
Tribunale di Alessandria
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **OMISSIS**

contro: **OMISSIS**

N° Gen. Rep. **303/2024**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 24-06-2025 ore 12:00

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - Abitazione e box
pertinenziale

Esperto alla stima: Geom. Mauro Caratti
Codice fiscale: CRTMRA67C20A052T
Studio in: Via Cardinale Raimondi 12 - Acqui Terme
Telefono: 0144321997
Fax: 014455600
Email: studio@geocaratti.it
Pec: mauro.caratti@geopec.it

SINTESI ELABORATO

1. Dati Catastali

Bene: via Circonvallazione 24L - Litta parodi - Alessandria (AL) - 15122

Lotto: 001 - Abitazione e box pertinenziale

Corpo: A Abitazione

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

OMISSIS Proprieta' 1/2 in regime di separazione dei beni OMISSIS Proprieta' 1/2 in regime di separazione dei beni, foglio 222, particella 842, subalterno 1, indirizzo VIA CIRCONVALLAZIONE, piano S1 - T-1, comune Alessandria, categoria A/2, classe 4, consistenza 7,5 vani, superficie Totale: 178 m² Totale: escluse aree scoperte**: 154 m², rendita € Euro 794,05

Corpo: B Autorimessa

Categoria: Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

OMISSIS Proprieta' 1/2 in regime di separazione dei beni OMISSIS Proprieta' 1/2 in regime di separazione dei beni, foglio 222, particella 842, subalterno 2, indirizzo VIA CIRCONVALLAZIONE, piano t, comune Alessandria, categoria C/6, classe 4, consistenza 22 MQ, superficie 25 MQ, rendita € Euro 38,63

2. Stato di possesso

Bene: via Circonvallazione 24L - Litta parodi - Alessandria (AL) - 15122

Lotto: 001 - Abitazione e box pertinenziale

Corpo: A Abitazione

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Corpo: B Autorimessa

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: via Circonvallazione 24L - Litta parodi - Alessandria (AL) - 15122

Lotto: 001 - Abitazione e box pertinenziale

Corpo: A Abitazione

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Corpo: B Autorimessa

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4. Creditori Iscritti

Bene: via Circonvallazione 24L - Litta parodi - Alessandria (AL) - 15122

Lotto: 001 - Abitazione e box pertinenziale

Corpo: A Abitazione

Creditori Iscritti: OMISSIS

Corpo: B Autorimessa
Creditori Iscritti: OMISSIS

5. Comproprietari

Beni: via Circonvallazione 24L - Litta parodi - Alessandria (AL) - 15122

Lotto: 001 - Abitazione e box pertinenziale

Corpo: A Abitazione

Comproprietari: Nessuno

Corpo: B Autorimessa

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: via Circonvallazione 24L - Litta parodi - Alessandria (AL) - 15122

Lotto: 001 - Abitazione e box pertinenziale

Corpo: A Abitazione

Misure Penali: NO

Corpo: B Autorimessa

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: via Circonvallazione 24L - Litta parodi - Alessandria (AL) - 15122

Lotto: 001 - Abitazione e box pertinenziale

Corpo: A Abitazione

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: B Autorimessa

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: via Circonvallazione 24L - Litta parodi - Alessandria (AL) - 15122

Lotto: 001 - Abitazione e box pertinenziale

Valore complessivo intero: 149.451,20

Beni in **Alessandria (AL)**
Località/Frazione **Litta parodi**
via Circonvallazione 24L

Lotto: 001 - Abitazione e box pertinenziale

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

Data di presentazione: 13-12-2024

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A Abitazione.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Litta parodi, via Circonvallazione 24L

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: coniugato

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: coniugato

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS Proprieta' 1/2 in regime di separazione dei beni OMISSIS Proprieta' 1/2 in regime di separazione dei beni, foglio 222, particella 842, subalterno 1, indirizzo VIA CIRCONVALLAZIONE, piano S1 - T-1, comune Alessandria, categoria A/2, classe 4, consistenza 7,5 vani, superficie Totale: 178 m² Totale: escluse aree scoperte**: 154 m², rendita € Euro 794,05

Derivante da: CATASTO TERRENI f 222 NM 832 COSTITUZIONE del 25/05/2006 Pratica n.

