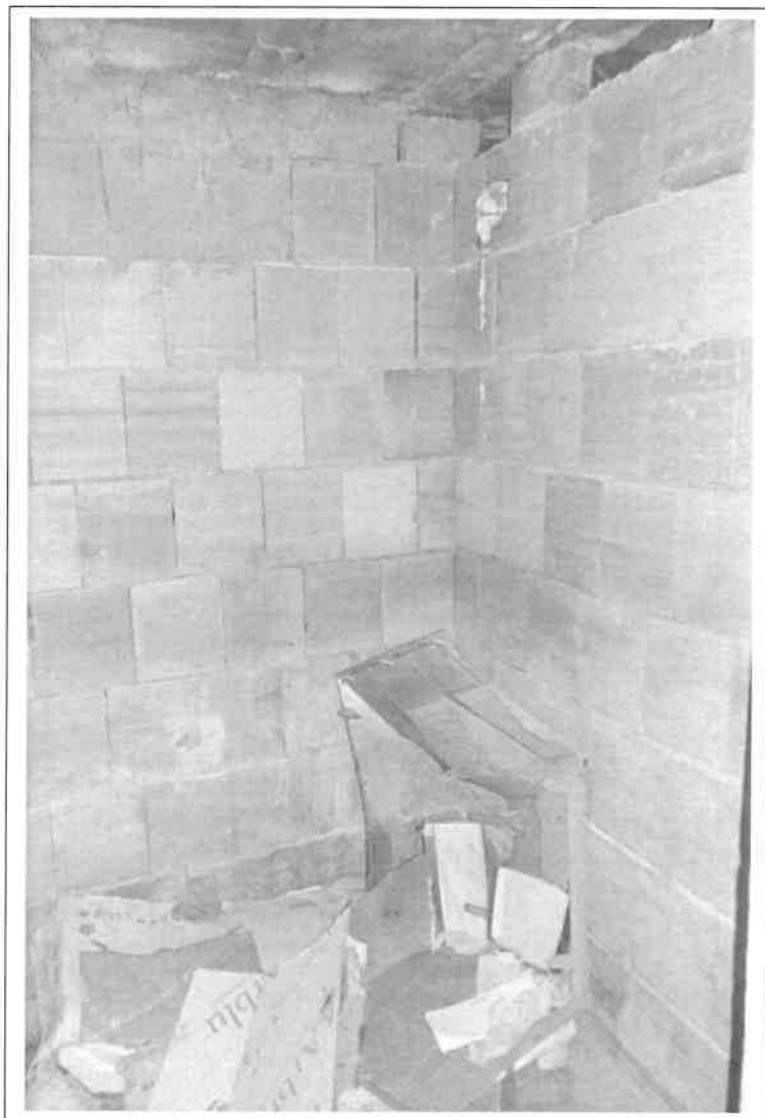
Fotografia n. 12 = Vista del balcone





Fotografia n. 13 = Vista del corridoio d'accesso alla cantina





Fotografia n. 14 = Vista interna della cantina

Tortona, li 29.03.2023

Geom. Enrico Balduzzi



VISURA CATASTALE STORICA





Direzione Provinciale di Alessandria
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 17/11/2022

Data: 17/11/2022 Ora: 14.52.44

Segue

Visura n.: T276479

Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di PONTECURONE (Codice:G839)
	Provincia di ALESSANDRIA
Catasto Fabbricati	Foglio: 16 Particella: 1358 Sub.: 34

INTESTATI

1		(1) Proprieta' 2/8
2		(1) Proprieta' 1/8
3		(1) Proprieta' 4/8
4		(1) Proprieta' 1/8

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		16	1358	34			A/2	4	6 vani	Totale: 95 m ² Totale: estuse aree scoperte**: 90 m ²	Euro 604,25 L. 1.170.000	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo		VIA EMILIA n. 25-F Piano 6										
Notifica		Partita		683		Mod.58						

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		16	1358	34			A/2	4	6 vani		Euro 604,25 L. 1.170.000	VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario
Indirizzo		VIA EMILIA n. 25-F Piano 6										
Notifica		Partita		683		Mod.58						

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune G839 - Foglio 16 - Particella 1358



Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 17/11/2022

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

DATI IDENTIFICATIVI		DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA					
N.	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		16	1358	34			A/2	4	6 vani		L. 1.296	Impianto meccanografico del 30/06/1987
Indirizzo VIA EMILIA n. 25-F Piano 6												
Notifica							Partita	683	Mod.58		-	

L'instestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 18/02/2005

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 2/8
2			(1) Proprieta' 1/8
3			(1) Proprieta' 4/8
4			(1) Proprieta' 1/8
DATI DERIVANTI DA DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 18/02/2005 - UR Sede TORTONA (AL) Registrazione Volume 817 n. 65 registrato in data 17/02/2006 - SUCCESIONE DI /oltura n. 4423.1/2006 - Pratica n. AL0069797 in atti dal 20/04/2006			

