

---

**Tribunale di Alessandria**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**  
promossa da: **SIRIO NPL SRL**

contro:

N° Gen. Rep. **312/2024**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001 - VILLA, 2 BOX**  
**AUTO**

**Esperto alla stima:** Geom. Maurizio Rossini  
**Codice fiscale:** RSSMRZ56C01A182Q  
**Studio in:** Piazza Turati 10 - 15121 Alessandria  
**Telefono:** 0131267663  
**Email:** maurizio.rossini56@gmail.com  
**Pec:** maurizio.rossini@geopec.it



### 1. Dati Catastali

**Bene:** Frazione Pragasso - Montegioco (AL) - 15050

**Lotto:** 001 - VILLA, 2 BOX AUTO

**Corpo:** A

**Categoria:** Abitazione di tipo civile [A2]

... foglio 4, particella 343, subalterno 3, indirizzo Frazione Pragasso 25, piano T-1, comune MONTEGIOCO, categoria A/2, classe U, consistenza 9,0, superficie 187, rendita € 697,22

**Corpo:** B

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

... foglio 4, particella 343, subalterno 4, indirizzo Frazione Pragasso 25, piano 1-1ps, comune MONTEGIOCO, categoria C/6, classe U, consistenza 26, superficie 26, rendita € 59,08

**Corpo:** C

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

... foglio 4, particella 343, subalterno 5, indirizzo Frazione Pragasso 25, piano 1-1ps, comune MONTEGIOCO, categoria C/6, classe U, consistenza 26, superficie 26, rendita € 59,08

### 2. Stato di possesso

**Bene:** Frazione Pragasso - Montegioco (AL) - 15050

**Lotto:** 001 - VILLA, 2 BOX AUTO

**Corpo:** A

**Occupato da** esecutato, in qualità di proprietario dell'immobile

**Corpo:** B

**Occupato da** esecutato, in qualità di proprietario dell'immobile

**Corpo:** C

**Occupato da** esecutato, in qualità di proprietario dell'immobile

### 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

**Bene:** Frazione Pragasso - Montegioco (AL) - 15050

**Lotto:** 001 - VILLA, 2 BOX AUTO

**Corpo:** A

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

**Corpo:** B

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO



Corpo: C

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

#### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** frazione Pragasso - Montegioco (AL) - 15050

**Lotto:** 001 - VILLA, 2 BOX AUTO

**Corpo:** A

**Creditori Iscritti:** Cassa di risparmio di Tortona, no, Banca Padana del Credito Cooperativo

**Corpo:** B

**Creditori Iscritti:** Cassa di risparmio di Tortona, no, Banca Padana del Credito Cooperativo

**Corpo:** C

**Creditori Iscritti:** Cassa di risparmio di Tortona, no, Banca Padana del Credito Cooperativo

#### 5 Comproprietari

**Beni:** FRAZIONE PRAGASSO - Montegioco (AL) - 15050

**Lotto:** 001 - VILLA, 2 BOX AUTO

**Corpo:** A

Comproprietari: no

**Corpo:** B

Comproprietari: no

**Corpo:** C

Comproprietari: no

#### 6. Misure Penali

**Beni:** FRAZIONE PRAGASSO - Montegioco (AL) - 15050

**Lotto:** 001 - VILLA, 2 BOX AUTO

**Corpo:** A

**Misure Penali:** NO

**Corpo:** B

**Misure Penali:** NO

**Corpo:** C

**Misure Penali:** NO

#### 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** FRAZIONE PRAGASSO - Montegioco (AL) - 15050

**Lotto:** 001 - VILLA, 2 BOX AUTO

**Corpo:** A

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Corpo:** B





Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: C

Continuità delle trascrizioni: SI



## 8. Prezzo

**Bene:** FRAZIONE PRAGASSO - Montegioco (AL) - 15050

**Lotto:** 001 - VILLA, 2 BOX AUTO

**Valore complessivo intero:** €. 80.106,00



Beni in Montegioco (AL)  
Località/Frazione **FRAZIONE PRAGASSO**  
PRAGASSO

**Lotto: 001 - VILLA, 2 BOX AUTO**

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

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**Identificativo corpo: A.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione Pragasso di Montegioco (AL)**

Note: trattasi di villa con area tenuta a giardino in discreta pendenza. Assestamenti del marciapiede e del muro di sostegno in prospienza della via pubblica. Indispensabile monitorare costantemente il cedimento di detto muro.