AL0093251 in atti dal 25/05/2006 COSTITUZIONE (n. 1508.1/2006) - Tipo Mappale del 11/04/2006 Pratica n. AL0064053 in atti dal 11/04/2006 (n. 64053.2/2006) CATASTO TERRENI f 222 nm 739 FRAZIONAMENTO del 03/05/2005 Pratica n. AL0069595 in atti dal 03/05/2005 (n. 69595.1/2005) CATASTO TERRENI f 222 nm 739 FRAZIONAMENTO del 30/08/1990 in atti dal 21/09/1993 (n. 1521.3/1990) CATASTO TERRENI f 222 nm. 695/d ex 695

Confini: Via Circonvallazione, particelle f. 222 nn. 848, 847, 843, particelle F 222a nn. 664, 668, 670.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Non risulta indicata in planimetria catastale la scala esterna che, dalla corte lato ovest conduce al piano interrato. Inoltre il piano terreno non risulta rappresentato correttamente in quanto non è indicata la tramezzatura che separa il vano scala da l soggiorno e, inoltre, è ancora indicata la tramezza di divisione tra la cucina ed il soggiorno, demolita recentemente.

Regolarizzabili mediante: denuncia di variazione DOCFA

Descrizione delle opere da sanare: Modifica della partizione interna e identificazione scala esterna

Redazione pratica DOCFA incluso planimetria. : € 1.400,00

Cassa nazionale Geometri 5%: € 70,00

IVA 22%: € 323,40

diritti catastali: € 70,00

Oneri Totali: **€ 1.863,40**

Note: fatto salvo variazioni dei diritti catastali o delle aliquote IVA e cassa geometri

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: Sono presenti anche due tettoie esterne non autorizzate, la cui sanabilità è legata a diversi fattori. Il tutto è meglio illustrato nella sezione "Edilizia"

Identificativo corpo: B Autorimessa.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in frazione: Litta parodi, via Circonvallazione 24L

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: coniugato

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: coniugato

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS Proprieta' 1/2 in regime di separazione dei beni OMISSIS Proprieta' 1/2 in regime di separazione dei beni, foglio 222, particella 842, subalterno 2, indirizzo VIA CIRCONVALLAZIONE, piano t, comune Alessandria, categoria C/6, classe 4, consistenza 22 MQ, superficie 25 MQ, rendita € Euro 38,63

Derivante da: CATASTO TERRENI f 222 NM 832 COSTITUZIONE del 25/05/2006 Pratica n. AL0093251 in atti dal 25/05/2006 COSTITUZIONE (n. 1508.1/2006) - Tipo Mappale del 11/04/2006 Pratica n. AL0064053 in atti dal 11/04/2006 (n. 64053.2/2006) CATASTO TERRENI f 222 nm 739 FRAZIONAMENTO del 03/05/2005 Pratica n. AL0069595 in atti dal 03/05/2005 (n. 69595.1/2005) CATASTO TERRENI f 222 nm 739 FRAZIONAMENTO del 30/08/1990 in atti dal 21/09/1993 (n. 1521.3/1990) CATASTO TERRENI f 222 nm. 695/d ex 695

Confini: ABITAZIONE SUB. 1 CORTE SUB. 1, NM 843, CORTE SUB. 1

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note:

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: Autostrada

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A Abitazione

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Alessandria (AL), via Circonvallazione 24L

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Note: Si veda allegato certificato di residenza / stato di famiglia

Identificativo corpo: B Autorimessa

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Alessandria (AL), via Circonvallazione 24L

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Note: Si veda allegato certificato di residenza / stato di famiglia

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- Trascrizione pregiudizievole:

Atto esecutivo o cautelare a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 22/10/2024 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a ALESSANDRIA in data 09/12/2024 ai nn. OMISSIS.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di contro ; A rogito di OMISSIS in data 19/12/2013 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Alessandria in data 23/07/2014 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 30.000,00; Importo capitale: € 5.230,45.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di contro OMISSIS; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO; A rogito di OMISSIS ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a ALESSANDRIA in data 09/12/2005 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 160.000; Importo capitale: € 320.000; Note: SI VEDA ANNOTAZIONE PER RIDUZIONE DI SOMMA ALLEGATA ALLA PRESENTE. TRASCR CONSERVATORIA DI ALESSANDRIA IL 13/11/2006 RG n. 10078 rp n. 1734 NOTAIO LUIGI OMNETO DI ALESSANDRIA DEL 13/07/20206 REP 74042.