Situazione degli intestati dal 13/09/2001

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 1/2 fino al 18/02/2005
2			(1) Proprieta' 1/2 fino al 18/02/2005
DATI DERIVANTI DA Atto del 13/09/2001 Pubblico ufficiale CAVAGNA CARLO Sede VOGHERA (PV) Repertorio n. 5169 registrato in data - COMPRAVENDITA Trascrizione n. 2111.1/2001 Reparto PI di TORTONA in atti dal 24/09/2001			

Situazione degli intestati dal 03/08/1993

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 1/1 fino al 13/09/2001
DATI DERIVANTI DA Atto del 03/08/1993 Pubblico ufficiale TORELLO Sede NIZZA MONFERRATO (AT) Repertorio n. 48570 - COMPRAVENDITA NIZZA MONFERRATO (AT) Registrazione Volume 2 n. 122 registrato in data 17/08/1993 - VENDITA Voltura n. 10089.1/1993 - Pratica n. 37816 in atti dal 06/02/2001			

Situazione degli intestati relativa ad atto del 05/08/1986 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' fino al 03/08/1993

Visura storica per immobile Situazione degli atti informatizzati al 17/11/2022

DATI DERIVANTI DA Documento del 05/08/1986 Voltura in atti dal 04/01/1989 Repertorio n.: 64448 Rogante ESPOSITO Sede TORTONA (AL) Registrazione UR Sede TORTONA (AL) n. 423 del 25/08/1986 (n. 200/1986)

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	Impianto meccanografico del 30/06/1987		(1) Proprieta' 1000/1000 fino al 05/08/1986

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).



ESTRATTO MAPPA CATASTO TERRENI





N=4900

17-Nov-2022 14:53:35
Protocollo pratica T276939/2022

Scala originale: 388.000 x 276.000 metri
Dimensione cornice: 388.000 x 276.000 metri

Comune (AL) PONTCERONE
Foglio: 16 All. B
1 Particella: 1356

PLANIMETRIA CATASTALE



2361
MODULARIO
7. Cat. S. T. 215



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

MOD. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

1350/34

Lire 20

78 NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 18 APRILE 1959, N. 662)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di PONTECUCURONE Via EMILIA, n.c. 25/f

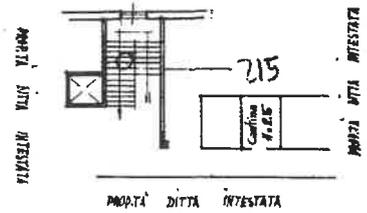
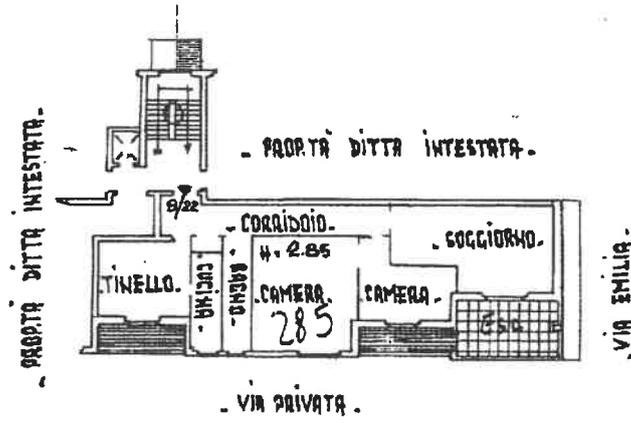
Ditta MINELLA FRANCO E LEVA GILBERTO

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di ALESSANDRIA

p. VI.

sub 34

p. II int.



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA 21 APR. 1966

PROT. N° 2696

Compilata dal L. ING. UGO RAVASI
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo degli INGEGNERI
della Provincia di ALESSANDRIA

DATA 24 Luglio 1965

Firma: [Signature]