Accesso carraio dalla SP difeso da cancello automatizzato. Area esterna lastricata con autobloccanti.

**Quota e tipologia del diritto**

Eventuali comproprietari: no

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: ..... foglio 4, particella 343, subalterno 3, indirizzo Frazione Pragasso 25, piano T-1, comune MONTEGIOCO, categoria A/2, classe U, consistenza 9,0, superficie 187, rendita € 697,22

Derivante da: atto del 12/09/1997 Notaio Esposito sede di Tortona repertorio 185151

Confini: da nord e in senso orario: particella 189, 186,187, 126, strada provinciale, particella 457

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: diversa distribuzione degli spazi interni e delle aperture sulla facciata. Manca il terrazzo sul lato sud-est.

Regolarizzabili mediante: Aggiornamento della situazione catastale

Descrizione delle opere da sanare: Spazi interni da modificare e aggiornamento delle aperture sui muri perimetrali

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

**Identificativo corpo: B.**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Frazione Pragasso di Montegioco(AL)**

Note: Box auto

**Quota e tipologia del diritto**

Eventuali comproprietari: no

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



**Intestazione:** .....foglio 4, particella 343, subalterno 4, indirizzo Frazione Pragasso 25, piano s1, comune MONTEGIOCO, categoria C/6, classe U, consistenza 26, superficie 26, rendita € 59,08

**Derivante da:** atto del 12/09/1997 Notaio Esposito sede di Tortona repertorio 185151

**Confini:** da nord e in senso orario: particella 189, 186,187, 126, strada provinciale, particella 457

**Conformità catastale:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: sul posto sono state ricavate 4 porte basculanti anziché 2.

Regolarizzabili mediante: presentazione nuova planimetria

Descrizione delle opere da sanare: 4 porte basculanti.

**Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale**

**Identificativo corpo: C.**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in frazione: frazione Pragasso di Montegioco (AL)**

Note: Box auto

**Quota e tipologia del diritto**

**Eventuali comproprietari: no**

**Identificato al catasto Fabbricati:**

**Intestazione:** .....foglio 4, particella 343, subalterno 5, indirizzo Frazione Pragasso 25, piano s1, comune MONTEGIOCO, categoria C/6, classe U, consistenza 26, superficie 26, rendita € 59,08

**Derivante da:** atto del 12/09/1997 Notaio Esposito sede di Tortona repertorio 185151

**Confini:** da nord e in senso orario: particella 189, 186,187, 126, strada provinciale, particella 457

**Conformità catastale:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: sul posto sono state ricavate 4 porte basculanti anziché 2.

Regolarizzabili mediante presentazione nuova planimetria

Descrizione delle opere da sanare: 4 porte basculanti

**Per quanto sopra Non si dichiara la conformità catastale**

## **2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):**

**Caratteristiche zona:** periferica

**Area urbanistica:** agricola a traffico locale con parcheggi buoni.

**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: NO.

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** Tortona

**Attrazioni paesaggistiche:** NO.

**Attrazioni storiche:** NO.

### 3. STATO DI POSSESSO:

**Identificativo corpo: A**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Montegioco (AL), PRAGASSO**

**Occupato dall' esecutato, in qualità di proprietario dell'immobile**

**Identificativo corpo: B**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Montegioco (AL), PRAGASSO**

**Occupato da esecutato, in qualità di proprietario dell'immobile**

**Identificativo corpo: C**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Montegioco (AL), PRAGASSO**

**Occupato da esecutato, in qualità di proprietario dell'immobile**

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CORPO A

**Atto di asservimento:**

Vincolo pertinenziale dei 2 box verso l' abitazione

A favore del fondo identificato al foglio 4 mappale 343 superficie (mq) . A rogito di Vincenzo

Esposito in data 01/09/1994 ai nn. 155928.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria a favore di Banca Regionale Europea Cuneo via Roma 13.

Derivante da rogito Esposito Vincenzo in data 12/01/2009 ai nn. 283730/32674; Iscritta a

Tortona in data 21/01/2009 ai nn. 232/32; Importo capitale: € 120.000,00, totale 240.000,00.