Dati precedenti relativi ai corpi: A Abitazione

- Trascrizione pregiudizievole:

Atto esecutivo o cautelare a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 22/10/2024 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a ALESSANDRIA in data 09/12/2024 ai nn. OMISSIS.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di contro ; A rogito di OMISSIS in data 19/12/2013 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Alessandria in data 23/07/2014 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 30.000,00; Importo capitale: € 5.230,45.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di contro OMISSIS; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO; A rogito di OMISSIS ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a ALESSANDRIA in data 09/12/2005 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 160.000; Importo capitale: €

320.000; Note: SI VEDA ANNOTAZIONE PER RIDUZIONE DI SOMMA ALLEGATA ALLA PRESENTE.
TRASCR CONSERVATORIA DI ALESSANDRIA IL 13/11/2006 RG n. 10078 rp n. 1734 NOTAIO LUIGI
OMNETO DI ALESSANDRIA DEL 13/07/20206 REP 74042.

Dati precedenti relativi ai corpi: B Autorimessa

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: A Abitazione

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Alessandria (AL), via Circonvallazione 24L

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: SI - solo piano terreno

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato

Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: B Autorimessa

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Alessandria (AL), via Circonvallazione 24L

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: SI

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 proprietario/i ante ventennio al **04/07/2005** . In forza di Accettazione tacita di eredità - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Venditori: OMISSIS Immobile venduto Catasto terreni F. 222 nm. 739 (ex 695/d)

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 10/06/2005 al 06/12/2006 . In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: VENDITRICE: OMISSIS NB: L'IMMOBILE E' STATO TRASFERITO IN PROPRIETA' ALLA PARTE

COMPRATRICE NELLO STATO IN CUI SI TROVA, CON PERTINENZE, ACCESSIONI, COMUNIONI, SERVITU' ATTIVE E PASSIVE, DIRITTI, AZIONI E RAGIONI INERENTI, CONVENENDO LE PARTI DI ACCETTARE LA MISURA CATASTALE COME MISURA REALE DEL FONDO, CON RINUNCIA AD OGNI ECCEZIONE AL RIGUARDO. LA PARTE VENDITRICE SI E' RISERVATA A FAVORE DELLA RESTANTE SUA PROPRIETA' INDIVIDUATA CON IL MAPPALE 834 DEL FOGLIO 222 SERVITU' DIPASSAGGIO PEDONALE E CARRAIO CON QUALSIASI MEZZO E DI ATTRAVERSAMENTO DI TUBAZIONI INTERRATE DA ESERCITARSI PER UNA LARGHEZZA DI METRI LINEARI CINQUE LUNGO IL CONFINO CON I MAPPALI 664, 668, 670, SU UNA PORZIONE DEI TERRENI VENDUTI DA DESTINARE A STRADA LA CUI REALIZZAZIONE E MANUTENZIONE SARA' A CARICO IN RAGIONE DI 1/3 DELLA SIGNORA PAOLA OMISSIS O AVENTI CAUSA E IN RAGIONE DI 2/3 DELLA SOCIETA' ACQUIRENTE O AVENTI CAUSA.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 01/12/2006 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: venditrice: OMISSIS NB: IL CORTILE DELL'IMMOBILE VENDUTO E' GRAVATO DI SERVITU' DI PASSAGGIO PEDONALE E CARRAIO DA ESERCITARSI CON QUALSIASI MEZZO E DI ATTRAVERSAMENTO DI TUBAZIONI INTERRATE A FAVORE DELLA PROPRIETA' INDIVIDUATA CON I MAPPALI 843 E 844, COME RISULTA DALL'ATTO A ROGITO NOTAIO LUIGI ONETO DI ALESSANDRIA IN DATA 13 SETTEMBRE 2006, REPERTORIO 74290/26630, REGISTRATO AD ALESSANDRIA IL 15 SETTEMBRE 2006 AL NUMERO 4231 SERIE 1T ED IVI TRASCRITTO IL 15 SETTEMBRE 2006 AI NUMERI 8412/5256, CHE LA PARTE ACQUIRENTE HA DICHIARATO DI BEN CONOSCERE ED ACCETTARE, ANCHE PER QUANTO RIGUARDA LA RIPARTIZIONE DELLE SPESE DI MANUTENZIONE RELATIVE ALLA STRADA DI ACCESSO DA VIA CIRCONVALLAZIONE.