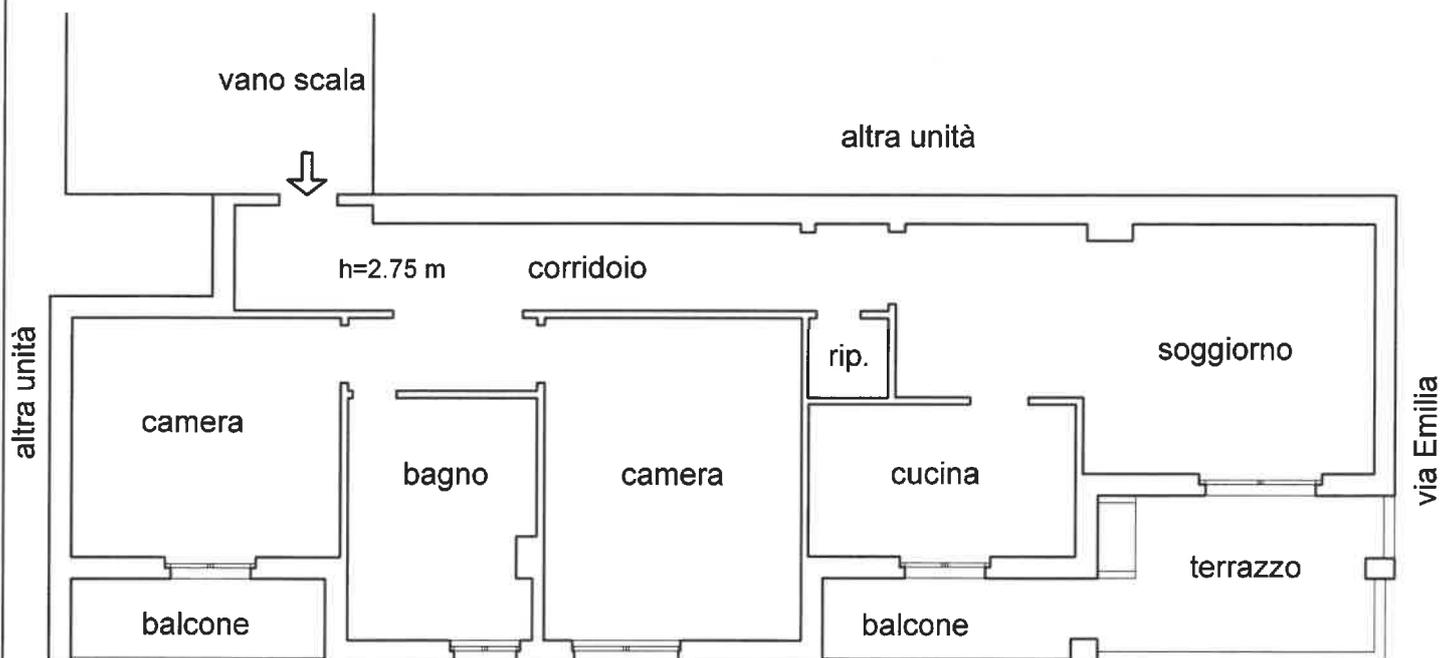
TAVOLA GRAFICA



Tribunale Ordinario di Alessandria
Esecuzione Immobiliare n. 175/2022 R.G.E.

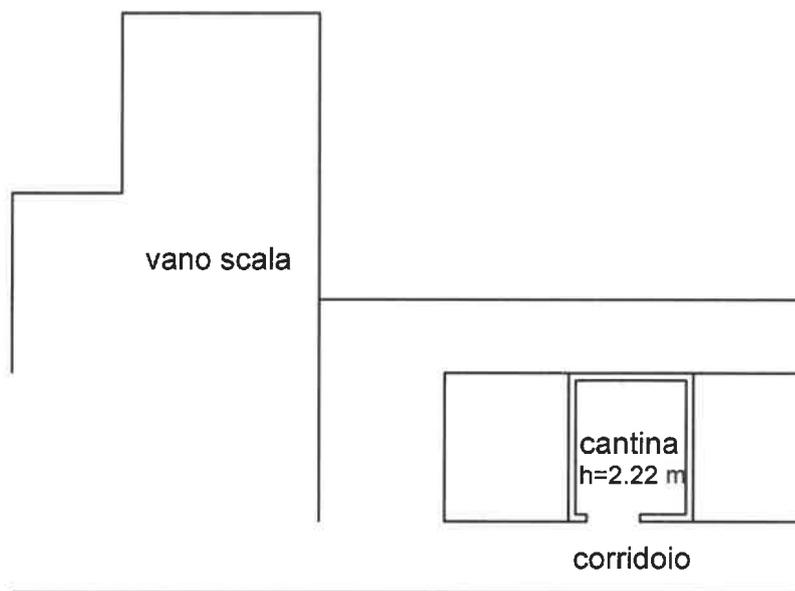
Rilievo dello stato di fatto

Pianta Piano Sesto (7 f.t.) - scala 1:100



Via Privata Laura Ottaggi Fornaia

Pianta Piano Secondo Interrato - scala 1:100



VISURE EFFETTUATE PRESSO
L'AGENZIA DELLE ENTRATE
SERVIZIO PUBBLICITA'
IMMOBILIARE DI TORTONA



Direzione Provinciale di ALESSANDRIA
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare di TORTONA

Data 31/03/2023 Ora 11:53:22
Pag. 1 - Segue

Ispezione telematica

Ispezione n. T136863 del 31/03/2023

per immobile

Richiedente per conto di

Dati della richiesta

Immobile : Comune di PONTECURONE (AL)
Tipo catasto : Fabbricati
Foglio : 16 - Particella 1358 - Subalterno 34
Periodo da ispezionare: dal 01/01/2000 al 31/03/2023
Ulteriori restrizioni:
Periodo da ispezionare: dal 01/01/2000 al 31/03/2023

