
Tribunale di Alessandria
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: ..

contro: **OMISSIS**
OMISSIS

N° Gen. Rep. **120/2023**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. ELISABETTA BIANCO**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotto 001 - Porzione di fabbricato ad uso civile
Lotto 002 - Terreni e locali inaccessibili ad uso deposito

Esperto alla stima: Geom. Tiziana Iberti
Codice fiscale: BRTTZN61A56A182G
Studio in: Via Montata 6 - 15122 ALESSANDRIA
Email: studio@tizianaiberti.it
Pec: tiziana.iberti@geopec.it

SINTESI ELABORATO

1. Dati Catastali

Bene: Via Ovada n. 8 - Predosa (AL) - 15077

Lotto: 001 - Porzione di fabbricato ad uso civile

Corpo: Fg. 8 part 471 sub 20

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

OMISSIS nata a

ziona dei beni OMISSIS nato a

di separazione dei beni, foglio 8, particella 471, subalterno 20, indirizzo VIA OVADA 8, piano T-1-2, comune PREDOSA, categoria A/2, classe 1, consistenza 7 VANI, superficie Totale: 173 m²

Totale: escluse aree scoperte**: 173 m², rendita € 433,82

OMISSIS - Proprietà 1/2 in regime di separa-

- Proprietà 1/2 in regime

Lotto: 002 - Terreni e locali inaccessibili ad uso deposito

Corpo: Fg. 8 part 583 sub 3

Categoria: Magazzini e locali di deposito [C2]

OMISSIS nata a

ziona dei beni OMISSIS nato a

di separazione dei beni, foglio 8, particella 583, subalterno 3, indirizzo VIA OVADA, piano T-1, comune PREDOSA, categoria C/2, classe 2, consistenza 127m², superficie Totale: 76m², rendita

€ 196,77

OMISSIS - Proprietà 1/2 in regime di separa-

OMISSIS - Proprietà 1/2 in regime

Corpo: Terreno agricolo - Fg. 8 part 583

Categoria: agricolo

OMISSIS nata a

ziona dei beni OMISSIS nato a

di separazione dei beni, sezione censuaria PREDOSA foglio 8, particella 583, qualità Ente urbano, superficie catastale 1350

OMISSIS - Proprietà 1/2 in regime di separa-

OMISSIS - Proprietà 1/2 in regime

Corpo: Terreno agricolo - Fg. 8 part 468

Categoria: agricolo

OMISSIS nata a

ziona dei beni

di separazione dei beni, sezione censuaria PREDOSA foglio 8, particella 468, qualità Seminativo, classe 1, superficie catastale 550, reddito dominicale: € 5,25, reddito agrario: € 4,83,

OMISSIS - Proprietà 1/2 in regime di separa-

OMISSIS - Proprietà 1/2 in regime

Corpo: Terreno agricolo - Fg. 8 part 518

Categoria: agricolo

OMISSIS nata a

ziona dei beni OMISSIS nato a

di separazione dei beni, sezione censuaria PREDOSA foglio 8, particella 518, qualità Seminativo, classe 1, superficie catastale 1095, reddito dominicale: € 10,46, reddito agrario: € 9,61,

OMISSIS - Proprietà 1/2 in regime di separa-

OMISSIS - Proprietà 1/2 in regime

Corpo: Terreno agricolo - Fg. 8 part 516

Categoria: agricolo

OMISSIS nata a [redacted] OMISSIS - Proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni OMISSIS nato a [redacted] OMISSIS - Proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni, sezione censuaria PREDOSA foglio 8, particella 516, qualità BOSCO CEDUO, classe 2, superficie catastale 1131, reddito dominicale: € 1,17, reddito agrario: € 0,18,

Corpo: Terreno agricolo - Fg. 8 part 470

Categoria: agricolo

OMISSIS nata a [redacted] OMISSIS - Proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni OMISSIS nato a [redacted] OMISSIS - Proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni, sezione censuaria PREDOSA foglio 8, particella 470, qualità SEMINATIVO, classe 4, superficie catastale 750, reddito dominicale: € 2,32, reddito agrario: € 2,52,

2. Stato di possesso

Bene: Via Ovada n. 8 - Predosa (AL) - 15077

Lotto: 001 - Porzione di fabbricato ad uso civile

Corpo: Fg. 8 part 471 sub 20

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Lotto: 002 - Terreni e locali inaccessibili ad uso deposito

Corpo: Fg. 8 part 583 sub 3

Libero

Corpo: Terreno agricolo - Fg. 8 part 583

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Corpo: Terreno agricolo - Fg. 8 part 468

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Corpo: Terreno agricolo - Fg. 8 part 518

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Corpo: Terreno agricolo - Fg. 8 part 516

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Corpo: Terreno agricolo - Fg. 8 part 470

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Ovada n. 8 - Predosa (AL) - 15077

Lotto: 001 - Porzione di fabbricato ad uso civile

Corpo: Fg. 8 part 471 sub 20

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Lotto: 002 - Terreni e locali inaccessibili ad uso deposito

Corpo: Fg. 8 part 583 sub 3

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: Terreno agricolo - Fg. 8 part 583

Corpo: Terreno agricolo - Fg. 8 part 468

Corpo: Terreno agricolo - Fg. 8 part 518

Corpo: Terreno agricolo - Fg. 8 part 516

Corpo: Terreno agricolo - Fg. 8 part 470

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Ovada n. 8 - Predosa (AL) - 15077

Lotto: 001 - Porzione di fabbricato ad uso civile

Corpo: Fg. 8 part 471. sub 20

Creditori Iscritti: .

Lotto: 002 - Terreni e locali inaccessibili ad uso deposito

Corpo: Fg. 8 part 583 sub 3

Creditori Iscritti

Corpo: Terreno agricolo - Fg. 8 part 583

Creditori Iscritti: |

Corpo: Terreno agricolo - Fg. 8 part 468

Creditori Iscritti:

Corpo: Terreno agricolo - Fg. 8 part 518

Creditori Iscritti:

Corpo: Terreno agricolo - Fg. 8 part 516

Creditori Iscritti: |

Corpo: Terreno agricolo - Fg. 8 part 470

Creditori Iscritti:

5. Comproprietari

Beni: Via Ovada n. 8 - Predosa (AL) - 15077

Lotto: 001 - Porzione di fabbricato ad uso civile

Corpo: Fg. 8 part 471 sub 20

Comproprietari: OMISSIS

Comproprietari: OMISSIS

Lotto: 002 - Terreni e locali inaccessibili ad uso deposito

Corpo: Fg. 8 part 583 sub 3

Comproprietari: OMISSIS

Comproprietari: OMISSIS

Corpo: Terreno agricolo - Fg. 8 part 583

Comproprietari: OMISSIS

Comproprietari: OMISSIS

Corpo: Terreno agricolo - Fg. 8 part 468

Comproprietari: OMISSIS

Comproprietari: OMISSIS

Corpo: Terreno agricolo - Fg. 8 part 518

Comproprietari: OMISSIS

Comproprietari: OMISSIS

Corpo: Terreno agricolo - Fg. 8 part 516

Comproprietari: OMISSIS

Comproprietari: OMISSIS

Corpo: Terreno agricolo - Fg. 8 part 470

Comproprietari: OMISSIS

Comproprietari: OMISSIS

6. Misure Penali

Beni: Via Ovada n. 8 - Predosa (AL) - 15077

Lotto: 001 - Porzione di fabbricato ad uso civile

Corpo: Fg. 8 part 471 sub 20

Misure Penali: NO

Lotto: 002 - Terreni e locali inaccessibili ad uso deposito

Corpo: Fg. 8 part 583 sub 3

Misure Penali: NO

Corpo: Terreno agricolo - Fg. 8 part 583

Misure Penali: NO

Corpo: Terreno agricolo - Fg. 8 part 468

Misure Penali: NO

Corpo: Terreno agricolo - Fg. 8 part 518

Misure Penali: NO

Corpo: Terreno agricolo - Fg. 8 part 516
Misure Penali: NO

Corpo: Terreno agricolo - Fg. 8 part 470
Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Ovada n. 8 - Predosa (AL) - 15077

Lotto: 001 - Porzione di fabbricato ad uso civile

Corpo: Fg. 8 part 471 sub 20
Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 002 - Terreni e locali inaccessibili ad uso deposito

Corpo: Fg. 8 part 583 sub 3
Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: Terreno agricolo - Fg. 8 part 583
Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: Terreno agricolo - Fg. 8 part 468
Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: Terreno agricolo - Fg. 8 part 518
Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: Terreno agricolo - Fg. 8 part 516
Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: Terreno agricolo - Fg. 8 part 470
Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Ovada n. 8 - Predosa (AL) - 15077

Lotto: 001 - Porzione di fabbricato ad uso civile
Valore complessivo intero arrotondato a: €. 54.300,00

Lotto: 002 - Terreni e locali inaccessibili ad uso deposito
Valore complessivo intero arrotondato a: €. 17.200,00

Beni in **Predosa (AL)**
Località/Frazione
Via Ovada n. 8

Lotto: 001 - Porzione di fabbricato ad uso civile

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Fg. 8 part 471 sub 20.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Ovada n. 8

Quota e tipologia del diritto

1/2 di **OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

OMISSIS - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Quota e tipologia del diritto

1/2 di **OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

OMISSIS- Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS nata a MISSIS - Proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni OMISSIS nato a OMISSIS - Proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni, foglio 8, particella 471, subalterno 20, indirizzo VIA OVADA 8, piano T-1-2, comune PREDOSA, categoria A/2, classe 1, consistenza 7 VANI, superficie Totale: 173 m² Totale: escluse aree scoperte**: 173 m², rendita € 433,82

Derivante da: - VARIAZIONE del 04/12/1995 in atti dal 26/03/1999 - DIVISIONE, VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE (n. 34.1/1995) - ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 11/01/1996 in atti dal 26/03/1999 COMPRAVENDITA (n. 3418.1/1996) - VARIAZIONE del 28/12/2001 Pratica n. 345075 in atti dal 28/12/2001 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-VARIAZIONE DI T (n. 11368.1/2001) - VARIAZIONE del 28/12/2001 Pratica n. 14248 in atti dal 17/01/2002 RETTIFICA CLASSAMENTO PROPOSTO (n. 345075.1/2001) - VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 19/11/2003 Pratica n. AL0290951 in atti dal 19/11/2003 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 48665.1/2003) - VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 19/11/2003 Pratica n. AL0290964 in atti dal 19/11/2003 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 48678.1/2003) - VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 19/11/2003 Pratica n. AL0290992 in atti dal 19/11/2003 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 48706.1/2003) - VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 26/08/2015 Pratica n. AL0162992 in atti dal 26/08/2015 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 64303.1/2015) - Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Confini: MAPPALE 518 - MAPPALE 583 - MAPPALE 468 - STRADA VICINALE (Via Ovada) - SUBAL-TERNO 24 - SUBALTERNO 19 AL PIANO TERRA, SUBALTERNO 24 AL PIANO PRIMO e SUBALTERNO 14 AL PIANO SECONDO

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: E'' stata realizzata una parete interna al pian primo creando un locale di disimpegno. E'' stata aumentata la superficie del balcone al piano primo realizzando due pilastri in ca ed una soletta con relativa tettoia in legno a parziale copertura della suddetta terrazza. E'' stata costruita una tettoia in legno per riparo autovetture lato giardino. E' sta inoltre realizzata una tettoia cortile lato retro fabbricato.