Continuità delle trascrizioni: Si

Dati precedenti relativi ai corpi: A Abitazione

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio** al **04/07/2005** . In forza di Accettazione tacita di eredità - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Venditori: OMISSIS Immobile venduto Catasto terreni F. 222 nm. 739 (ex 695/d)

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 10/06/2005 al 06/12/2006 . In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: VENDITRICE: OMISSIS NB: L'IMMOBILE E' STATO TRASFERITO IN PROPRIETA' ALLA PARTE COMPRATRICE NELLO STATO IN CUI SI TROVA, CON PERTINENZE, ACCESSIONI, COMUNIONI, SERVITU' ATTIVE E PASSIVE, DIRITTI, AZIONI E RAGIONI INERENTI, CONVENENDO LE PARTI DI ACCETTARE LA MISURA CATASTALE COME MISURA REALE DEL FONDO, CON RINUNCIA AD OGNI ECCEZIONE AL RIGUARDO. LA PARTE VENDITRICE SI E' RISERVATA A FAVORE DELLA RESTANTE SUA PROPRIETA' INDIVIDUATA CON IL MAPPALE 834 DEL FOGLIO 222 SERVITU' DIPASSAGGIO PEDONALE E CARRAIO CON QUALSIASI MEZZO E DI ATTRAVERSAMENTO DI TUBAZIONI INTERRATE DA ESERCITARSI PER UNA LARGHEZZA DI METRI LINEARI CINQUE LUNGO IL CONFINO CON I MAPPALI 664, 668, 670, SU UNA PORZIONE DEI TERRENI VENDUTI DA DESTINARE A STRADA LA CUI REALIZZAZIONE E MANUTENZIONE SARA' A CARICO IN RAGIONE DI 1/3 DELLA SIGNORA PAOLA OMISSIS O AVENTI CAUSA E IN RAGIONE DI 2/3 DELLA SOCIETA' ACQUIRENTE O AVENTI CAUSA.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 01/12/2006 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: venditrice: OMISSIS NB: IL CORTILE DELL'IMMOBILE VENDUTO E' GRAVATO DI SERVITU' DI PASSAGGIO PEDONALE E CARRAIO DA ESERCITARSI CON QUALSIASI MEZZO E DI ATTRAVERSA-
MENTO DI TUBAZIONI INTERRATE A FAVORE DELLA PROPRIETA' INDIVIDUATA CON I MAPPALI 843
E 844, COME RISULTA DALL'ATTO A ROGITO NOTAIO LUIGI ONETO DI ALESSANDRIA IN DATA 13
SETTEMBRE 2006, REPERTORIO 74290/26630, REGISTRATO AD ALESSANDRIA IL 15 SETTEMBRE
2006 AL NUMERO 4231 SERIE 1T ED IVI TRASCRITTO IL 15 SETTEMBRE 2006AI NUMERI
8412/5256, CHE LA PARTE ACQUIRENTE HA DICHIARATO DI BEN CONOSCERE ED ACCETTARE, AN-
CHE PER QUANTO RIGUARDA LA RIPARTIZIONE DELLE SPESE DI MANUTENZIONE RELATIVE ALLA
STRADA DI ACCESSO DA VIA CIRCONVALLAZIONE.

Continuità delle trascrizioni: Si

Dati precedenti relativi ai corpi: B Autorimessa

7. PRATICHE EDILIZIE:

Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Litta parodi, via Circonvallazione 24L

Numero pratica: D41447

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: COSTRUZIONE FABBRICATI AD USO CIVILE ABITAZIONE IN LITTA PARODI VIA CIRCONVALLAZIONE

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 0000-00-00 al n. di prot. 76633/12631

Rilascio in data 25/05/2005 al n. di prot. 235

Abitabilità/agibilità in data 12/10/2006 al n. di prot. 80011

NOTE: LA PRATICA EDILIZIA È STATA VOLTURATA IN DATA 29/09/2005 ALLA OMISSIS CON VOLTURA M 445 La pratica edilizia riguardava n. 2 villette una solo delle quali oggetto ora di EI AGIBILITA' PER SILENZIO ASSENSOA SAEGUITO DI DOMANDA IN DATA 12-10-2006 PROT 80011

Dati precedenti relativi ai corpi: A Abitazione

Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Litta parodi, via Circonvallazione 24L