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal 18/12/1997 al 30/03/2023

Elenco immobili

Comune di PONTECURONE (AL) Catasto Fabbricati

1. Sezione urbana - Foglio 0016 Particella 01358 Subalterno 0034

Elenco sintetico delle formalità

1. ISCRIZIONE del 21/09/2000 - Registro Particolare 478 Registro Generale 2937
Pubblico ufficiale TEDESCHI DONATELLA Repertorio 75509 del 08/09/2000
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Nota disponibile in formato elettronico
2. TRASCRIZIONE del 20/09/2001 - Registro Particolare 2111 Registro Generale 2888
Pubblico ufficiale CAVAGNA CARLO Repertorio 5169 del 13/09/2001
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato elettronico
3. ISCRIZIONE del 20/09/2001 - Registro Particolare 427 Registro Generale 2889
Pubblico ufficiale CAVAGNA CARLO Repertorio 5170 del 13/09/2001
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
 1. Iscrizione n. 283 del 31/08/2021
4. TRASCRIZIONE del 21/04/2006 - Registro Particolare 1020 Registro Generale 1633
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 65/817 del 17/02/2006
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
Nota disponibile in formato elettronico



Direzione Provinciale di ALESSANDRIA
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare di TORTONA

Data 31/03/2023 Ora 11:53:22
Pag. 2 - Fine

Ispezione telematica

Ispezione n. T136863 del 31/03/2023

per immobile

Richiedente BLDNRC per conto di BLDNRC61L20A182Z

5. ISCRIZIONE del 30/05/2011 - Registro Particolare 296 Registro Generale 1935
Pubblico ufficiale EQUITALIA ESATRI S.P.A. Repertorio 117/7911 del 19/05/2011
IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973)
Nota disponibile in formato elettronico

6. ISCRIZIONE del 14/08/2012 - Registro Particolare 298 Registro Generale 2727
Pubblico ufficiale EQUITALIA NORD S.P.A. Repertorio 252/7912 del 03/08/2012
IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973)
Nota disponibile in formato elettronico

7. ISCRIZIONE del 28/04/2015 - Registro Particolare 122 Registro Generale 1100
Pubblico ufficiale EQUITALIA NORD S.P.A. Repertorio 1130/7915 del 21/04/2015
IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973)
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

8. ISCRIZIONE del 31/08/2021 - Registro Particolare 283 Registro Generale 2870
Pubblico ufficiale CAVAGNA CARLO Repertorio 5170 del 13/09/2001
IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI
MUTUO
Nota disponibile in formato elettronico
Formalita di riferimento: Iscrizione n. 427 del 2001

9. TRASCRIZIONE del 08/07/2022 - Registro Particolare 1731 Registro Generale 2359
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI ALESSANDRIA Repertorio 2695/2022 del
22/06/2022
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico



Ispezione telematica

n. T1 136863 del 31/03/2023
Inizio ispezione 31/03/2023 11:52:43
Tassa versata € 3,60

Richiedente per conto di

Nota di trascrizione

Registro generale n. 1633
Registro particolare n. 1020 Presentazione n. 13 del 21/04/2006

Sezione A - Generalità**Dati relativi al titolo**

Descrizione ATTO AMMINISTRATIVO
Data 17/02/2006 Numero di repertorio 65/817
Pubblico ufficiale o UFFICIO DEL REGISTRO Codice fiscale -
Autorità emittente TORTONA (AL)

Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO PER CAUSA DI MORTE
Descrizione 305 CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
Voltura catastale automatica NO

Atto mortis causa Data di morte 18/02/2005 Successione testamentaria -
Rinunzia o morte di un chiamato -

Altri dati

Non sono presenti nella sezione D parti libere relative alle sezioni A, B e C

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1 Soggetti a favore 3 Soggetti contro 1

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1
Comune G839 - PONTECURONE (AL)
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana - Foglio 16 Particella 1358 Subalterno 34
Natura A2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE Consistenza 6 vani
Indirizzo VIA PRIV. L.O. FORNAIA N. civico -



Ispezione telematica

Richiedente per conto di n. T1 136863 del 31/03/2023
Inizio ispezione 31/03/2023 11:52:43
Tassa versata € 3,60

Nota di trascrizione

Registro generale n. 1633
Registro particolare n. 1020 Presentazione n. 13 del 21/04/2006

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di -
Cognome Nome
Nato il a
Sesso Codice fiscale
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/6

Soggetto n. 2 In qualità di -
Cognome Nome
Nata il a
Sesso Codice fiscale
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/6

Soggetto n. 3 In qualità di -
Cognome Nome
Nato il a
Sesso Codice fiscale
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/6

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di -
Cognome Nome
Nata il a
Sesso Codice fiscale
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/2

Sezione D - Ulteriori informazioni

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare

EREDITA' DEVOLUTA PER LEGGE: 1/3 CIASCUNO AI GENITORI ED AL FRATELLO.



DOCUMENTAZIONE SPESE CONDOMINIALI



Re: Tribunale di Alessandria . Esec. Imm. n. 175/2022 R.G.E.

A enricobalduzzi@virgilio.it

buongiorno geom.

con riferimento all'esecuzione immobiliare di cui si occupa le trasmetto in allegato il rendiconto spese gestione 2021/2022 del condominio centrale di pontecurone ed il preventivo della gestione corrente 2022/2023 che termina al 30/04/2023

nei riparti troverà il valore millesimale dell'alloggio esecutato

da questi si evince che le spese annue per il mantenimento dell'alloggio ammontano a circa € 1100,00.

allo stato non son previste spese straordinarie deliberate dall'assemblea

cordiali saluti

sanelli g.