**Atto giudiziario:**

Ipoteca giudiziale - Decreto ingiuntivo del Tribunale di Alessandria del 15/09/2017.

Capitale €. 60.219,10, interessi 30.000,00, spese €. 29.780,09, Totale €. 120.000,00

**Verbale di pignoramento immobiliare**

16/10/2024 repertorio 5636

Ufficiale giudiziario di Alessandria

A favore di SIRIO NPL SRL – VIA Alfieri, 1 – Conegliano (TV)

**CORPO B**

**Atto di asservimento:**

A favore del fondo identificato al foglio 4 mappale 343 superficie (mq) . A rogito di Vincenzo Esposito in data 01/09/1994 ai nn. 155928; Vincolo pertinenziale dei box verso l' abitazione

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria a favore di Banca Regionale Europea Cuneo via Roma 13.  
Derivante da rogito Esposito Vincenzo in data 12/01/2009 ai nn. 283730/32674; Iscritta a Tortona in data 21/01/2009 ai nn. 232/32; Importo capitale: € 120.000,00, totale 240.000,00.

**Atto giudiziario:**

Ipoteca giudiziale - Decreto ingiuntivo del Tribunale di Alessandria del 15/09/2017.  
Capitale €. 60.219,10, interessi 30.000,00, spese €. 29.780,09, Totale €. 120.000,00

**Verbale di pignoramento immobiliare**

16/10/2024 repertorio 5636  
Ufficiale giudiziario di Alessandria  
A favore di SIRIO NPL SRL – VIA Alfieri, 1 – Conegliano (TV)

**CORPO C**

**Atto di asservimento:**

A favore del fondo identificato al foglio 4 mappale 343 superficie (mq) . A rogito di Vincenzo Esposito in data 01/09/1994 ai nn. 155928; Vincolo pertinenziale dei box verso l' abitazione

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria a favore di Banca Regionale Europea Cuneo via Roma 13.  
Derivante da rogito Esposito Vincenzo in data 12/01/2009 ai nn. 283730/32674; Iscritta a Tortona in data 21/01/2009 ai nn. 232/32; Importo capitale: € 120.000,00, totale 240.000,00.

**Atto giudiziario:**

Ipoteca giudiziale - Decreto ingiuntivo del Tribunale di Alessandria del 15/09/2017.  
Capitale €. 60.219,10, interessi 30.000,00, spese €. 29.780,09, Totale €. 120.000,00

**Verbale di pignoramento immobiliare**

16/10/2024 repertorio 5636  
Ufficiale giudiziario di Alessandria  
A favore di SIRIO NPL SRL – VIA Alfieri, 1 – Conegliano (TV)

§§§

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

### Identificativo corpo: A sub. 3

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Montegioco (AL), Frazione Pragasso**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** 5.000,00

**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:** Nessuna.

**Spese condominiali scadute ed insolute negli ultimi due anni anteriori al pignoramento:** no  
**Millesimi di proprietà:** no

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Sul mappale 343 esiste anche una tettoia realizzata senza i necessari permessi edilizi . Si ritiene che dovrà essere demolita con una spesa di circa €. 2.000,00.

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non dovuto

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** NO

**Avvertenze ulteriori:** nel corso degli anni il muro di recinzione in prospicienza della SP Tortona Garbgna ha subito gli effetti della spinta del terreno acclive del giardino

### Identificativo corpo: B sub. 4

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Montegioco (AL), frazione Pragasso**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** 100,00 €.

**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:** Nessuna.

**Spese condominiali scadute ed insolute negli ultimi due anni anteriori al pignoramento:** no  
**Millesimi di proprietà:** no

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Come sopra.

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non dovuto

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** NO

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

### Identificativo corpo: C sub. 5

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Montegioco (AL), frazione Pragasso.**



**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** 100,00 €

**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:** Nessuna.

**Spese condominiali scadute ed insolute negli ultimi due anni anteriori al pignoramento:**

**Millesimi di proprietà:** NO

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** come sopra

**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:

### Corpo A

1

**Titolare/Proprietario:** ..... **proprietario/i ante ventennio ad oggi** . In forza di atto di compravendita - a rogito di Vincenzo Esposito, in data 12/09/1997, ai nn. 16778/185151; registrato a Tortona, in data 13/09/1997, ai nn. 356/2557

2

**Titolare/Proprietario:** ..... e ..... dal 26/10/1993 al . In forza di atto di compravendita - a rogito di Giuseppe Pernigotti, in data 26/10/1993, ai nn. 65102/16579; registrato a Tortona, in data 04/11/1993, ai nn. 323/2068.