Numero pratica: D63077

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Variante a PDC 235/2005 volturato con nr. 445/2005 per modifiche interne e di prospetto

Oggetto: variante

Presentazione in data 21/02/2006 al n. di prot. 16374

Dati precedenti relativi ai corpi: A Abitazione

Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Litta parodi, via Circonvallazione 24L

Numero pratica: D63299

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: 2° VARIANTE A PDC 235/2005 VOLTURATO CON N. 445/2005 PER REALIZZAZIONE SCALA ESTERNA VILLETTA 1

Oggetto: variante

Presentazione in data 08/06/2006 al n. di prot. D63299

Dati precedenti relativi ai corpi: A Abitazione

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in frazione: Litta parodi, via Circonvallazione 24L

Numero pratica: D41447

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: COSTRUZIONE FABBRICATI AD USO CIVILE ABITAZIONE IN LITTA PARODI VIA CIRCONVALLAZIONE

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 0000-00-00 al n. di prot. 76633/12631

Rilascio in data 25/05/2005 al n. di prot. 235

Abitabilità/agibilità in data 12/10/2006 al n. di prot. 80011

NOTE: LA PRATICA EDILIZIA È STATA VOLTURATA IN DATA 29/09/2005 ALLA OMISSIS CON VOLTURA M 445 La pratica edilizia riguardava n. 2 villette una solo delle quali oggetto ora di EI AGIBILITA' PER SILENZIO ASSENSOA SAEGUITO DI DOMANDA IN DATA 12-10-2006 PROT 80011

Dati precedenti relativi ai corpi: B Autorimessa

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in frazione: Litta parodi, via Circonvallazione 24L

Numero pratica: D63077

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Variante a PDC 235/2005 volturato con nr. 445/2005 per modifiche interne e di prospetto

Oggetto: variante

Presentazione in data 21/02/2006 al n. di prot. 16374

Dati precedenti relativi ai corpi: B Autorimessa

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in frazione: Litta parodi, via Circonvallazione 24L

Numero pratica: D63299

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: 2° VARIANTE A PDC 235/2005 VOLTURATO CON N. 445/2005 PER REALIZZAZIONE SCALA ESTERNA VILLETTA 1

Oggetto: variante

Presentazione in data 08/06/2006 al n. di prot. D63299

Dati precedenti relativi ai corpi: B Autorimessa

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: 1) e' stata abbattuta una tramezza dividente la cucina dal soggiorno al piano terreno. 2) Sono state realizzate due tettoie (più precisamente una tettoia ed una pergola) non autorizzate, sulla corte pertinenziale, oltre alla violazione edilizia che sarebbe, apparentemente, sanabile, risulta violata la normativa sulla distanze dal confine ed inoltre è ovviamente assente la denuncia sismica delle tettoia, mentre, la pergola, non necessita di autorizzazione comunale. Allo stato attuale, fatto salvo l'ottenimento delle autorizzazioni postume da parte dei confinanti e la verifica di idoneità statica delle medesime (fatti non scontati) l'unica "sanatoria" percorribile è la demolizione delle strutture sopracitate

Regolarizzabili mediante: demolizione della tettoia e regolarizzazione edilizia delle opere interne mediante CILA in sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: demolizione tettoia esterna e redazione CILA in sanatoria sanatoria opere interne

demolizione e conferimento alla discarica ivi incluso oneri di discarica: € 5.000,00

Redazione CILA in sanatoria incluso IVA 22% e cassa naz, geometri 5%: € 1.537,20

Oneri Totali: € 6.537,20

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: A Abitazione

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Nessuna.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: B Autorimessa

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	delibere CC n. 29 del 18/03/2009 e succ. mod. sino alla n. 132 del 21/12/2021
Zona omogenea:	Aree residenziali sobborghi di 3° classe
Norme tecniche di attuazione:	si veda stralcio NNTAA allegate alla perizia
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	SI
Se sì, quali?	si veda la servitù di passaggio riportata nelle formalità di acquisto.
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	1,00 mc/mq
Rapporto di copertura:	45%
Altezza massima ammessa:	10,50 m
Volume massimo ammesso:	449 mc
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: A Abitazione