Il 02/03/2023 10:30 enricobalduzzi@virgilio.it ha scritto:

Preg. Dott. Gianfranco Sanelli,

facendo seguito all'incarico ricevuto dal Tribunale di Alessandria nell'Esecuzione Immobiliare in oggetto, chiedo, cortesemente, di ottenere le seguenti informazioni relative all'unità immobiliare sita in Pontecurone (AL) "Condominio Centrale" Via Emilia n. 59 - Via Laura Ottaggi Formaia n. 8 - Via Santa Maria delle Grazie n. 40. censita al Catasto Fabbricati al Foglio 16 Mappale 1358 Sub. 34 intestata ai Sigg

- 1) spese ordinarie annue di gestione dell'immobile;
- 2) spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute ad oggi;
- 3) spese condominiali scadute ed insolute dall'anno 2020;
- 4) millesimi di proprietà;
- 5) particolari vincoli e/o dotazioni condominiali.

Resto a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento.

Cordiali saluti



Geom. Enrico Balduzzi

DR. GANFRANCO SANELLI

Piazza Giosuè Carducci 14 - 15121 Alessandria
Tel. 0131974470 - Fax 0131974470 - Cell. 3356462464
Mail sanelli@libero.it - Pec sanelli@pec.it

-
- centrale 2021 2022.pdf (2 MB)



DR. SANELLI GIANFRANCO

Piazza Giosuè Carducci 14 – 15121 ALESSANDRIA – C.F. SNLGFR57A01A182V

Cell. 3356462464 - @mail sanelli@libero.it – Pec sanelli@pec.it

RACCOMANDATA

Alessandria, li 08 Settembre 2022.

La invito a partecipare all'assemblea ordinaria dei Condomini del Condominio **CENTRALE**, Pontecurone (AL), via Emilia 59, via privata Laura Ottaggi Fornaja 8, via Santa Maria delle Grazie 40, che si terrà il giorno 21/09/2022, ore 23.00, presso lo studio dell'Amministratore, in prima convocazione, ed eventualmente, in seconda convocazione, il giorno 22/09/2022, ore 18,00, presso i locali della INTERHOUSE S.S., via Emilia 59, 1° piano, gentilmente messi a disposizione. L'assemblea discuterà sul seguente

ORDINE DEL GIORNO:

- 1) Approvazione rendiconto e riparto spese ordinarie gestione 2021/2022.
- 2) Nomina Amministratore e Consiglieri per la gestione 2022/2023.
- 3) Aggiornamento sulla pratica SUPERBONUS 110% e decisioni in merito.
- 4) Aggiornamento sulle azioni legali in corso nei confronti dei Condomini e nuove azioni legali da intraprendere.
- 5) Approvazione preventivo spese ordinarie gestione 2022/2023 e rateazione quote.
- 6) Varie ed eventuali (sgombero e chiusura locali cantina, movimentazione bidoni spazzatura, sostituzione/riparazione cassette postali).

Con preghiera di partecipare di persona o per delega, vista l'importanza degli argomenti trattati, porgo distinti saluti.

L'Amministratore
Dr. Gianfranco Sanelli



DELEGA

Io sottoscritto _____, Condomino del Condominio **CENTRALE**, Pontecurone (AL), via Emilia 59, via privata L.O.Fornaja 8, via S.M. delle Grazie 40, delego il Signor _____ a rappresentarmi all'assemblea ordinaria del 21 e 22/09/2022, accettando sin da ora tutte le decisioni prese dal mio rappresentante relativamente agli argomenti posti all'ordine del giorno.

DATA _____ FIRMA _____



RENDICONTO SPESE

Condominio CENTRALE - C. Fisc. 94002140062
 Via Emilia, 59 - 15055 Pontecurone (AL)
 BANCO BPM - IBAN IT28 A 05034 56401 000000011883