**Continuità delle trascrizioni:** Si

### Corpo B

**Titolare/Proprietario:** ..... **proprietario/i ante ventennio ad oggi** . In forza di atto di compravendita - a rogito di Vincenzo Esposito, in data 12/09/1997, ai nn. 16778/185151; registrato a Tortona, in data 13/09/1997, ai nn. 356/2557.

**Titolare/Proprietario:** ..... e ..... dal 26/10/1993 al . In forza di atto di compravendita - a rogito di Giuseppe Pernigotti, in data 26/10/1993, ai nn. 65102/16579; registrato a Tortona, in data 04/11/1993, ai nn. 323/2068.

Continuità delle trascrizioni: Si

### Corpo C

**Titolare/Proprietario:** ..... **proprietario/i ante ventennio ad oggi** . In forza di atto di compravendita - a rogito di Vincenzo Esposito, in data 12/09/1997, ai nn. 16778/185151; registrato a Tortona, in data 13/09/1997, ai nn. 356/2557.

**Titolare/Proprietario:** ..... E..... dal 26/10/1993 al . In forza di atto di compravendita - a rogito di Giuseppe Pernigotti, in data 26/10/1993, ai nn. 65102/16579; registrato a Tortona, in data 04/11/1993, ai nn. 323/2068.



7

Numero pratica: 12295 del 14-07-1979

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia della Provincia di Alessandria

Per lavori: Costruzione di un muro di sostegno in fregio alla SP 35 Tortona - Garbagna

Oggetto: nuova costruzione

8

Numero pratica: 2 del 04-05-1994

Intestazione: .....

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: formazione tavolati interni al piano terreno per ricavare due locali da destinare a bagno e lavanderia con allacciamento alla fognatura tramite collettore bagno esistenti

Oggetto: completamento

Presentazione in data 10/03/1994 al n. di prot. Rilascio in data 04/05/1994 al n. di prot

9

Numero pratica 3 del 04-05-1994

Intestazione .....

Oggetto: ripristino area con posa di autobloccanti previa sistemazione del sottofondo e completamento di alcuni tratti di muretto esistenti e sistemazione strada di accesso

10

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in frazione: FRAZIONE PRAGASSO**

Numero pratica: 21 del 29/11/1994

Intestazione: .....

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: costruzione box

Presentazione in data 05.05.1994 al n. di prot. 21

Rilascio in data 29.11.1994 al n. di prot. 21

11

Numero pratica: 19 giugno 1997

Intestazione: .....

Tipo pratica: certificato di agibilità

Oggetto: 2 box interrati

12

Numero pratica: 602 del 18-06-1997

Intestazione: .....

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: variante alla concessione edilizia 02 del 04-05-1994

Oggetto: realizzazione di una porta invece di un portone relativamente al corpo A (sub. 3)

13

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in frazione: FRAZIONE PRAGASSO, PRAGASSO**

Numero pratica: 04 del 19/06/1997





Intestazione: .....

Tipo pratica: certificato di agibilità dei 2 box



### **7 Conformità edilizia:**

#### **Abitazione di tipo civile [A2] sub. 3**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: diversa distribuzione degli spazi interni e delle aperture perimetrali (pianiseminterrato e primo .

Regolarizzabili mediante: SCIA in sanatoria per le aperture esterne e asseverazione ai sensi della Legge 105 del 24 luglio 2024 per le opere interne.

Descrizione delle opere da sanare e/o da asseverare: diversa distribuz. spazi interni e delle aperture perimetrali

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia



#### **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sub. 4**

Manca la parete di divisione dei box auto.

Regolarizzabili mediante : SCIA in sanatoria

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia



#### **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sub. 5**

Manca la parete di divisione dei box auto.