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	delibere CC n. 29 del 18/03/2009 e succ. mod. sino alla n. 132 del 21/12/2021
Zona omogenea:	Aree residenziali sobborghi di 3° classe
Norme tecniche di attuazione:	si veda stralcio NNTTAA allegate alla perizia
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	SI
Se sì, quali?	si veda la servitù di passaggio riportata nelle formalità di acquisto.
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	1,00 mc/mq
Rapporto di copertura:	45%
Altezza massima ammessa:	10,50 m
Volume massimo ammesso:	449 mc
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: B Autorimessa

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

Trattasi di abitazione unifamiliare, in villino a schiera, con annessa modesta corte pertinenziale ed autorimessa, (di cui al corpo B della presente). L'immobile è così disposto: al piano terreno sono presenti vano open space cucina / soggiorno, disimpegno, vano scala e bagno, oltre alla corte pertinenziale; al piano primo tre camere, vano scala, disimpegno, bagno e due balconi; al piano interrato ampio vano cantina (impropriamente utilizzato come seconda cucina soggiorno) e locale caldaia. é presente anche una scala (non accatastata ma autorizzata) conducente al retro dello stabile.

1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: coniugato

Eventuali comproprietari:
Nessuno

2. Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: coniugato

Eventuali comproprietari:
Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **267,79**

E' posto al piano: s1. T, 1

L'edificio è stato costruito nel: 2006

L'unità immobiliare è identificata con il numero: sub. 1; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70

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: molto buone

Condizioni generali dell'immobile: Esternamente lo stabile necessiterebbe di una manutenzione leggera alle facciate, presentanti tinteggiatura in non buone condizioni e pavimentazione logora in non perfette condizioni (in parte autobloccanti, in parte luserna posata ad "opus incertum"). Internamente le condizioni sono più che buone, con particolare riferimento agli infissi interni ed esterni ed alle pavimentazioni.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Balconi	materiale: c.a. condizioni: non verificabile la rispondenza al progetto Note: è presente collaudo statico
Copertura	tipologia: a falde materiale: non verificabile condizioni: sufficienti Note: è presente collaudo statico
Fondazioni	tipologia: non nota materiale: c.a. condizioni: non verificabile la rispondenza al progetto
Scale	tipologia: a rampe parallele materiale: c.a. ubicazione: interna servoscala: assente condizioni: buone Note: è presente collaudo statico
Solai	tipologia: solaio in cls e laterizio tipologia non verificabile condizioni: non verificabile la rispondenza al progetto Note: è presente collaudo statico
Strutture verticali	materiale: c.a. condizioni: non verificabile la rispondenza al progetto Note: è presente collaudo statico
Travi	materiale: c.a. condizioni: non verificabile la rispondenza al progetto Note: è presente collaudo statico

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: anta singola a battente materiale: ferro apertura: elettrica condizioni: sufficienti Note: tutta la recinzione metallica necessita di trattamento antiruggine e verniciatura
Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno condizioni: molto buone

Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: buone
Manto di copertura	materiale: tegole cls coibentazione: non verificabile condizioni: sufficienti Note: le condizioni del manto andrebbero anche verificate nell'intradosso della copertura che non è risultata accessibile
Pareti esterne	materiale: a doppia foderà coibentazione: non è stato possibile accertare la tipologia della stratigrafia della muratura perimetrale rivestimento: intonaco di cemento condizioni: sufficienti
Pavim. Esterna	materiale: varie condizioni: scarse Riferito limitatamente a: pavimentazione in parte in luserna ad "opus incertum" ed in parte in autobloccanti in cemento
Pavim. Interna	materiale: Vani abitativi in paistrelle di ceramica o gres di varia fattura e tipologia, camere da letto in leg condizioni: buone
Plafoni	materiale: tinteggiati condizioni: buone
Scale	posizione: a rampe parallele rivestimento: granito condizioni: buone
Impianti:	
Antifurto	condizioni: tutti gli impianti sono da verificare conformità: tutti gli impianti sono da verificare Note: l'impianto è presente i dettagli vengono omessi per la privacy
Citofonico	tipologia: audio condizioni: sufficienti conformità: tutti gli impianti sono da verificare Note: l'immobile è stato realizzato successivamente alla entrata in vigore della L 46/90 e l'agibilità è stata ottenuta dietro presentazione dei certificati questo non esclude però che tutti gli impianti, data la datazione e possibili modifiche successive, debbano essere attentamente verificati
Condizionamento	tipologia: autonomo alimentazione: elettrico rete di distribuzione: non verificabile diffusori: split condizioni: buone conformità: tutti gli impianti sono da verificare Note: l'immobile è stato realizzato successivamente alla entrata in vigore della L 46/90 e l'agibilità è stata ottenuta dietro presentazione dei certificati questo non esclude però che tutti gli impianti, data la datazione e possibili modifiche successive, debbano essere attentamente verificati
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: buone conformità: con certificato di collaudo Note: l'immobile è stato realizzato successivamente alla entrata in vigore della L 46/90 e l'agibilità è stata ottenuta dietro presentazione dei certificati questo non esclude però che tutti gli impianti, data la datazione e possibili modifiche successive, debbano essere attentamente verificati