Esercizio ordinario "2021/2022"
 Periodo: 01/05/2021 - 30/04/2022

	Importo	Parziale sottoconto	Totale
SPESE GENERALI			
Costituzione fondo pratiche legali		-4.000,00	
Onorari			
- compenso amministrazione e rimborso spese	-4.032,00	-4.032,00	
Assicurazione fabbricato			
polizza globale fabbricati 4/2022 - 04/2023	-3.150,68	-3.150,68	
BPM spese e competenze bancarie			-371,22
Acquisto francobolli			-366,30
Spese extra			
stallazione impianto video sorveglianza condominiale su area e cortile	-1.848,00		
- addebito credito inesigibile allogg. 2020/2021 a gestione	-1.121,28	-2.969,28	
Spese per sinistri			
- risarcimento danno alloggio	-700,00		
- risarcimento danno alloggio	-850,00		
- risarcimento danno alloggio S	-850,00	-2.400,00	
Tot. SPESE GENERALI			-17.289,48
MANUTENZIONI ORDINARIE			
illuminazione parti comuni 04/21 - 03/22		-907,61	
Servizio di pulizia parti comuni 05/21 - 04/22		-8.784,00	
Manutenzioni impianti elettrici			
- Varie manutenzioni impianto elettrico condominiale	-187,00		
Varie manutenzioni impianto elettrico condominiale	-489,50	-676,50	
Spurghi fognature			
RL - spurgo condutture del 03/03/2022	-311,10	-311,10	
Sgomberi masserizie e varie			
- sgombero materiali ingombranti e sporcizie da parti comuni	-253,00		
- movimentazione bidoni spazzatura 05/2021 - 04/2022	-1.050,00	-1.303,00	
Manutenzioni varie			
L - servizio derattizzazione e deblattizzazione anno 2021	-390,40		
- Sostituzione vetro rotto	-68,32	-458,72	
Tot. MANUTENZIONI ORDINARIE			-12.440,93
SPESE ASCENSORE			
Manutenzione ordinaria ascensore 07/21 - 06/22		-971,58	
Forza motrice ascensore 04/21 - 03/22		-388,98	
Riparazione impianto ascensore			
riparazione impianto	-272,80		
riparazione impianto	-183,00		
- riparazione impianto	-195,80	-651,60	
Rate ammortamento aggiornamento impianto			
rata n.ro 26 e 27 ammortamento lavori strutturati impianto ascensore	-1.102,35	-1.102,35	
Tot. SPESE ASCENSORE			-3.114,51
SPESE ACQUA			
GESTIONE ACQUA SPA acqua a consumo			
- GESTIONE ACQUA SPA - - fornitura acqua acqua periodo 01/05/2021 - 30/04/2022	-4.480,19	-4.480,19	
GESTIONE ACQUA SPA parti uguali			



	Importo	Parziale sottoconto	Totale
- GESTIONE ACQUA SPA -- quota fissa acqua periodo 01/5/2021 - 30/04/2022	-1.801,81	-1.801,81	
Tot. SPESE ACQUA			-6.282,00
SPESE e ACCREDITI PERSONALI			
Varie			
- B-08 decreto ingiuntivo e precetto	-1.277,53		
- B-2: ingiuntivo e precetto pagamento	-1.967,39		
- B-2: registro decreto ingiuntivi	-254,00	-3.498,92	
Tot. SPESE e ACCREDITI PERSONALI			-3.498,92
TOTALE			-42.625,84

Totale gestione	-42.625,84
Saldi di fine es. precedente	-9.260,70
Rate versate	28.792,22
Saldo finale (Euro)	-23.084,32

Con l'incasso del saldo si costituirà in cassa un fondo per pratiche legali di € 4.000,00
I giustificativi delle spese sostenute sono a disposizione dei Condomini e saranno esibiti all'assemblea ordinaria annuale.

L'Amministratore
SANELLI GIANFRANCO




Palazzina 1

	SPESSE GENERALI	MANUTENZIONI ORDINARIE	SPESSE SCENSORE	SPESSE ACQUA (quad. griglia)	SPESSE ACQUA (Spinta a consumo)	Minimale Personal	Totale personale	Saldo di fine ES. prec.	Riduzione	Saldo finale
B-23	Pr	-403,41 233	-290,27 233	-203,37 653	-40,04	-208,84 140	0,00	171,53	855,62	-118,88
B-24	Pr	-434,57 251	-312,70 251	-219,58 705	-40,04	-256,69 172	0,00	-43,86	982,53	-324,91
B-25	Pr	-36,36 21	-26,15 21	0,00 0	0,00	0,00 0	0,00	12,97	44,65	-4,88
B-26	Pr	-136,79 79	-98,42 79	0,00 0	0,00	0,00 0	0,00	49,46	198,97	13,22
B-27	Pr	-13,84 8	-9,97 8	0,00 0	0,00	0,00 0	0,00	-3,23	14,38	-12,86
B-28 BASILE	Pr	-55,41 32	-39,88 32	0,00 0	0,00	0,00 0	0,00	20,13	67,67	-7,49
Totale Scala B		-9.964,09 5755	-7.169,82 5755	-3.114,46 10000	-960,96	-2.381,88 1598	0,00	-8.783,76	18.662,00	-17.211,91
C-01	Pr	-228,54 132	-164,44 132	0,00	-40,04	-53,73 36	0,00	-126,19	619,55	6,61
C-02a	Pr	-114,26 66	-82,23 66	0,00	-40,04	-19,40 13	0,00	21,08	190,24	-44,61
C-02	Pr	-114,26 66	-82,23 66	0,00	-40,04	0,00 0	0,00	81,53	157,90	2,90
C-03	Pr	-339,36 196	-244,18 196	0,00	-40,04	-195,50 131	0,00	-819,08	618,39	-89,06
C-04	Pr	-348,01 201	-250,42 201	0,00	-40,04	-4,48 3	0,00	-642,95	441,33	-64,77
C-05	Pr	-339,36 196	-244,18 196	0,00	-40,04	-122,38 82	0,00	-745,96	348,54	-181,50
C-06	Pr	-348,01 201	-250,42 201	0,00	-40,04	-91,04 61	0,00	-729,51	700,00	-127,98
C-07	Pr	-334,15 193	-240,44 193	0,00	-40,04	-146,26 96	0,00	-760,89	560,53	-120,74
C-08	Pr	-344,55 199	-247,93 199	0,00	-40,04	-29,85 20	0,00	-662,37	354,68	-89,88
C-09	Pr	-273,55 158	-196,84 158	0,00	-40,04	-168,64 113	0,00	-679,07	441,62	-371,70
C-10	Pr	-273,55 158	-196,84 158	0,00	-40,04	-29,85 20	0,00	-540,28	350,62	-80,08
Totale Scala C		-3.057,60 1766	-2.200,15 1766	0,00 0	-440,44	-961,13 577	0,00	605,30	4.783,41	-1.170,61
Arrobandamenti		0,10		-0,05	-0,01	0,02		0,06		-0,26
TOTALE COMPLESSIVO		-17.289,48 9885	-12.440,93 9886	-3.114,51 10000	-1.801,81	-4.460,19 3002	0,00	-9.260,70	26.792,22	-23.094,32