Regolarizzabili mediante : SCIA in sanatoria

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

§§§



**7 Conformità urbanistica:**

Corpo A

**Abitazione di tipo civile [A2] sub. 3**

Strumento urbanistico Approvato:	PRG inter comunale III variante generale approvata dalla Regione Piemonte con DGR n. 2-9577 del 09/06/2003 pubblicato sul BUR n. 25 del 19.06.2003 IV variante di adeguamento al PAI adottata con delibera del Consiglio della Comunità Montana delle Valli Curone, Grue ed Ossona n. 31 del 29.09.2003.
In forza della delibera:	Delibera del Consiglio della Comunità Montana delle Valli Curone, Grue ed Ossona n. 31 del 29.09.2003.
Strumento urbanistico Adottato:	III variante approvata con deliberazione n. 20 del 08/06/2000 dal Consiglio della Comunità Montana delle Valli Curone Grue ed Ossona. Controdeduzioni alle osservazioni della Regione Piemonte
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	Fascia di rispetto stradale e vincolo idrogeologico.
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI Secondo i contenuti del certificato di destinazione urbanistica n. 256 di protocollo rilasciato in data 26.02.2025 il mappale 343 si trova in area agricola con vincolo di fascia di rispetto stradale (art 32 delle NTA) e vincolo idrogeologico (art. 39 NTA)

**Note sulla conformità:**

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica dell'abitazione e dei 2 box ma non della tettoia già trattata che è da ritenere abusiva.**



Corpo B

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sub. 4**

Strumento urbanistico Approvato:	PRG inter comunale III variante generale approvata dalla Regione Piemonte con DGR n. 2-9577 del 09/06/2003 pubblicato sul BUR n. 25 del 19.06.2003 IV variante di adeguamento al PAI adottata con delibera del Consiglio della Comunità Montana delle Valli Curone, Grue ed Ossona n. 31 del 29.09.200
In forza della delibera:	Delibera del Consiglio della Comunità Montana delle Valli Curone, Grue ed Ossona n. 31 del 29.09.2003.
Strumento urbanistico Adottato:	III variante approvata con deliberazione n. 20 del 08/06/2000 dal Consiglio della Comunità Montana delle Valli Curone Grue ed Ossona. Controdeduzioni alle osservazioni della Regione Piemonte
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI – Fascia di rispetto stradale e vincolo idrogeologico
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI Secondo i contenuti del certificato di destinazione urbanistica n. 256 di protocollo rilasciato in data 26.02.2025 il mappale 343 si trova in area agricola con vincolo di fascia di rispetto stradale (art 32 delle NTA) e vincolo idrogeologico (art. 39 NTA)

**Note sulla conformità:**

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica dell' abitazione e dei 2 box ma non della tettoia già trattata che è da ritenere abusiva.**

Corpo C

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sub 5**

Strumento urbanistico Approvato:	PRG inter comunale III variante generale approvata dalla Regione Piemonte con DGR n. 2-9577 del 09/06/2003 pubblicato sul BUR n. 25 del 19.06.2003 IV variante di adeguamento al PAI adottata con
----------------------------------	--



	delibera del Consiglio della Comunità Montana delle Valli Curone, Grue ed Ossona n. 31 del 29.09.200
In forza della delibera:	Delibera del Consiglio della Comunità Montana delle Valli Curone, Grue ed Ossona n. 31 del 29.09.2003.
Strumento urbanistico Adottato:	III variante approvata con deliberazione n. 20 del 08/06/2000 dal Consiglio della Comunità Montana delle Valli Curone Grue ed Ossona. Controdeduzioni alle osservazioni della Regione Piemonte
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Note sulla conformità:**

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica dell' abitazione e dei 2 box ma non della tettoia già trattata che è da ritenere abusiva.**

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

Villa con giardino in fregio alla Strada Provinciale 35 Tortona Garbagna . Struttura in c.a. , facciate intonacate con inserti in paramano. Serramenti con vetro semplice.Locale di sgombero, ripostiglio, disimpegno, cantina servizio igienico e Ct al piano seminterrato.

4 camere, cucina, servizio igienico , ripostiglio, disimpegno e terrazzo al piano primo.

Rilevato uno scivolamento del terreno del giardino con fessurazione del marciapiede .

Inoltre si ritiene indispensabile monitorare il muro di sostegno in fregio alla S.P. Da rilevare che su di esso sono già stati effettuati interventi di consolidamento attraverso l' apposizione di tiranti che appaiono in mediocri condizioni statiche.