Fognatura

tipologia: **non accertabile** rete di smaltimento: **non accertabile** recapito: **collettore o rete comunale** ispezionabilità : **non accertabile** condizioni: **non accertabile** conformità: **non accertabile**

Note: l'immobile è stato realizzato successivamente alla entrata in vigore della L 46/90 e l'agibilità è stata ottenuta dietro presentazione dei certificati questo non esclude però che tutti gli impianti, data la datazione e possibili modifiche successive, debbano essere attentamente verificati

Gas

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **non accertabile** condizioni: **buone** conformità: **con certificato di collaudo**

Note: l'immobile è stato realizzato successivamente alla entrata in vigore della L 46/90 e l'agibilità è stata ottenuta dietro presentazione dei certificati questo non esclude però che tutti gli impianti, data la datazione e possibili modifiche successive, debbano essere attentamente verificati

Idrico

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** rete di distribuzione: **non accertabile** condizioni: **buone** conformità: **con certificato di collaudo**

Note: l'immobile è stato realizzato successivamente alla entrata in vigore della L 46/90 e l'agibilità è stata ottenuta dietro presentazione dei certificati questo non esclude però che tutti gli impianti, data la datazione e possibili modifiche successive, debbano essere attentamente verificati

Termico

tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **non verificabile** diffusori: **termosifoni in alluminio** condizioni: **buone** conformità: **con certificato di collaudo**

Note: l'immobile è stato realizzato successivamente alla entrata in vigore della L 46/90 e l'agibilità è stata ottenuta dietro presentazione dei certificati questo non esclude però che tutti gli impianti, data la datazione e possibili modifiche successive, debbano essere attentamente verificati

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2006
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI
Note	l'immobile è stato realizzato successivamente alla entrata in vigore della L 46/90 e l'agibilità è stata ottenuta dietro presentazione dei certificati questo non esclude però che tutti gli impianti, data la data-

	zione e possibili modifiche successive, debbano essere attentamente verificati
--	--

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	caldaia autonoma a metano
Stato impianto	buono
Potenza nominale	29,10 kw
Epoca di realizzazione/adeguamento	2006
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità	SI
Note	l'immobile è stato realizzato successivamente alla entrata in vigore della L 46/90 e l'agibilità è stata ottenuta dietro presentazione dei certificati questo non esclude però che tutti gli impianti, data la datazione e possibili modifiche successive, debbano essere attentamente verificati

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI
Note	l'immobile è stato realizzato successivamente alla entrata in vigore della L 46/90 e l'agibilità è stata ottenuta dietro presentazione dei certificati questo non esclude però che tutti gli impianti, data la datazione e possibili modifiche successive, debbano essere attentamente verificati

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
---	----

Varie:

recinzione in muratura in condizioni sufficienti ma da tinteggiare

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Superficie al lordo delle murature (50% quella confinanti con terzi e 100% quelle perimetrali. Calcolo della superficie ragguagliata in base ai coefficienti come stabilito dalla norma UNI 10750. Superfici calcolate sulla scorta degli elaborati catastali in atti

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione PT e P1	sup reale lorda	144,50	1,00	144,50
cantina piano interrato e scala	sup reale lorda	85,15	0,50	42,58
Balconi e tettoie	sup reale lorda	38,14	0,25	9,54
		267,79		196,61

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]** di cui al punto **B Autorimessa**

Trattasi di semplice autorimessa pertinenziale di forma regolare e ben fruibile collegata direttamente alla abitazione

1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: coniugato

Eventuali comproprietari:

Nessuno

2. Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: coniugato

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **25,00**

E' posto al piano: T

L'edificio è stato costruito nel: 2006

L'unità immobiliare è identificata con il numero: sub. 2; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70