DR. GIANFRANCO SANELLI

P.za Ciosub Carducci, 14 - 15121 Alessandria cell.3356462484 mail sanelli@libero.it pec sanelli@pec.it

CONDOMINIO "CENTRALE"
VIA EMILIA N. 59
PONTECURONE

LETTURE CONTATORI ACQUA GESTIONE 2021/2022

civ.	p.	Int.	proprietà	2019	2020	CONS.	2021	CONS.	2022	CONS.
59	INT	A/0				0	0	0	0	0
59	T	A/1				0	0	0	0	0
59	T	A/2				0	0	0	0	0
59	T	A/3				0	0	0	0	0
59	T	A/4				0	0	0	0	0
59	1°	A/5		740	931	191	1084	153	1232	148
59	1°	A/6				0	0	0	0	0
59	2°	A/7		41	120	79	180	60	257	77
59	2°	A/8		56	178	122	285	107	393	108
59	3°	A/9		3610	3699	89	3794	95	3987	193
59	3°	A/10		57	85	28	146	61	272	126
59	4°	A/11		1934	2000	66	2063	63	2133	70
59	4°	A/12		1014	1115	101	1208	93	1315	107
8	INT	B/1				0	0	0	0	0
8	T	B/2				0	0	0	0	0
8	T	B/3		362		100	0	0	366	0
8	T	B/4				100	0	0	0	0
8	T	B/5				0	0	0	0	0
8	1°	B/5/1				0	0	0	102	102
8	1°	B/6		602	761	159	982	221	1061	79
8	1°	B/7				400		200		100
8	2°	B/8				0	0	0	0	0
8	2°	B/9				100	1842	109	1946	104
8	2°	B/10				100	99409	60	99402	7
8	3°	B/11		54	138	84	187	49	234	47
8	3°	B/12		2324	2490	166	2649	159	2736	87
8	3°	B/13		284	399	115	444	45	593	149
8	4°	B/14		682	833	151	903	70	994	91
8	4°	B/15		321	137	184	973	164	905	68
8	4°	B/16		259	373	114	557	184	798	241
8	5°	B/17				0	432	0	451	19
8	5°	B/18		685	890	205	1042	152	1062	20
8	5°	B/19				0		0	1663	101
8	5°	B/20		1083	1099	16	1105	6	1107	2
8	6°	B/21		385	498	113	562	64	629	67
8	6°	B/22				0	0	0	0	0
8	6°	B/23		2430	2523	93	2630	107	2770	140
8	6°	B/24			645	0	649	4	821	172
8	ST	B/25				0	0	0	0	0



8	ST	B/26			0	0	0	0	0
8	ST	B/27			0	0	0	0	0
8	ST	B/28			0	0	0	0	0
40	T	C/1	1960	1982	22	2070	88	2106	36
40	T	C/2a	1481		20	1504	3	1517	13
40	T	C/2			0	0	0	0	0
40	1°	C/3	1450	1600	150	1731	131	1862	131
40	1°	C/4	805	799	0	802	0	805	3
40	2°	C/5			100	750	0	832	82
40	2°	C/6	1263	1362	99	1519	157	1580	61
40	3°	C/7			0	44	44	142	98
40	3°	C/8			100	311	0	331	20
40	4°	C/9	1171	1343	172	1473	130	1586	113
40	4°	C/10	665	645	0	670	0	690	20
					3539		2779		3002