**1. Quota e tipologia del diritto**

Eventuali comproprietari: nessuno

Superficie complessiva di circa mq **181,00**

E' posto al piano: T-1

L'edificio è stato costruito nel: 1968

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1994

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 1; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.80  
L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 1 e seminterrati n. 1.

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: Presenti cedimenti nel marciapiede sul lato sud e nel muro di sostegno su strada.

**Caratteristiche descrittive:**

**Caratteristiche strutturali rilevate dagli elaborati progettuali:**

Fondazioni	tipologia: <b>plinti isolati</b> in <b>c.a.</b> Note: si presumono in buono stato
Scale	tipologia: <b>a rampe parallele</b> materiale: <b>c.a.</b> ubicazione: <b>interna</b> servoscala: <b>assente</b> condizioni: <b>buone</b>
Solai	tipologia: <b>solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele</b> condizioni: <b>buone</b>
Strutture verticali	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>
Travi	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>

**Componenti edilizie e costruttive:**

Cancello	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>acciaio</b> apertura: <b>elettrica</b> condizioni: <b>buone</b>
Infissi esterni	tipologia: <b>anta doppia a battente</b> materiale: <b>legno</b> protezione: <b>tapparelle</b> materiale protezione: <b>misto alluminio-legno</b> condizioni: <b>buone</b>
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno tamburato</b> condizioni: <b>buone</b>
Manto di copertura	materiale: <b>tegole in cotto</b> coibentazione: <b>inesistente</b> condizioni: <b>buone</b>
Pareti esterne	materiale: <b>a doppia fodera</b> coibentazione: <b>inesistente</b> rivestimento: <b>inserti in parameno</b> condizioni: <b>buone</b>
Pavim. esterna	materiale: <b>elementi autobloccanti</b> condizioni: <b>mediocri</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>legno</b> condizioni: <b>buone</b>
Plafoni	materiale: <b>stabilitura</b> condizioni: <b>buone</b>
Portone di ingresso	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>legno massello</b> accessori: <b>senza maniglione antipanico</b> condizioni: <b>buone</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>bagno</b> materiale: <b>gres</b> condizioni: <b>buone</b>



ubicazione: **cucina** materiale: **gres** condizioni: **buone**  
posizione: **interna** rivestimento: **piastrelle di gres**

**Impianti:**

Antifurto tipologia:

**a radar**

Elettrico

tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni:  
**buone**

**Impianti (conformità e certificazioni)**

**Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	1968
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	termosifoni
Stato impianto	normale
Potenza nominale	24 kw
Epoca di realizzazione/adeguamento	1968-1994
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

**Condizionamento e climatizzazione:**

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
--	----

**Impianto antincendio:**

Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	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:**

Nessuna

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Piano terra adibito ad accessori	sup lorda di pavimento	90,00	0,25	22,50
Piano primo adibito ad abitazione	sup lorda di pavimento	91,00	1,00	91,00
Terrazzo	Sup lorda	20,00	0.15	3,00

Sommano

MQ 116,50

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

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

Box auto considerato dall' Agenzia del Territorio "interrato".

**1. Quota e tipologia del diritto**

Eventuali comproprietari: nessuno

Superficie complessiva di circa mq **26,00**

E' posto al piano: interrato

L'edificio è stato costruito nel: 1994

L'unità immobiliare è identificata con il numero sub. 4. Ha un'altezza utile interna di circa m. 2.50

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: Normali

**Caratteristiche descrittive:**

**Caratteristiche strutturali:**

Fondazioni

A platea

Note: si presumono in buono stato

Solai

tipologia: **solai misto in c.a./laterizio in opera**

Strutture verticali

materiale: **muratura**

**Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni

tipologia: **PORTA BASCULANTE** materiale: **ferro** condizioni: **buone**

Pareti esterne

materiale: **laterizio**

Pavim. Esterna

materiale: **elementi autobloccanti** condizioni: **buone**

Pavim. Interna

materiale: **battuto di cemento** condizioni: **buone**

**Impianti:**

**nessuno**

**Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	no
Epoca di realizzazione/adeguamento	1994
Impianto a norma	-
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	-

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	NO
Tipologia di impianto	
Stato impianto	
Potenza nominale	



Epoca di realizzazione/adeguamento	
Impianto a norma	-
Esiste la dichiarazione di conformità	-

**Condizionamento e climatizzazione:**

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

**Impianto antincendio:**

Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	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:**

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Piano terra adibito a box	sup lorda di pavimento	26,00	1,00	26,00
		<b>26,00</b>		<b>26,00</b>

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Autorimesse e box

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

Box auto considerato dall' Agenzia del Territorio "interrato".