Regolarizzabili mediante: Variazione catastale successiva a pratica di SCIA in sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: Diversa distribuzione degli spazi interni e creazione di terrazza su pilatri in ca

Variazione Catastale: € 610,00

Diritti catastali: € 50,00

Tipo mappale: € 1.500,00

Diritti catastali: € 110,00

Oneri Totali: € **2.270,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: Agricola Isolata

Area urbanistica: agricola a traffico locale con parcheggi buoni.

Servizi presenti nella zona: Non specificato

Servizi offerti dalla zona: Poste Italiane a 2 km (normale), Scuola Media a 2 Km (normale), Far-
macia a circa 1,8 km (normale)

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Alessandria.

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Autobus linea 62 e 63 per Novi Ligure e Alessandri 1,5 km

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di [redacted] contro OMISSIS, OMISSIS; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario; A rogito di NOTAIO LORENZO PATRIA in data 11/06/2002 ai nn. 7393; Iscritto/trascritto a Ufficio del territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare Circostrizione di Conservatoria dei RR.II. di Alessandria in data 20/06/2002 ai nn. 4820/939; Importo ipoteca: € 124.000; Importo capitale: € 62.000; Note: Ipoteca in rinnovazione n. 3682/473 del 05/05/2022 derivante da ipoteca volontaria.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di [redacted] contro OMISSIS, OMISSIS; Derivante da: Decreto Ingiuntivo; A rogito di UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI SASSARI in data 24/01/2018 ai nn. 117; Iscritto/trascritto a Ufficio del territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare Circostrizione di Conservatoria dei RR.II. di Alessandria in data 08/10/2019 ai nn. 7146/856; Importo ipoteca: € 10.000; Importo capitale: € 22.076,03.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di [redacted] contro OMISSIS, OMISSIS; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario; A rogito di NOTAIO LORENZO PATRIA in data 11/06/2002 ai nn. 7393; Iscritto/trascritto a Ufficio del territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare Circostrizione di Conservatoria dei RR.II. di Alessandria in data 05/05/2022 ai nn. 3682/473; Importo ipoteca: € 124.000; Importo capitale: € 62.000; Note: IPOTECA IN RINNOVAZIONE.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di [redacted] contro OMISSIS, OMISSIS; Derivante da: VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI; A rogito di UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI ALESSANDRIA in data 14/04/2023 ai nn. 1402 iscritto/trascritto a Ufficio del territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare Circostrizione di Conservatoria dei RR.II. di Alessandria in data 17/05/2023 ai nn. 3766/2835.

Dati precedenti relativi ai corpi: Fg. 8 part 471 sub 20

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

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 nata a [redacted] OMISSIS proprietario/i ante ventennio al 11/06/2002. In forza di atto di compravendita - a rogito di PUBBLICO UFFICIALE FRACASSI, in data 11/01/1996, ai nn. 1989; registrato a Ufficio del Registri della Provincia di Alessandria, in data 29/01/1996, ai nn. 1210.

Titolare/Proprietario: OMISSIS nata a C [redacted] OMISSIS OMISSIS nato a [redacted] OMISSIS dal 11/06/2002 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di NOTAIO LORENZO PATRIA, in data 11/06/2002, ai nn. 7392; trascritto a Ufficio del territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare Circostrizione di Conservatoria dei RR.II. di Alessandria, in data 20/06/2002, ai nn. 4819/3240.

Continuità delle trascrizioni: Si

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 2749/21/94 - CONCESSIONE N° 1983 DEL 01/07/1994

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

Oggetto: Ristrutturazione edilizia

Presentazione in data 11/03/1994 al n. di prot. 1037

Rilascio in data 01/07/1994 al n. di prot.

Numero pratica: 2899/53/95 - CONCESSIONE N. 2110 DEL 20/11/1995

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: RECUPERO DEL FABBRICATO CON FORMAZIONE DI DUE UNITA' IMMOBILIARI

Oggetto: Ristrutturazione edilizia

Presentazione in data 21/06/1995 al n. di prot. 2862

Rilascio in data 20/11/1995 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data 20/04/2002 al n. di prot. 1183

NOTE: CONCESSIONE VOLTURATA A OMISSIS NEL 1996

Numero pratica: DIA PROT. 3191 DEL 18/07/2001

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: D.I.A.

Per lavori: NUOVA RECINZIONE DEL CORTILE

Oggetto: DIA PER REALIZZAZIONE DI OPERE EDILIZIE

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: È stata realizzata una parete interna al pian primo creando un locale di disimpegno. È stata aumentata la superficie del balcone al piano primo realizzando due pilastri in ca ed una soletta con relativa tettoia in legno a parziale copertura della suddetta terrazza. È stata costruita una tettoia in legno per riparo autovetture lato giardino. È stata inoltre realizzata una tettoia cortile lato retro fabbricato.

Regolarizzabili mediante: SCIA onerosa in sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: Modifiche interne, realizzazione di terrazza su pilastri in c.a., tettoia a copertura parziale della terrazza, tettoia con struttura in legno per riparo autovetture, tettoia su facciata retro fabbricato

Sanzione: € 560,00

Spese tecniche: € 3.000,00

Oneri Totali: **€ 3.560,00**

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo civile [A2]

Note sulla conformità: Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **Fg. 8 part 471 sub 20**

Trattasi di porzione di fabbricato comprensivo di sedime elevato a tre piani fuori terra. L'unità immobiliare è così suddivisa:

- al piano terra area cortilizia con ingresso su strada vicinale su cui è stata realizzata una tettoia aperta in legno come ricovero auto, porzione di area cortilizia su retro del fabbricato, un locale di sgombero ed una cantina.

- al piano primo a cui si accede con scala esterna: terrazza coperta, ingresso-soggiorno con angolo cottura, scala di accesso al secondo piano, due disimpegni, un bagno e due camere da letto

- al piano secondo sottotetto non abitabile (locale di sgombero)

1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

OMISSIS - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

2. Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

OMISSIS- Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq **342,32**

È posto al piano: Terra, primo e secondo

L'edificio è stato costruito nel: ante 67'

ha un'altezza utile interna di circa m. al piano primo 2,80 - al piano terra 2,60 h media

L'intero fabbricato è composto da n. Tre piani complessivi di cui fuori terra n. Tre e di cui interrati n. Zero

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile nel suo insieme versa in mediocre stato di manutenzione. Nel sottotetto sono presenti infiltrazioni di acqua dal tetto che necessita di lavori di ripristino e coibentazione. Tali infiltrazioni raggiungono anche il soffitto del piano primo creando macchie di umidità e distacco di intonaci.

Impianto di riscaldamento autonomo con radiatori in alluminio, esistente ma non funzionante; è presente nel soggiorno un camino a legna ventilato canalizzabile.

Caratteristiche descrittive:**Componenti edilizie e costruttive:**

| | |
|--------------------|---|
| Infissi esterni | tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: persiane materiale protezione: legno condizioni: scarse |
| Infissi interni | tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: sufficienti |
| Manto di copertura | materiale: Coppi in cotto coibentazione: inesistente condizioni: scarse Riferito limitatamente a: Sottotegola in fibrocemento |
| Pareti esterne | materiale: muratura di mattoni pieni coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco di cemento condizioni: scarse |
| Pavim. Interna | materiale: Piastrelle in gres condizioni: sufficienti |

Impianto elettrico:

| | |
|---|------------------------|
| Esiste impianto elettrico | SI |
| Epoca di realizzazione/adequamento | 1995 |
| Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive | SI |
| Note | IMPIANTO DA VERIFICARE |

Riscaldamento:

| | |
|---------------------------------------|---|
| Esiste impianto di riscaldamento | SI |
| Tipologia di impianto | A GPL |
| Epoca di realizzazione/adequamento | 2001 |
| Esiste la dichiarazione di conformità | SI |
| Note | DA VERIFICARE AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO NON FUNZIONANTE |

Condizionamento e climatizzazione:

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

Impianto antincendio:

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

Ascensori montacarichi e carri ponte:

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

Scarichi:

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

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per il computo delle superfici si è tenuto conto della UNI 10750-1998 – paragrafo 4.4 “Criteri per la valutazione patrimoniale”

| Destinazione | Parametro | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|----------------------------|------------------------|-----------------------------|--------|------------------------|
| Cantina-Locale di Sgombero | sup lorda di pavimento | 70,00 | 0,25 | 17,50 |
| Abitazione | sup lorda di pavimento | 118,00 | 1,00 | 118,00 |
| Sottotetto al grezzo | sup lorda di pavimento | 150,00 | 0,25 | 37,50 |
| Balcone | sup lorda di pavimento | 4,32 | 0,50 | 2,16 |
| | | 342,32 | | 175,16 |

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: I-2023

Zona: Predosa

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 660

Valore di mercato max (€/mq): 820

Pertinenze

Fg. 8 part 471 sub 20

1. Sedime

Identificato al n. Fg. 8 part 471 sub 20

Posto al piano T

Composto da Terreno piantumato, cortile

Sviluppa una superficie complessiva di 766 mq

Valore a corpo: **€ 700,00**

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO 1:**8.1 Criterio di stima:**

Si evidenzia in primo luogo come le dimensioni fisiche del cespite da stimare vengano assunte sulla base del metro quadrato di superficie. Tale unità di superficie verrà quindi sempre utilizzata come fondamentale unità di misura per il calcolo valutativo.

Per quanto riguarda i criteri di stima si precisa come gli stessi vengano espressi con metodo forfettario comparativo ovvero applicando ad ogni unità di misura di riferimento un prezzo unitario di tipo medio prudenziale derivato da una attenta analisi di mercato, tenendo conto dei parametri che influenzano l'equilibrio domanda-offerta del mercato immobiliare, tenendo conto sia delle condizioni economiche della piazza di Predosa riferite all'attualità, sia delle condizioni intrinseche ed estrinseche dei cespiti quali:

- Collocazione dell'immobile rispetto al centro urbano;
- Accessibilità viaria dello stesso;
- Servizi, ovvero parcheggi, aree verdi, esistenza scuole, impianti turistici, attività commerciali, ecc...
- Destinazione urbanistica della zona;
- Stato di manutenzione dell'immobile, rifiniture, consistenza, ecc.