NOTA ESPLICATIVA CIRCA L'ADDEBITO DELLE SPESE PER IL CONSUMO DELL'ACQUA POTABILE

La spesa che il condominio sostiene per l'approvvigionamento dell'acqua potabile come si desume dalle bollette ricevute dal fornitore GESTIONE ACQUA SPA viene ripartita in parte in parti uguali fra tutte le unità immobiliari allacciate alla rete idrica secondo quanto indicato dal fornitore e la rimanenza ripartita secondo i consumi individuali come ricavati dalla lettura dei contatori posti nelle unità immobiliari. Qualora un utente non si sia reso reperibile al passaggio del letturista oppure non abbia fornito la fotografia del proprio contatore gli verrà addebitato un consumo forfettario ponderato che sarà poi conguagliato con quello reale successivamente rilevato



BILANCIO PREVENTIVO

Condominio CENTRALE - C. Fisc. 94002140062
Via Emilia, 59 - 15055 Pontecurone (AL)
BANCO BPM - IBAN IT28 A 05034 56401 000000011683

Esercizio ordinario "2022/2023"
Periodo: 01/05/2022 - 30/04/2023

	Importi	Totali
SPESE GENERALI		
Incremento fondo pratiche legali	-5.000,00	
Onorari	-4.030,00	
Assicurazione fabbricato	-3.150,00	
BPM spese e competenze bancarie	-370,00	
Acquisto francobolli	-300,00	-12.850,00
MANUTENZIONI ORDINARIE		
Illuminazione parti comuni 04/22 - 03/23	-1.500,00	
Servizio di pulizia parti comuni 05/22 - 04/23	-6.600,00	
Manutenzioni impianti elettrici	-500,00	
Spurghi fognature	-300,00	
Sgomberi masserizie e varie	-1.600,00	
Manutenzioni varie	-850,00	-11.350,00
SPESE ASCENSORE		
Manutenzione ordinaria ascensore 07/22 - 06/23	-1.000,00	
Forza motrice ascensore 04/22 - 03/23	-700,00	
Riparazione impianto ascensore	-1.500,00	
Rate ammortamento aggiornamento impianto	-1.100,00	-4.300,00
SPESE ACQUA		
GESTIONE ACQUA SPA acqua a consumo	-4.500,00	
GESTIONE ACQUA SPA parti uguali	-2.000,00	-6.500,00
TOTALE		-35.000,00

Totale gestione	-35.000,00
Saldi di fine es. precedente	-23.094,32
Saldo finale (Euro)	-58.094,32



	SPERE GENERALI	MANUTENZIONI ORDinarie	SPERE ASCENSORE	SPERE ACCUMI (part. comuni)	SPERE ACQUA (acqua consumo)	SPERE GAS (gas consumo)	Salute fine	Totale	Rata 1 del 10/09/2022	Rata n.2 del 10/09/2022	Rata n.3 del 10/09/2022	Rata n.4 del 10/09/2022
C												
C-02a	Pr	-188,86 127	-150,04 132	0,00	-44,44	-53,96 36	-418,30	6,60	98,19	104,50	104,50	104,50
	Pr	-84,94 86	-75,00 65	0,00	-44,44	-19,49 13	-223,87	-44,62	100,79	55,90	55,90	55,90
C-02b	Pr	-84,94 86	-75,00 66	0,00	-44,44	0,00 0	-204,38	2,89	48,19	51,10	51,10	51,10
C-03	Pr	-252,22 186	-222,76 196	0,00	-44,44	-186,37 131	-715,79	-99,05	278,15	178,90	178,90	178,90
C-04	Pr	-252,22 186	-222,46 201	0,00	-44,44	-4,50 3	-536,05	-64,76	198,80	134,00	134,00	134,00
C-05	Pr	-252,22 186	-222,76 196	0,00	-44,44	-122,92 82	-642,34	-181,49	342,34	160,50	160,50	160,50
C-06	Pr	-258,65 201	-228,46 201	0,00	-44,44	-91,44 61	-822,99	-127,97	283,85	155,70	155,70	155,70
C-07	Pr	-248,36 184	-219,36 193	0,00	-44,44	-146,30 99	-659,06	-120,75	285,70	164,70	164,70	164,70
C-08	Pr	-255,07 189	-228,17 189	0,00	-44,44	-29,98 20	-555,66	-89,66	229,04	139,10	139,10	139,10
C-09	Pr	-203,31 156	-179,59 158	0,00	-44,44	-169,39 113	-596,73	-371,71	968,44	149,10	149,10	149,10
C-10	Pr	-203,31 156	-179,59 158	0,00	-44,44	-29,98 20	-457,32	-80,09	194,51	114,30	114,30	114,30
Totale Scala C		-2.272,53 1766	-2.007,49 1766	0,00 0	-488,84	-884,93 577	-5.633,49	-1.170,61	2.580,70	1.407,80	1.407,80	1.407,80
Arrotondamenti		0,10	0,03	-0,20	-0,01	-0,08	-0,39					
TOTALE COMPLESSIVO		-12.850,00 9986	-11.350,08 9986	-4.300,00 10000	-2.000,00	-4.500,00 2022	-35.080,00	-23.084,32	31.916,30	8.682,30	8.747,60	8.747,60

I versamenti delle rate dovranno essere eseguiti su: BANCO BPM (filiale di Voghera via De Pretis 22), IBAN: IT28 A 05034 56401 000000011683