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

Stato di manutenzione generale: molto buone

Condizioni generali dell'immobile: Buone condizioni

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura

tipologia: **a falde** materiale: **non verificabile** condizioni: **sufficienti**

Note: è presente collaudo statico

Fondazioni tipologia: **non nota** materiale: **c.a.** condizioni: **non verificabile la rispondenza al progetto**

Solai tipologia: **solaio in cls e laterizio** tipologia **non verificabile** condizioni: **non verificabile la rispondenza al progetto**

Note: è presente collaudo statico

Strutture verticali materiale: **c.a.** condizioni: **non verificabile la rispondenza al progetto**

Note: è presente collaudo statico

Travi materiale: **c.a.** condizioni: **non verificabile la rispondenza al progetto**

Note: è presente collaudo statico

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni tipologia: **Portoine sezionale** materiale: **legno** protezione: **inesistente** condizioni: **molto buone**

Pareti esterne materiale: **a doppia fodera** coibentazione: **non è stato possibile accertare la tipologia della stratigrafia della muratura perimetrale** rivestimento: **intonaco di cemento** condizioni: **sufficienti**

Pavim. Interna materiale: **piastrelle in gres ceramico** condizioni: **buone**

Plafoni materiale: **tinteggiati** condizioni: **buone**

Impianti:

Elettrico tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **buone**
conformità: **con certificato di collaudo**
Note: l'immobile è stato realizzato successivamente alla entrata in vigore della L 46/90 e l'agibilità è stata ottenuta dietro presentazione dei certificati questo non esclude però che tutti gli impianti, data la datazione e possibili modifiche successive, debbano essere attentamente verificati

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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2006
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI
Note	l'immobile è stato realizzato successivamente alla entrata in vigore della L 46/90 e l'agibilità è stata ottenuta dietro presentazione dei certificati questo non esclude però che tutti gli impianti, data la data-

	zione e possibili modifiche successive, debbano essere attentamente verificati
--	--

Riscaldamento:

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

Condizionamento e climatizzazione:

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

Ascensori montacarichi e carri ponte:

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

Scarichi:

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

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Superficie al lordo delle murature (50% quella confinanti con terzi e 100% quelle perimetrali. Calcolo della superficie ragguagliata in base ai coefficienti come stabilito dalla norma UNI 10750. Superfici calcolate sulla scorta degli elaborati catastali in atti

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione PT e P1	sup reale lorda	25,00	1,00	25,00
		25,00		25,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criterio di stima:****8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Alessandria;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Alessandria;

Uffici del registro di Alessandria;

Ufficio tecnico di Alessandria;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Alessandria e Litta Parodi;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Zona E5 valori Omi

Villini €/mq 700 - 1000

Box €/mq 250 - 350.

8.3 Valutazione corpi:

A Abitazione. Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 176.958,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione PT e P1	144,50	€ 900,00	€ 130.050,00
cantina piano interrato e scala	42,58	€ 900,00	€ 38.322,00
Balconi e tettoie	9,54	€ 900,00	€ 8.586,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 176.958,00
Valore Finale			€ 176.958,00
Valore corpo			€ 176.958,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 176.958,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 176.958,00

B Autorimessa. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 8.750,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione PT e P1	25,00	€ 350,00	€ 8.750,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 8.750,00
Valore Finale			€ 8.750,00
Valore corpo			€ 8.750,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 8.750,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 8.750,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A Abitazione	Abitazione di tipo civile [A2]	196,61	€ 176.958,00	€ 176.958,00
B Autorimessa	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	25,00	€ 8.750,00	€ 8.750,00

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%) € 27.856,20

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 8.400,60

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 149.451,20

8.6 Regime fiscale della vendita

imposta di registro

Allegati

- 1) incarico
- 2) Estratto di mappa catastale e veduta aerea con coordinate
- 3) Planimetrie catastali visure storiche catastali
- 4) Documentazione fotografica
- 5) Estratti PRG, NTA e Documentazione Urbanistica fornita dal Comune di Alessandria
- 6) Certificato Anagrafe
- 7) Visure storiche ipotecarie aggiornate
- 8) Ricevute invio perizia alle parti
- 9) Ricevute spese vive sostenute dal CTU

Data generazione:

30-04-2025