In rapporto, dunque, a tali parametri indicatori ed a seguito di una indagine di mercato sia nel settore delle trattative private e sia nel quadro delle valutazioni riferite da agenzie immobiliari operanti sul territorio (Tecnocasa, Immobiliare.it, OMI, Ufficio del Registro, Atti notarili,...) si può senz'altro stabilire un valore unitario compreso tra 660,00 e 820,00 €/mq. per abitazioni civili in condizioni normali.

Si procederà poi intervenendo nel processo valutativo applicando ai valori "normali" tutta una serie di valori "correttivi" fondamentali e necessari per meglio evidenziare le caratteristiche proprie del bene in esame

Per il computo delle superfici si è tenuto conto della UNI 10750-1998 – paragrafo 4.4 "Criteri per la valutazione patrimoniale"

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Alessandria;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Alessandria;

Uffici del registro di Alessandria;

Ufficio tecnico di Predosa;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio Mercato Immobiliare - Agenzie Immobiliari della zona: Immobiliare.it, il borsino, Tecnocasa, ecc.;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 740,00.

8.3 Valutazione corpi:**Fig. 8 part 471 sub 20. Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Sedime**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 70.064,00.

| <i>Destinazione</i> | <i>Superficie Equivalente</i> | <i>Valore Unitario</i> | <i>Valore Complessivo</i> |
|---|-------------------------------|------------------------|---------------------------|
| Cantina-Locale di Sgombro | 17,50 | € 500,00 | € 8.750,00 |
| Abitazione | 118,00 | € 500,00 | € 59.000,00 |
| Sottotetto al grezzo | 37,50 | € 500,00 | € 18.750,00 |
| Balcone | 2,16 | € 500,00 | € 1.080,00 |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo | | | € 87.580,00 |
| Stato conservativo detrazione del 20.00% | | | € -17.516,00 |
| Valore corpo | | | € 70.064,00 |
| Valore Pertinenze | | | € 700,00 |
| Valore complessivo intero | | | € 70.764,00 |
| Valore complessivo diritto e quota | | | € 70.764,00 |

Riepilogo:

| <i>ID</i> | <i>Immobile</i> | <i>Superficie Lorda</i> | <i>Valore intero medio ponderale</i> | <i>Valore diritto e quota</i> |
|-----------------------|---|-------------------------|--------------------------------------|-------------------------------|
| Fg. 8 part 471 sub 20 | Abitazione di tipo civile [A2] con annesso sedime pertinenziale | 175,16 | € 70.764,00 | € 70.764,00 |

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

| | |
|---|-------------|
| Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%) | € 10.614,60 |
| Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: | € 5.830,00 |

8.5 Prezzo base d'asta del lotto 1:

| | |
|---|--------------------|
| Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova arrotondato a: | € 54.300,00 |
|---|--------------------|

Lotto: 002 - Terreni e locali inaccessibili ad uso deposito

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Fg. 8 part 583 sub 3.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Via Ovada n. 8

Note: Il presente fabbricato dovrebbe essere unito alla vendita legata alla procedura E.I. 110/2021 in quanto fabbricato pertinenziale al fabbricato identificato catastalmente al Fg. 8 part 583 subalterni 1-2

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

OMISSIS - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

OMISSIS- Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS nata a OMISSIS - Proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni OMISSIS nato a OMISSIS - Proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni, foglio 8, particella 583, subalterno 3, indirizzo VIA OVADA, piano T-1, comune PREDOSA, categoria C/2, classe 2, consistenza 127m², superficie Totale: 76m², rendita € 196,77

Derivante da: - COSTITUZIONE del 16/07/2002 Pratica n. 174119 in atti dal 16/07/2002 COSTITUZIONE (n. 1475.1/2002) - VARIAZIONE del 16/07/2002 Pratica n. 196892 in atti dal 14/08/2002 SI CONFERMA IL CLASSAMENTO PROPOSTO (n. 174119.1/2002) - VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 19/11/2003 Pratica n. AL0290955 in atti dal 19/11/2003 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 48669.1/2003) - VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 19/11/2003 Pratica n. AL0290970 in atti dal 19/11/2003 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 48684.1/2003) - VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 19/11/2003 Pratica n. AL0290997 in atti dal 19/11/2003 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 48711.1/2003) - VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 26/08/2015 Pratica n. AL0162996 in atti dal 26/08/2015 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 64307.1/2015) -Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Confini: MAPPALE 518 - MAPPALE 583 (sedime)

Informazioni in merito alla conformità catastale: Non è stato possibile verificare l'interno del fabbricato in quanto pericolante ed inaccessibile.

Identificativo corpo: Terreno agricolo - Fg. 8 part 583.

agricolo sito in Via Ovada n. 8

Note: Il presente terreno (Ente Urbano) dovrebbe essere unito alla vendita legata alla procedura E.I. 110/2021 in quanto sedime pertinenziale del fabbricato identificato catastalmente al Fg. 8 part 583 subalterni 1-2

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

OMISSIS - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

OMISSIS- Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: OMISSIS nata a OMISSIS - Proprietà 1/2 in regime
di separazione dei beni OMISSIS nato a OMISSIS - Proprietà 1/2
in regime di separazione dei beni, sezione censuaria PREDOSA, foglio 8, particella 583, qualità
Ente urbano, superficie catastale 1350

Derivante da: - Fg. 8 part 300: fabbricato promiscuo - Impianto meccanografico del 20/06/1984
- Fg. 8 part 300: Ente Urbano - VARIAZIONE D'UFFICIO del 03/03/1980 in atti dal 22/09/1989
(n. 30380) - Fg. 8 part 300: Fabbricato Rurale - VARIAZIONE D'UFFICIO del 03/03/1980 in atti
dal 22/09/1989 (n. 30380) - Fg. 8 part 300: Fabbricato Rurale - FRAZIONAMENTO del
03/03/1980 in atti dal 22/09/1989 (n. 30380) - Tipo Mappale del 20/06/2002 Pratica n.
127555 in atti dal 20/06/2002 (n. 2125.1/2002) - Nella variazione sono stati soppressi i se-
guenti immobili: Foglio: 8 Particella 300 che ha generato la particella 583 - ENTE URBANO
Confini: MAPPALI: 518 - 301 - 468 - 471

Identificativo corpo: Terreno agricolo - Fg. 8 part 468.

agricolo sito in Via Ovada n. 8

Note: Il presente terreno agricolo dovrebbe essere unito alla vendita legata alla procedura E.I. 110/2021 in quanto terreno facente parte dell'area verde del fabbricato identificato catastalmente al Fg. 8 part 583 subalterni 1-2

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

OMISSIS - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

OMISSIS- Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: OMISSIS nata ; MISSIS - Proprietà 1/2 in regime
di separazione dei beni OMISSIS nato a OMISSIS - Proprietà 1/2
in regime di separazione dei beni , sezione censuaria PREDOSA, foglio 8, particella 468, qualità
Seminativo, classe 1, superficie catastale 550, reddito dominicale: € 5,25, reddito agrario: €
4,83

Derivante da: - Fg. 8 part 299: Seminativo - Impianto meccanografico del 20/06/1984 - FRAZIO-
NAMENTO in atti dal 22/09/1989 (n. 20280) - Nella variazione sono stati variati i seguenti im-
mobili: Foglio:8 Particella:299 e Foglio:8 Particella:467 ed è stato generato il Foglio:8 Parti-
cella:468

Confini: MAPPALI: 583- 301 - strada vicinale (Via Ovada) - 471

Identificativo corpo: Terreno agricolo - Fg. 8 part 518.

agricolo sito in Via Ovada n. 8

Note: Il presente terreno agricolo dovrebbe essere unito alla vendita legata alla procedura E.I. 110/2021 in quanto terreno facente parte dell'area a parcheggio del fabbricato identificato catastalmente al Fg. 8 part 583 subalterni 1-2

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

OMISSIS - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

OMISSIS- Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: OMISSIS nata a _____ OMISSIS - Proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni OMISSIS nato a _____ OMISSIS - Proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni , sezione censuaria PREDOSA, foglio 8, particella 518, qualità Seminativo, classe 1, superficie catastale 1095, reddito dominicale: € 10,46, reddito agrario: € 9,61

Derivante da: - Fg. 8 part 299: Seminativo - Impianto meccanografico del 20/06/1984 - FRAZIONAMENTO in atti dal 22/09/1989 (n. 20280) - Nella variazione sono stati variati i seguenti immobili: Foglio:8 Particella:468 e Foglio:8 Particella:467 - FRAZIONAMENTO del 27/04/1993 in atti dal 29/04/1993 (n. 803.1/1993) - Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: Foglio:8 Particella:299; Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: Foglio:8 Particella:517; ed è stato generato il Foglio:8 Particella:518.

Confini: MAPPALI: 583- 471 - 516 - 517 - 301

Identificativo corpo: Terreno agricolo - Fg. 8 part 516.

agricolo sito in Via Ovada n. 8

Note: Il presente terreno agricolo dovrebbe essere unito alla vendita legata alla procedura E.I. 110/2021 in quanto terreno facente parte dell'area a verde e strada di accesso al parcheggio (Fg. 8 part. 518) del fabbricato identificato catastalmente al Fg. 8 part 583 subalterni 1-2

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

OMISSIS - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

OMISSIS- Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: OMISSIS nata a [redacted] - Proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni OMISSIS nato a [redacted] - Proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni, sezione censuaria PREDOSA, foglio 8, particella 516, qualità BOSCO CEDUO, classe 2, superficie catastale 1131, reddito dominicale: € 1,17, reddito agrario: € 0,18

Derivante da: - Fg. 8 part 299: Seminativo - Impianto meccanografico del 20/06/1984 - FRAZIONAMENTO del 27/04/1993 in atti dal 29/04/1993 (n. 803.1/1993) - Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: Foglio:8 Particella:261; Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: Foglio:8 Particella:515; ed è stato generato il Foglio:8 Particella:516. - ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 22/10/1993 in atti dal 08/02/1999 (n. 11234.1/1993) - TABELLA DI VARIAZIONE del 07/04/1993 Pratica n. 256834 in atti dal 26/09/2001 (n. 1260.1/1993)

Confini: MAPPALI: 471 - 470- 603- 515 - 518

Identificativo corpo: Terreno agricolo - Fg. 8 part 470.

agricolo sito in Via Ovada n. 8

Note: Il presente terreno agricolo dovrebbe essere unito alla vendita legata alla procedura E.I. 110/2021 in quanto terreno facente parte dell'area a verde e strada di accesso al parcheggio (Fg. 8 part. 518) del fabbricato identificato catastalmente al Fg. 8 part 583 subalterni 1-2

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

OMISSIS - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

OMISSIS- Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: OMISSIS nata a C , , , , , OMISSIS - Proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni OMISSIS nato OMISSIS - Proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni , sezione censuaria PREDOSA, foglio 8, particella 470, qualità SEMINATIVO, classe 4, superficie catastale 750, reddito dominicale: € 2,32, reddito agrario: € 2,52

Derivante da: - Fg. 8 part 262: Seminativo - Impianto meccanografico del 20/06/1984 - FRAZIONAMENTO in atti dal 22/09/1989 (n. 20280) - Nella variazione sono stati variati i seguenti immobili: Foglio:8 Particella:262 ed è stato generato il Foglio:8 Particella:470.