## 1. Quota e tipologia del diritto

Nessun comproprietario

Superficie complessiva di circa mq **26,00**

E' posto al piano: interrato

L'edificio è stato costruito nel: 1994

L'unità immobiliare è identificata con il numero sub. 5 . Ha un'altezza utile interna di circa m. 2.50

L'intero fabbricato è composto da n. 1 piani complessivi di cui fuori terra n. 0 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: Normali

### Caratteristiche descrittive:

#### Caratteristiche strutturali:

Fondazioni

tipologia: **platea**

Note: si presumono in buono stato

Solai

tipologia: **solaio misto in c.a./laterizio in opera**

Strutture verticali

materiale: **laterizio**

### Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni

tipologia: **PORTA BASCULANTE** materiale: **ferro** condizioni: **buone**

Pareti esterne

Materiale: laterizio

Pavim. Esterna

materiale: **elementi autobloccanti** condizioni: **buone**

Pavim. Interna

materiale: **battuto di cemento** condizioni: **buone**

**Impianti: nessuno**

**Impianti (conformità e certificazioni)**

### Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	no
Epoca di realizzazione/adeguamento	1994
Impianto a norma	-
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	-

### Riscaldamento:



Esiste impianto di riscaldamento	NO
Tipologia di impianto	
Stato impianto	
Potenza nominale	
Epoca di realizzazione/adeguamento	
Impianto a norma	-
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

**Condizionamento e climatizzazione:**

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

**Impianto antincendio:**

Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	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:**

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Piano terra adibito a box	sup lorda di pavimento	26,00	1,00	26,00
		<b>26,00</b>		<b>26,00</b>

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Autorimesse e box

-

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

**8.1 Criterio di stima:**  
COMPARATIVA

**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di ALESSANDRIA;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di TORTONA;

Uffici del registro di ALESSANDRIA;

Ufficio tecnico di MONTEGIOCO;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: ville e villini da 730 € a 850 € , box da 400 a 580 €.

**8.3 Valutazione corpi:**

**A. Abitazione di tipo civile [A2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 82.855,00 .

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Piano terra adibito ad accessori	22,50	€ 730,00	€ 16.425,00
Piano primo adibito ad abitazione	91,00	€ 730,00	€ 66.430,00
Terrazzo	3,00	€ 730,0	2.190,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 85.045,00
Valore corpo			€ 0,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 0,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 85.045,00

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

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 10.400,00, Altro Metodo di Valorizzazione.

stima sintetica comparativa

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Piano terra adibito a box	26,00	€ 400,00	€ 10.400,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 10.400,00
Valore corpo			€ 0,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 0,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 10.400,00

**C. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 10.400,00, Altro Metodo di Valorizzazione.

stima sintetica comparativa

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Piano terra adibito a box	26,00	€ 400,00	€ 10.400,00



Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 10.400,00
Valore corpo	€ 0,00
Valore Pertinenze	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 0,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 10.400,00

**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione di tipo civile [A2]	113,50	€ 0,00	€ 85.045,00
B	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	26,00	€ 0,00	€ 10.400,00
C	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	26,00	€ 0,00	€ 10.400,00

**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% ) € 89.968,00

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

Perizia tecnica geologica ai fini della valutazione dell' integrità del muro di sostegno verso SP € 3.500,00

Sanatoria per regolarizzazione catastale e edilizia per modifiche interne € 2.500,00

Demolizione costruzione precaria abusiva € 2.500,00

Giudizio di comoda divisibilità: Non comodamente divisibile se non investendo cifre antieconomiche

**8.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 78.968,00

Data generazione:  
14-04-2025

L'Esperto alla stima  
**Geom. Maurizio Rossini**



Allegati separatamente : fotogrammi, planimetrie catastali, CDU