Confini: MAPPALI: 603- 516 - 471 - 264 - 262 - strada vicinale (Via Ovada)

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Il presente Lotto dovrebbe essere unito alla vendita legata alla procedura E.I. 110/2021 in quanto sedime, accesso e fabbricato pertinenziale al Ristorante identificato catastalmente al Fg. 8 part 583 subalterni 1-2

Caratteristiche zona: Agricola Isolata

Area urbanistica: agricola a traffico locale con parcheggi buoni.

Servizi presenti nella zona: Non specificato

Servizi offerti dalla zona: Poste Italiane a 2 km (normale), Scuola Media a 2 Km (normale), Farmacia a circa 1,8 km (normale)

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Alessandria.

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Autobus linea 62 e 63 per Novi Ligure e Alessandria 1,5 km

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: Fg. 8 part 583 sub 3

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Predosa (AL), Via Ovada n. 8

Libero

Note: Rudere non accessibile in quanto pericolante e avvolto da fitta vegetazione

Identificativo corpo: Terreno agricolo - Fg. 8 part 583

agricolo sito in Predosa (AL), Via Ovada n. 8

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Identificativo corpo: Terreno agricolo - Fg. 8 part 468

agricolo sito in Predosa (AL), Via Ovada n. 8

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Identificativo corpo: Terreno agricolo - Fg. 8 part 518

agricolo sito in Predosa (AL), Via Ovada n. 8

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Identificativo corpo: Terreno agricolo - Fg. 8 part 516

agricolo sito in Predosa (AL), Via Ovada n. 8

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Identificativo corpo: Terreno agricolo - Fg. 8 part 470

agricolo sito in Predosa (AL), Via Ovada n. 8

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

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

Ipoteca legale attiva a favore di [redacted] ; contro OMISSIS; Derivante da: ART 77
 COMMA 1 DPR 602/73; A rogito di [redacted] in data 28/01/2011 ai nn. 133/111;
 Iscritto/trascritto a Ufficio del territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare Circonscrizione di Con-
 servatoria dei RR.II. di Alessandria in data 08/02/2011 ai nn. 860/153; Importo ipoteca: €
 62.688,48; Importo capitale: € 31.344,24.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di [redacted] contro OMISSIS, OMISSIS; Derivante da: VERBALE PI-
 GNORAMENTO IMMOBILI; A rogito di UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI ALESSANDRIA in data
 14/04/2023 ai nn. 1402 iscritto/trascritto a Ufficio del territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare
 Circonscrizione di Conservatoria dei RR.II. di Alessandria in data 17/05/2023 ai nn. 3766/2835.

Dati precedenti relativi ai corpi: Fg. 8 part 583 sub 3

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di [redacted] :ontro OMISSIS, OMISSIS; Derivante da: VERBALE PI-
 GNORAMENTO IMMOBILI; A rogito di UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI ALESSANDRIA in data
 14/04/2023 ai nn. 1402 iscritto/trascritto a Ufficio del territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare
 Circonscrizione di Conservatoria dei RR.II. di Alessandria in data 17/05/2023 ai nn. 3766/2835.

Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno agricolo - Fg. 8 part 583

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca legale attiva a favore di [redacted] ; contro OMISSIS; Derivante da: ART 77
 COMMA 1 DPR 602/73; A rogito di [redacted] in data 28/01/2011 ai nn. 133/111;
 Iscritto/trascritto a Ufficio del territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare Circonscrizione di Con-
 servatoria dei RR.II. di Alessandria in data 08/02/2011 ai nn. 860/153; Importo ipoteca: €
 62.688,48; Importo capitale: € 31.344,24.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di [redacted] L contro OMISSIS, OMISSIS; Derivante da: VERBALE PI-
 GNORAMENTO IMMOBILI; A rogito di UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI ALESSANDRIA in data
 14/04/2023 ai nn. 1402 iscritto/trascritto a Ufficio del territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare
 Circonscrizione di Conservatoria dei RR.II. di Alessandria in data 17/05/2023 ai nn. 3766/2835.

Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno agricolo - Fg. 8 part 468

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca legale attiva a favore di [redacted] contro OMISSIS; Derivante da: ART 77
COMMA 1 DPR 602/73; A rogito di [redacted] in data 28/01/2011 ai nn. 133/111;
Iscritto/trascritto a Ufficio del territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare Circo-
servatoria dei RR.II. di Alessandria in data 08/02/2011 ai nn. 860/153; Importo ipoteca: €
62.688,48; Importo capitale: € 31.344,24.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di [redacted] contro OMISSIS, OMISSIS; Derivante da: VERBALE PI-
GNORAMENTO IMMOBILI; A rogito di UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI ALESSANDRIA in data
14/04/2023 ai nn. 1402 iscritto/trascritto a Ufficio del territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare
Circo-
servatoria dei RR.II. di Alessandria in data 17/05/2023 ai nn. 3766/2835.

Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno agricolo - Fg. 8 part 518

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca legale attiva a favore di [redacted] contro OMISSIS; Derivante da: ART 77
COMMA 1 DPR 602/73; A rogito di [redacted] in data 28/01/2011 ai nn. 133/111;
Iscritto/trascritto a Ufficio del territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare Circo-
servatoria dei RR.II. di Alessandria in data 08/02/2011 ai nn. 860/153; Importo ipoteca: €
62.688,48; Importo capitale: € 31.344,24.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di [redacted] contro OMISSIS, OMISSIS; Derivante da: VERBALE PI-
GNORAMENTO IMMOBILI; A rogito di UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI ALESSANDRIA in data
14/04/2023 ai nn. 1402 iscritto/trascritto a Ufficio del territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare
Circo-
servatoria dei RR.II. di Alessandria in data 17/05/2023 ai nn. 3766/2835.

Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno agricolo - Fg. 8 part 516

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca legale attiva a favore di [redacted] contro OMISSIS; Derivante da: ART 77
COMMA 1 DPR 602/73; A rogito di [redacted] in data 28/01/2011 ai nn. 133/111;
Iscritto/trascritto a Ufficio del territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare Circo-
servatoria dei RR.II. di Alessandria in data 08/02/2011 ai nn. 860/153; Importo ipoteca: €
62.688,48; Importo capitale: € 31.344,24.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di [redacted] contro OMISSIS, OMISSIS; Derivante da: VERBALE PI-
GNORAMENTO IMMOBILI; A rogito di UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI ALESSANDRIA in data
14/04/2023 ai nn. 1402 iscritto/trascritto a Ufficio del territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare
Circo-
servatoria dei RR.II. di Alessandria in data 17/05/2023 ai nn. 3766/2835.

Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno agricolo - Fg. 8 part 470

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

**Identificativo corpo: Fg. 8 part 583 sub 3
sito in Predosa (AL), Via Ovada n. 8**

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO ANTECEDENTE IL PIGNORAMENTO:

Titolare/Proprietario: OMISSIS nata a _____ **0 proprietario/i ante ventennio** al **09/06/2010** . In forza di atto di compravendita - a rogito di NOTAIO ONETO LUIGI, in data 22/10/1993, ai nn. 32326/13800; trascritto a Ufficio del territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare Circostrizione di Conservatoria dei RR.II. di Alessandria, in data 27/10/1993, ai nn. 6326/4396.

Note: OMISSISACQUISTA ANTE VENTENNIO DA OMISSIS con Atto di compravendita del 22/10/1993 Pubblico ufficiale ONETO Sede ALESSANDRIA (AL) Repertorio n. 32326 - UR Sede ALESSANDRIA (AL) Registrazione n. 2183 registrato in data 08/11/1993 - Voltura n. 11234.1/1993 in atti dal 08/02/1999

Titolare/Proprietario: OMISSIS nata a _____ **MISSIS OMISSIS nato a** TERRALBA (OR) il 30/04/1958 OMISSIS dal 09/06/2010 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di Verbale di separazione consensuale con assegnazione beni - a rogito di TRIBUNALE DI ALESSANDRIA, in data 09/06/2010, ai nn. 2895; trascritto a Ufficio del territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare Circostrizione di Conservatoria dei RR.II. di Alessandria, in data 29/07/2010, ai nn. 6133/3923.

Continuità delle trascrizioni: Si

Dati precedenti relativi ai corpi: Fg. 8 part 583 sub 3

Titolare/Proprietario: OMISSIS nata a _____ **proprietario/i ante ventennio** al **09/06/2010** . In forza di atto di compravendita - a rogito di NOTAIO ONETO LUIGI, in data 22/10/1993, ai nn. 32326/13800; trascritto a Ufficio del territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare Circostrizione di Conservatoria dei RR.II. di Alessandria, in data 27/10/1993, ai nn. 6326/4396.

Note: OMISSISACQUISTA ANTE VENTENNIO DA OMISSIS con Atto di compravendita del 22/10/1993 Pubblico ufficiale ONETO Sede ALESSANDRIA (AL) Repertorio n. 32326 - UR Sede ALESSANDRIA (AL) Registrazione n. 2183 registrato in data 08/11/1993 - Voltura n. 11234.1/1993 in atti dal 08/02/1999

Titolare/Proprietario: OMISSIS nata a _____ **MISSIS OMISSIS nato a** TERRALBA (OR) il 30/04/1958 OMISSIS dal 09/06/2010 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di Verbale di separazione consensuale con assegnazione beni - a rogito di TRIBUNALE DI ALESSANDRIA, in data 09/06/2010, ai nn. 2895; trascritto a Ufficio del territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare Circostrizione di Conservatoria dei RR.II. di Alessandria, in data 29/07/2010, ai nn. 6133/3923.

Continuità delle trascrizioni: Si

Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno agricolo - Fg. 8 part 583

Titolare/Proprietario: OMISSISnata a proprietario/i ante ventennio al **09/06/2010** . In forza di atto di compravendita - a rogito di NOTAIO ONETO LUIGI, in data 22/10/1993, ai nn. 32326/13800; trascritto a Ufficio del territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare Circostrizione di Conservatoria dei RR.II. di Alessandria, in data 27/10/1993, ai nn. 6326/4396.

Note: OMISSISACQUISTA ANTE VENTENNIO DA OMISSIS con Atto di compravendita del 22/10/1993 Pubblico ufficiale ONETO Sede ALESSANDRIA (AL) Repertorio n. 32326 - UR Sede ALESSANDRIA (AL) Registrazione n. 2183 registrato in data 08/11/1993 - Voltura n. 11234.1/1993 in atti dal 08/02/1999

Titolare/Proprietario: OMISSIS nata a MISSIS OMISSIS nato a TERRALBA (OR) il 30/04/1958 OMISSIS dal 09/06/2010 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di Verbale di separazione consensuale con assegnazione beni - a rogito di TRIBUNALE DI ALESSANDRIA, in data 09/06/2010, ai nn. 2895; trascritto a Ufficio del territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare Circostrizione di Conservatoria dei RR.II. di Alessandria, in data 29/07/2010, ai nn. 6133/3923.

Continuità delle trascrizioni: Si

Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno agricolo - Fg. 8 part 468

Titolare/Proprietario: OMISSISnata a proprietario/i ante ventennio al **09/06/2010** . In forza di atto di compravendita - a rogito di NOTAIO ONETO LUIGI, in data 22/10/1993, ai nn. 32326/13800; trascritto a Ufficio del territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare Circostrizione di Conservatoria dei RR.II. di Alessandria, in data 27/10/1993, ai nn. 6326/4396.

Note: OMISSISACQUISTA ANTE VENTENNIO DA OMISSIS con Atto di compravendita del 22/10/1993 Pubblico ufficiale ONETO Sede ALESSANDRIA (AL) Repertorio n. 32326 - UR Sede ALESSANDRIA (AL) Registrazione n. 2183 registrato in data 08/11/1993 - Voltura n. 11234.1/1993 in atti dal 08/02/1999

Titolare/Proprietario: OMISSIS nata a MISSIS OMISSIS nato a TERRALBA (OR) il 30/04/1958 OMISSIS dal 09/06/2010 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di Verbale di separazione consensuale con assegnazione beni - a rogito di TRIBUNALE DI ALESSANDRIA, in data 09/06/2010, ai nn. 2895; trascritto a Ufficio del territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare Circostrizione di Conservatoria dei RR.II. di Alessandria, in data 29/07/2010, ai nn. 6133/3923.

Continuità delle trascrizioni: Si

Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno agricolo - Fg. 8 part 518

Titolare/Proprietario: OMISSIS nata a proprietario/i ante ventennio al 09/06/2010 . In forza di atto di compravendita - a rogito di NOTAIO ONETO LUIGI, in data 22/10/1993, ai nn. 32326/13800; trascritto a Ufficio del territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare Circostrizione di Conservatoria dei RR.II. di Alessandria, in data 27/10/1993, ai nn. 6326/4396.

Note: OMISSISACQUISTA ANTE VENTENNIO DA OMISSIS con Atto di compravendita del 22/10/1993 Pubblico ufficiale ONETO Sede ALESSANDRIA (AL) Repertorio n. 32326 - UR Sede ALESSANDRIA (AL) Registrazione n. 2183 registrato in data 08/11/1993 - Voltura n. 11234.1/1993 in atti dal 08/02/1999

Titolare/Proprietario: OMISSIS nata a OMISSIS OMISSIS nato a TERRALBA (OR) il 30/04/1958 OMISSIS dal 09/06/2010 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di Verbale di separazione consensuale con assegnazione beni - a rogito di TRIBUNALE DI ALESSANDRIA, in data 09/06/2010, ai nn. 2895; trascritto a Ufficio del territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare Circostrizione di Conservatoria dei RR.II. di Alessandria, in data 29/07/2010, ai nn. 6133/3923.

Continuità delle trascrizioni: Si

Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno agricolo - Fg. 8 part 516

Titolare/Proprietario: OMISSIS nata a 960 proprietario/i ante ventennio al 09/06/2010 . In forza di atto di compravendita - a rogito di NOTAIO ONETO LUIGI, in data 22/10/1993, ai nn. 32326/13800; trascritto a Ufficio del territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare Circostrizione di Conservatoria dei RR.II. di Alessandria, in data 27/10/1993, ai nn. 6326/4396.

Note: OMISSISACQUISTA ANTE VENTENNIO DA OMISSIS con Atto di compravendita del 22/10/1993 Pubblico ufficiale ONETO Sede ALESSANDRIA (AL) Repertorio n. 32326 - UR Sede ALESSANDRIA (AL) Registrazione n. 2183 registrato in data 08/11/1993 - Voltura n. 11234.1/1993 in atti dal 08/02/1999

Titolare/Proprietario: OMISSIS nata a OMISSIS OMISSIS nato a TERRALBA (OR) il 30/04/1958 OMISSIS dal 09/06/2010 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di Verbale di separazione consensuale con assegnazione beni - a rogito di TRIBUNALE DI ALESSANDRIA, in data 09/06/2010, ai nn. 2895; trascritto a Ufficio del territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare Circostrizione di Conservatoria dei RR.II. di Alessandria, in data 29/07/2010, ai nn. 6133/3923.

Continuità delle trascrizioni: Si

Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno agricolo - Fg. 8 part 470

7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 Conformità edilizia:

Magazzini e locali di deposito [C2]

Informazioni in merito alla conformità edilizia: Fabbricato ante 42' presente già nelle mappe di impianto del catasto terreni. In archivio non è stata trovata nessuna pratica.

Il fabbricato al momento risulta inaccessibile e necessita di ristrutturazione pesante.

Dati precedenti relativi ai corpi: Fg. 8 part 583 sub 3

7.2 Conformità urbanistica:

Magazzini e locali di deposito [C2]

Note sulla conformità: Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: Fg. 8 part 583 sub 3

Descrizione: **Magazzini e locali di deposito [C2]** di cui al punto **Fg. 8 part 583 sub 3**

Trattasi di fabbricato in muratura comprensivo di sedime elevato a due piani fuori terra inaccessibile in quanto avvolto da fitta vegetazione.

1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

OMISSIS - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

2. Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

OMISSIS- Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq **127,00**

È posto al piano: Terra e primo

L'edificio è stato costruito nel: ante 67'

ha un'altezza utile interna di circa m. al piano terra h 2.20 (da planimetria catastale)

L'intero fabbricato è composto da n. due piani complessivi di cui fuori terra n. due e di cui interrati n. Zero

Stato di manutenzione generale: Pessimo

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile nel suo insieme versa in pessimo stato di manutenzione.

Risulta avvolto da fitta vegetazione ed inaccessibile.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura

tipologia: **a falde** materiale: **legno** condizioni: **da ristrutturare**

Componenti edilizie e costruttive:

Manto di copertura

materiale: **Coppi in cotto** coibentazione: **inesistente** condizioni: **da ristrutturare**

Pareti esterne

materiale: **muratura di mattoni pieni** coibentazione: **inesistente** rivestimento: **al rustico** condizioni: **da ristrutturare**

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

| | |
|---|----|
| Esiste impianto elettrico | NO |
| Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive | NO |

Riscaldamento:

| | |
|---------------------------------------|----|
| Esiste impianto di riscaldamento | NO |
| Esiste la dichiarazione di conformità | NO |

Condizionamento e climatizzazione:

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

Impianto antincendio:

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

Ascensori montacarichi e carri ponte:

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

Scarichi:

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

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per il computo delle superfici si è tenuto conto della UNI 10750-1998 – paragrafo 4.4 “Criteri per la valutazione patrimoniale”

| Destinazione | Parametro | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|--------------|------------------------|-----------------------------|--------|------------------------|
| DEPOSITO | sup lorda di pavimento | 127,00 | 0,25 | 31,75 |
| | | 127,00 | | 31,75 |

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Autorimesse e box

Sottocategoria:

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: I-2023

Zona: Predosa

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Deposito

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 420

Valore di mercato max (€/mq): 630

Descrizione: **agricolo** di cui al punto **Terreno agricolo - Fg. 8 part 583**

Trattasi di sedime della particella 583 subalterni 1 - 2 e 3

1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

OMISSIS - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

2. Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

OMISSIS- Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq **1.350,00**

il terreno risulta di forma regolare

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per il computo delle superfici si è tenuto conto di quanto indicato in visura catastale

| Destinazione | Parametro | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|-----------------------|----------------------|-----------------------------|--------|------------------------|
| Terreno - Ente Urbano | Superficie Catastale | 1.350,00 | 1,00 | 1.350,00 |
| | | 1.350,00 | | 1.350,00 |

Descrizione: **agricolo** di cui al punto **Terreno agricolo - Fig. 8 part 468**

Trattasi di terreno agricolo facente parte dell'area verde piantumata del fabbricato identificato catastalmente al Fig. 8 particella 583 subalterni 1 - 2 e 3

1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

OMISSIS - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

2. Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

OMISSIS- Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq **550,00**

il terreno risulta di forma regolare

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per il computo delle superfici si è tenuto conto di quanto indicato in visura catastale

| Destinazione | Parametro | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|------------------|----------------------|-----------------------------|--------|------------------------|
| Terreno Agricolo | Superficie Catastale | 550,00 | 1,00 | 550,00 |
| | | 550,00 | | 550,00 |

Descrizione: **agricolo di cui al punto Terreno agricolo - Fg. 8 part 518**

Trattasi di terreno agricolo facente parte del parcheggio del fabbricato identificato catastalmente al Fg. 8 particella 583 subalterni 1 - 2 e 3

1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

OMISSIS - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

2. Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

OMISSIS- Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq **1.095,00**

il terreno risulta di forma irregolare

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per il computo delle superfici si è tenuto conto di quanto indicato in visura catastale

| Destinazione | Parametro | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|------------------|----------------------|-----------------------------|--------|------------------------|
| Terreno Agricolo | Superficie Catastale | 1.095,00 | 1,00 | 1.095,00 |
| | | 1.095,00 | | 1.095,00 |

Descrizione: **agricolo di cui al punto Terreno agricolo - Fig. 8 part 516**

Trattasi di terreno agricolo facente parte dell'area a verde e strada di accesso al parcheggio (Fig. 8 part. 518) del fabbricato identificato catastalmente al Fig. 8 part 583 subalterni 1-2

1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

OMISSIS - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

2. Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

OMISSIS- Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq **1.131,00**

il terreno risulta di forma irregolare

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per il computo delle superfici si è tenuto conto di quanto indicato in visura catastale

| Destinazione | Parametro | Superficie reale/po- tenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|------------------|----------------------|----------------------------------|--------|------------------------|
| Terreno Agricolo | Superficie Catastale | 1.131,00 | 1,00 | 1.131,00 |
| | | 1.131,00 | | 1.131,00 |

Descrizione: **agricolo** di cui al punto **Terreno agricolo - Fg. 8 part 470**

Trattasi di terreno agricolo facente parte dell'area a verde e strada di accesso al parcheggio (Fg. 8 part. 518) del fabbricato identificato catastalmente al Fg. 8 part 583 subalterni 1-2

1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

OMISSIS - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

2. Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

OMISSIS- Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq **750,00**

il terreno risulta di forma irregolare

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per il computo delle superfici si è tenuto conto di quanto indicato in visura catastale

| Destinazione | Parametro | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|------------------|----------------------|-----------------------------|--------|------------------------|
| Terreno Agricolo | Superficie Catastale | 750,00 | 1,00 | 750,00 |
| | | 750,00 | | 750,00 |

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO 2:**8.1 Criterio di stima:**

Si evidenzia in primo luogo come le dimensioni fisiche del cespite da stimare vengano assunte sulla base del metro quadrato di superficie. Tale unità di superficie verrà quindi sempre utilizzata come fondamentale unità di misura per il calcolo valutativo.

Per quanto riguarda i criteri di stima si precisa come gli stessi vengano espressi con metodo forfettario comparativo ovvero applicando ad ogni unità di misura di riferimento un prezzo unitario di tipo medio prudenziale derivato da una attenta analisi di mercato, tenendo conto dei parametri che influenzano l'equilibrio domanda-offerta del mercato immobiliare, tenendo conto sia delle condizioni economiche della piazza di Predosa riferite all'attualità, sia delle condizioni intrinseche ed estrinseche dei cespiti quali:

- Collocazione dell'immobile rispetto al centro urbano;
- Accessibilità viaria dello stesso;
- Servizi, ovvero parcheggi, aree verdi, esistenza scuole, impianti turistici, attività commerciali, ecc...
- Destinazione urbanistica della zona;
- Stato di manutenzione dell'immobile, rifiniture, consistenza, ecc.

In rapporto, dunque, a tali parametri indicatori ed a seguito di una indagine di mercato sia nel settore delle trattative private e sia nel quadro delle valutazioni riferite da agenzie immobiliari operanti sul territorio (Tecnocasa, Immobiliare.it, OMI, Ufficio del Registro, Atti notarili,...) si può senz'altro stabilire un valore unitario compreso tra 660,00 e 820,00 €/mq. per abitazioni civili in condizioni normali.

Si procederà poi intervenendo nel processo valutativo applicando ai valori "normali" tutta una serie di valori "correttivi" fondamentali e necessari per meglio evidenziare le caratteristiche proprie del bene in esame

Per il computo delle superfici si è tenuto conto della UNI 10750-1998 – paragrafo 4.4 "Criteri per la valutazione patrimoniale"

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Alessandria;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Alessandria;

Uffici del registro di Alessandria;

Ufficio tecnico di Predosa;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio Mercato Immobiliare - Agenzie Immobiliari della zona: Immobiliare.it, il borsino, Tecnocasa, ecc.;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 740,00.

8.3 Valutazione corpi:

Fig. 8 part 583 sub 3. Magazzini e locali di deposito [C2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 8.001,00.

| <i>Destinazione</i> | <i>Superficie Equivalente</i> | <i>Valore Unitario</i> | <i>Valore Complessivo</i> |
|---|-------------------------------|------------------------|---------------------------|
| DEPOSITO | 31,75 | € 420,00 | € 13.335,00 |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo | | | € 13.335,00 |
| Stato conservativo detrazione del 40.00% | | | € -5.334,00 |
| Valore corpo | | | € 8.001,00 |
| Valore Pertinenze | | | € 0,00 |
| Valore complessivo intero | | | € 8.001,00 |
| Valore complessivo diritto e quota | | | € 8.001,00 |

Terreno agricolo - Fig. 8 part 583. agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 4.050,00.

| <i>Destinazione</i> | <i>Superficie Equivalente</i> | <i>Valore Unitario</i> | <i>Valore Complessivo</i> |
|---|-------------------------------|------------------------|---------------------------|
| Terreno - Ente Urbano | 1.350,00 | € 3,00 | € 4.050,00 |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo | | | € 4.050,00 |
| Valore corpo | | | € 4.050,00 |
| Valore Pertinenze | | | € 0,00 |
| Valore complessivo intero | | | € 4.050,00 |
| Valore complessivo diritto e quota | | | € 4.050,00 |

Terreno agricolo - Fig. 8 part 468. agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 1.100,00.

| <i>Destinazione</i> | <i>Superficie Equivalente</i> | <i>Valore Unitario</i> | <i>Valore Complessivo</i> |
|---|-------------------------------|------------------------|---------------------------|
| Terreno Agricolo | 550,00 | € 2,00 | € 1.100,00 |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo | | | € 1.100,00 |
| Valore corpo | | | € 1.100,00 |
| Valore Pertinenze | | | € 0,00 |
| Valore complessivo intero | | | € 1.100,00 |
| Valore complessivo diritto e quota | | | € 1.100,00 |

Terreno agricolo - Fig. 8 part 518. agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 3.285,00.

| <i>Destinazione</i> | <i>Superficie Equivalente</i> | <i>Valore Unitario</i> | <i>Valore Complessivo</i> |
|---|-------------------------------|------------------------|---------------------------|
| Terreno Agricolo | 1.095,00 | € 3,00 | € 3.285,00 |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo | | | € 3.285,00 |
| Valore corpo | | | € 3.285,00 |
| Valore Pertinenze | | | € 0,00 |
| Valore complessivo intero | | | € 3.285,00 |
| Valore complessivo diritto e quota | | | € 3.285,00 |

Terreno agricolo - Fg. 8 part 516. agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 2.262,00.

| <i>Destinazione</i> | <i>Superficie Equivalente</i> | <i>Valore Unitario</i> | <i>Valore Complessivo</i> |
|---|-------------------------------|------------------------|---------------------------|
| Terreno Agricolo | 1.131,00 | € 2,00 | € 2.262,00 |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo | | | € 2.262,00 |
| Valore corpo | | | € 2.262,00 |
| Valore Pertinenze | | | € 0,00 |
| Valore complessivo intero | | | € 2.262,00 |
| Valore complessivo diritto e quota | | | € 2.262,00 |

Terreno agricolo - Fg. 8 part 470. agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 1.500,00.

| <i>Destinazione</i> | <i>Superficie Equivalente</i> | <i>Valore Unitario</i> | <i>Valore Complessivo</i> |
|---|-------------------------------|------------------------|---------------------------|
| Terreno Agricolo | 750,00 | € 2,00 | € 1.500,00 |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo | | | € 1.500,00 |
| Valore corpo | | | € 1.500,00 |
| Valore Pertinenze | | | € 0,00 |
| Valore complessivo intero | | | € 1.500,00 |
| Valore complessivo diritto e quota | | | € 1.500,00 |

Riepilogo:

| <i>ID</i> | <i>Immobile</i> | <i>Superficie Lorda</i> | <i>Valore intero medio ponderale</i> | <i>Valore diritto e quota</i> |
|-----------------------------------|-------------------------------------|-------------------------|--------------------------------------|-------------------------------|
| Fg. 8 part 583 sub 3 | Magazzini e locali di deposito [C2] | 31,75 | € 8.001,00 | € 8.001,00 |
| Terreno agricolo - Fg. 8 part 583 | agricolo | 1.350,00 | € 4.050,00 | € 4.050,00 |
| Terreno agricolo - Fg. 8 part 468 | agricolo | 550,00 | € 1.100,00 | € 1.100,00 |
| Terreno agricolo - Fg. 8 part 518 | agricolo | 1.095,00 | € 3.285,00 | € 3.285,00 |
| Terreno agricolo - Fg. 8 part 516 | agricolo | 1.131,00 | € 2.262,00 | € 2.262,00 |
| Terreno agricolo - Fg. 8 part 470 | agricolo | 750,00 | € 1.500,00 | € 1.500,00 |

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

| | |
|---|------------|
| Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%) | € 3.029,70 |
| Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: | € 0,00 |

8.5 Prezzo base d'asta del lotto 2:

| | |
|---|--------------------|
| Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova arrotondata a: | € 17.200,00 |
|---|--------------------|

Allegati

- 1) Visure storiche
- 2) Estratto di mappa
- 3) Planimetrie catastali
- 4) Banca dati quotazioni immobiliari
- 5) CDU
- 6) Documentazione fotografica

Data generazione:
28-12-2023

L'Esperto alla stima
Geom. Tiziana Iberti

Allegato 1

VISURE STORICHE

Allegato 2

ESTRATTO DI MAPPA



Comune: PREDOSA
Foglio: 6
Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 594.000 x 378.000 metri
17-Giu-2021 11:32:1
Prot. n. 1122571/2021

i Particella: 583

Allegato 3

PLANIMETRIE CATASTALI

ELABORATO PLANIMETRICO

Compilato da:
Coda Franco
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Alessandria N. 2068

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Alessandria**

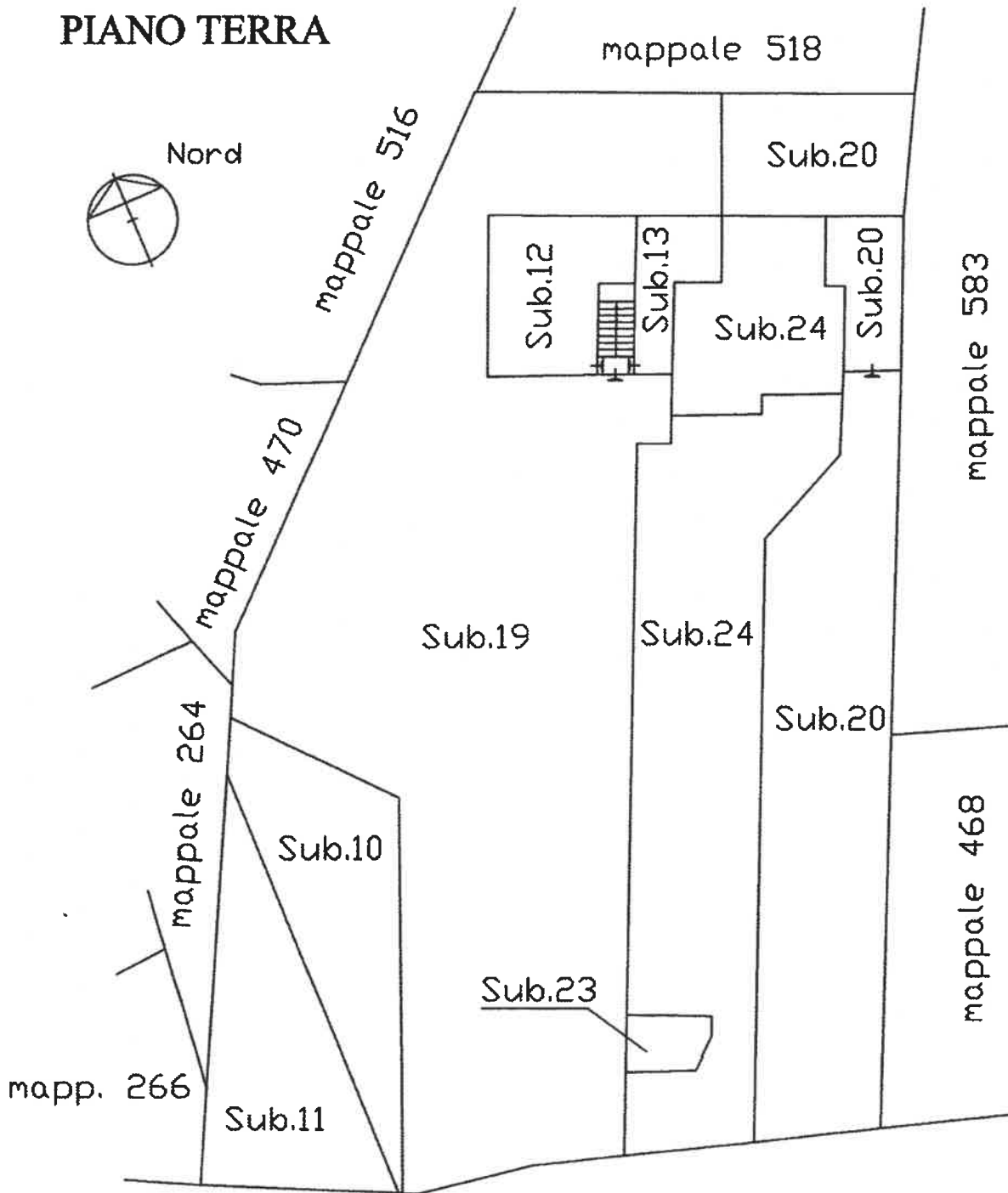
Comune di Predosa
Sezione: Foglio: 8 Particella: 471

Protocollo n. AL0236729 del 07/08/2012
Tipo Mappale n. 222663 del 19/07/2012

Dimostrazione grafica dei subalterni

Scala 1 : 500

PIANO TERRA



Comune di Capriata d'Orba

Ultima planimetria in atti

ELABORATO PLANIMETRICO

Compilato da:
Coda Franco
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Alessandria N. 2068

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Alessandria**

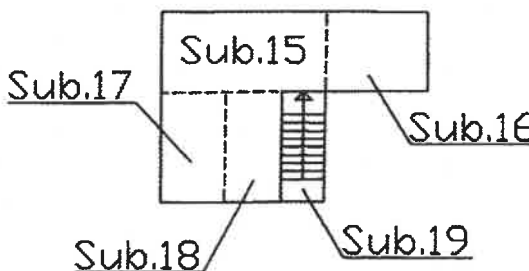
Comune di Predosa
Sezione: Foglio: 8 Particella: 471

Protocollo n. AL0236729 del 07/08/2012
Tipo Mappale n. 222663 del 19/07/2012

Dimostrazione grafica dei subalterni

Scala 1 : 500

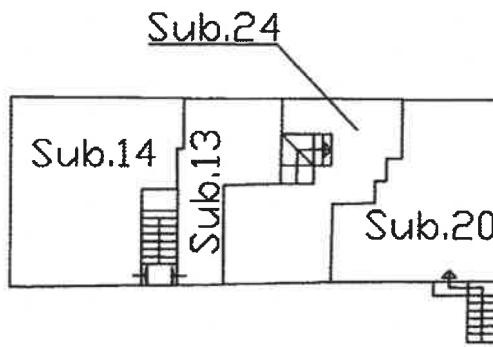
**PRIMO PIANO
SOTTOSTRADA**



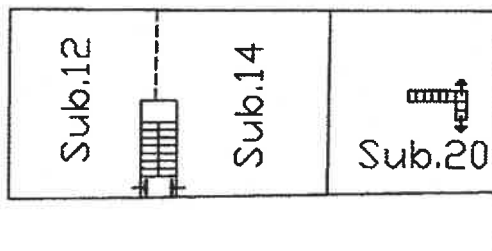
Nord



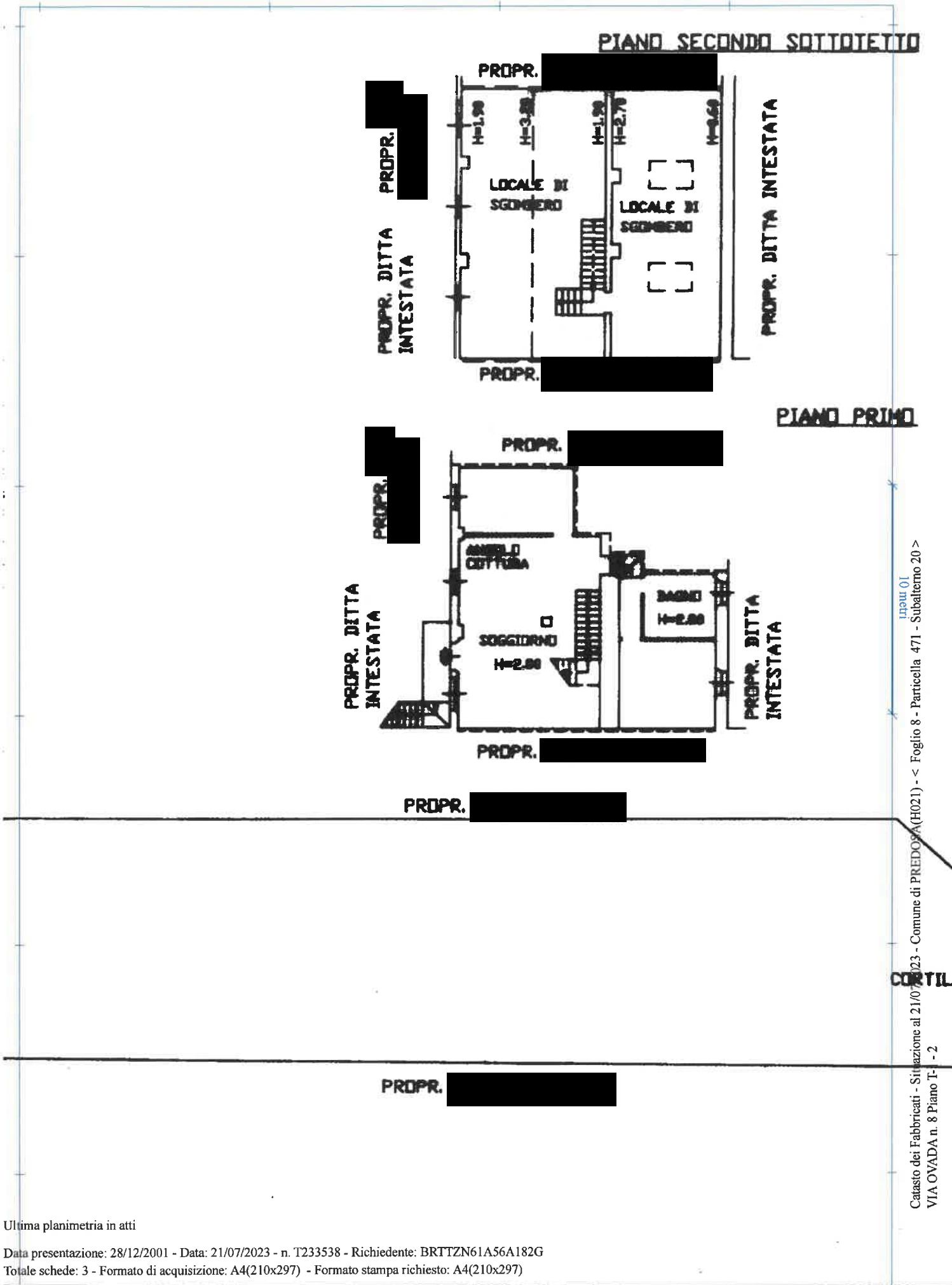
PIANO PRIMO



PIANO SECONDO



Ultima planimetria in atti



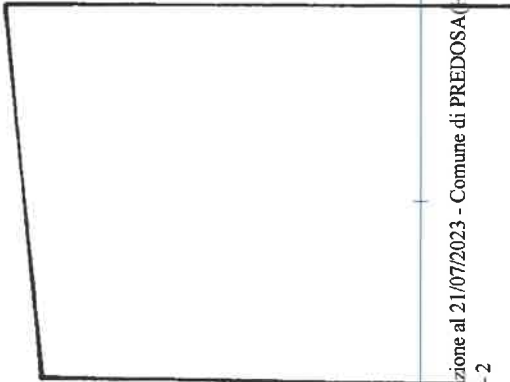
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 21/07/2023 - Comune di PREDOSA (H021) - < Foglio 8 - Particella 471 - Subalterno 20 >
VIA OVADA n. 8 Piano T - 2

CORTIL

Ultima planimetria in atti

1:1 - scala non definita e conseguente assenza di misure

PROPA



layer 01

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 21/07/2023 - Comune di PREDOSA(+021) - < Foglio 8 - Particella 471 - Subalterno 20 >
VIA OVADA n. 8 Piano T-1 - 2

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 28/12/2001 - Data: 21/07/2023 - n. T233538 - Richiedente: BRITZN61A56A182G

Totale schede: 3 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Dichiarazione protocollo n. 000174119 del 16/07/2002

Planimetria di u.i.u. in Comune di Predosa

Cascina Arzona

civ. 1

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Alessandria**

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 8

Particella: 583

Subalterno: 3

Compilata da:

Coda Franco

Iscritto all'albo:

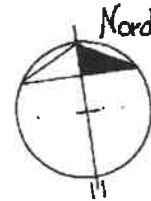
Geometri

Prov. Alessandria

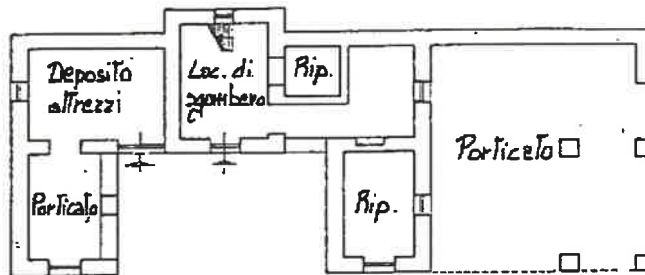
N. 2068

Scheda n. 1

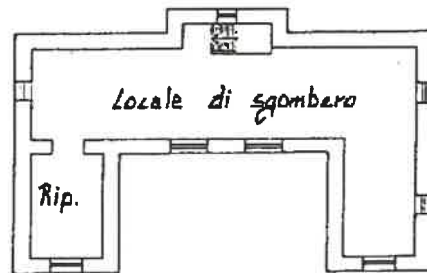
Scala 1:200



Piano Terra - h=220



Piano Primo - h min. 200 - h max 340



Ultima planimetria in atti

BANCA DATI QUOTAZIONI IMMOBILIARI

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1

Provincia: ALESSANDRIA

Comune: PREDOSA

Fascia/zona: Extraurbana/ZONA AGRICOLA

Codice di zona: R1

Microzona catastale n.: 1

Destinazione: Residenziale

| Tipologia | Stato conservativo | Valore Mercato (€/mq) | | Superficie (L/N) | Valori Locazione (€/mq x mese) | | Superficie (L/N) |
|-------------------|--------------------|-----------------------|------|------------------|--------------------------------|-----|------------------|
| | | Min | Max | | Min | Max | |
| Abitazioni civili | NORMALE | 660 | 820 | L | 2,1 | 2,8 | L |
| Box | NORMALE | 420 | 630 | L | 1,8 | 2,5 | L |
| Ville e Villini | NORMALE | 880 | 1050 | L | 3,1 | 3,6 | L |

Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA. Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L). Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L). La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettificata.

- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Scadente

Nella descrizione della Zona omogenea è, in generale, indicata la microzona catastale nella quale essa ricade, così come deliberata dal Comune ai sensi del D.P.R. n.138 del 23 marzo 1998.

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA (C.D.U.)



Comune di Predosa

Provincia di Alessandria

Piazza Matteotti 2 15077 Predosa tel. (0131) 71224 fax (0131) 719889
e-mail protocollo@pec.comune.predosa.al.it Codice fiscale 00389860065

Prot. n. 3731 del 06.09.2023

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

Il Responsabile del Servizio

- VISTA l'istanza presentata in data 01/09/2023, prot. 3683, dal Geom. Iberti Tiziana nata a Alessandria il 16/01/1961 e residente in Alessandria Via Montata, 6 C.F.: [REDACTED] in qualità di tecnico incaricato dal Tribunale di Alessandria, tesa ad ottenere il Certificato di Destinazione Urbanistica, relativo ai beni censiti al Catasto Terreni come di seguito elencati.
- VISTO il decreto sindacale n. 05 in data 30.06.2023 con il quale viene conferito al sottoscritto arch. Federico Morchio l'incarico di responsabile dei servizi di urbanistica/edilizia privata/ambiente.
- VISTO l'art. 30, terzo comma, del D.P.R. 6 Giugno 2001 n. 380.
- VISTO gli strumenti urbanistici comunali.
- VISTO il Piano Regolatore Generale Comunale approvato con:
1. D.G.R. n. 144-36559 del 01.08.1984 e successive modifiche e varianti fino alla variante strutturale anno 2006 - D.G.R. in data 09/02/2009 n. 26 - 10731, e successive modifiche e varianti fino alla variante parziale n. 4 approvata con D.C.C. n. 23 del 14/11/2017.

CERTIFICA

- che i mappali siti in questo Comune N.C.T. Foglio 8 Mappali 468 – 470 – 471 – 516 – 518 – 583 hanno le destinazioni urbanistiche indicate nel prospetto retroesteso;
- si certifica inoltre l'insussistenza dei vincoli di cui all'art. 10 della legge 21/11/2000 n. 353 per tutte le particelle.

Le NTA sono disponibili presso il sito del comune al seguente link:

- <https://comune.predosa.al.it/servizio/p-r-g-c/>

Si rilascia il presente certificato di destinazione urbanistica in bollo da € 16,00 per gli usi di cui all'art. 35 della L. R. 06.06.2008 n. 16 e s.m.i., riferito alla normativa urbanistica vigente alla data odierna.

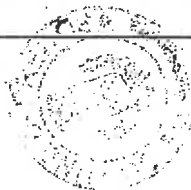
Ai sensi dell'art. 30, comma 3, del D.P.R. 6.6.2001 n. 380 e s.m.i., il presente certificato ha validità di dodici mesi dalla data del rilascio.

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

(Arch. Federico Morchio)



| Fg. | Map. | Destinazione Urbanistica prevista |
|------------|-------------|--|
| 8 | 468 | Aree agricole coltivate (E1) - art. 30 N.T.A. - P.R.G.C. vigente (intero); Classe II - Porzioni di territorio a moderata pericolosità geologica N.T.A. - P.R.G.C. vigente (intero). |
| 8 | 470 | Aree agricole coltivate (E1) - art. 30 N.T.A. - P.R.G.C. vigente (intero); Classe II - Porzioni di territorio a moderata pericolosità geologica N.T.A. - P.R.G.C. vigente (intero). |
| 8 | 471 | Aree agricole coltivate (E1) - art. 30 N.T.A. - P.R.G.C. vigente (intero); Classe II - Porzioni di territorio a moderata pericolosità geologica N.T.A. - P.R.G.C. vigente (intero). |
| 8 | 516 | Aree agricole coltivate (E1) - art. 30 N.T.A. - P.R.G.C. vigente (intero); Classe II - Porzioni di territorio a moderata pericolosità geologica N.T.A. - P.R.G.C. vigente (intero). |
| 8 | 518 | Aree agricole coltivate (E1) - art. 30 N.T.A. - P.R.G.C. vigente (intero); Classe II - Porzioni di territorio a moderata pericolosità geologica N.T.A. - P.R.G.C. vigente (intero). |
| 8 | 583 | Aree agricole coltivate (E1) - art. 30 N.T.A. - P.R.G.C. vigente (intero); Classe II - Porzioni di territorio a moderata pericolosità geologica N.T.A. - P.R.G.C. vigente (intero). |



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

LOTTO 1

Porzione di fabbricato ad uso civile

Via Ovada n. 8 - Predosa (AL) - 15077

FG. 8 PART. 471 sub. 20



Mappa topografica fg 8 part 471 sub 20



Ingresso carraio su via Ovada



Area verde fg 8 part 471 sub 20



Prospetto principale



Tettoia ad uso ricovero auto da sanare



Tettoia su cortile posteriore da sanare



Prospetto posteriore



Particolare tetto in coppi da ristrutturare



Locale di sgombero P.T.



Locale di sgombero P.T.



Porta su altra unità immobiliare chiusa come da planimetria catastale



Porta su altra unità immobiliare aperta come da planimetria catastale



Soletta e pilastri terrazzo da regolarizzare



Soggiorno



Angolo cottura



Parete divisoria non presente su planimetria catastale da regolarizzare



Camera da letto



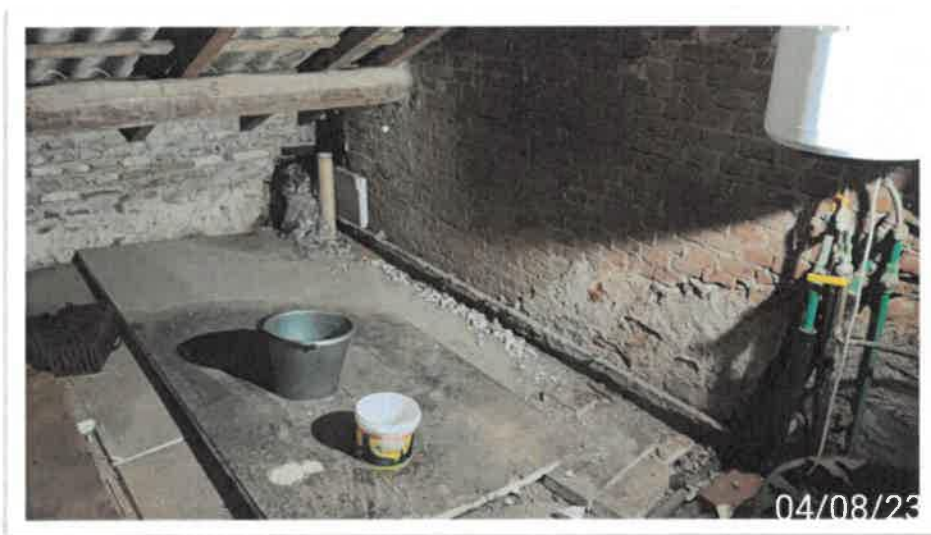
Bagno



Camera da letto 2



Camera da letto 2 – particolare tracce di infiltrazioni di acqua



Sottotetto – Particolare infiltrazioni di acqua dal tetto causa coppi danneggiati



Sottotetto – Particolare infiltrazioni di acqua dal tetto causa coppi danneggiati e mancanza di scossaline



Sottotetto – Particolare infiltrazioni di acqua dal tetto causa coppi danneggiati e mancanza di scossaline



Sottotetto – Particolare boiler e caldaia non allacciata da sostituire



Sottotetto



Sottotetto – Particolare infiltrazioni di acqua da serramento non sigillato



Cantina a Piano Terra

LOTTO 2

Locali inaccessibili ad uso deposito

Via Ovada - Predosa (AL) - 15077

FG. 8 PART. 583 sub. 3



Locali inaccessibili ad uso deposito



Locali inaccessibili ad uso deposito



Locali inaccessibili ad uso deposito



Locali inaccessibili ad uso deposito



Locali inaccessibili ad uso deposito

Terreno agricolo

Via Ovada - Predosa (AL) - 15077

FG. 8 PART. 583



Area verde pertinenziale al fg 8 part 583 sub 1-2 e 3



Mappa topografica fg 8 part 583

Terreno agricolo

Via Ovada - Predosa (AL) - 15077

FG. 8 PART. 468



Area Verde



Mappa topografica fg 8 part 468

Terreni agricoli

Via Ovada - Predosa (AL) - 15077

FG. 8 PART. 518



Area parcheggio a servizio del fg 8 part 583 sub 1-2 e 3



Mappa topografica fg 8 part 518

Terreno agricolo

Via Ovada - Predosa (AL) - 15077

FG. 8 PART. 516



Area verde e strada di accesso parcheggio a servizio del fg 8 part 583 sub 1-2 e 3



Mappa topografica fg 8 part 516

Terreno agricolo

Via Ovada - Predosa (AL) - 15077

FG. 8 PART. 470



Area verde, ingresso e strada di accesso parcheggio a servizio del fg 8 part 583
sub 1-2 e 3



Mappa topografica fg 8 part 470

