

Tribunale di Alessandria
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:
contro:

N° Gen. Rep. **61/2023**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 26-09-2023

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotti 001 - Appartamento in
Acqui Terme, 002 - Immobile
Grognardo

Esperto alla stima: Geom. Massimo Sarpero
Codice fiscale: SRPMSM70S14A0520
Studio in: VIA OTTOLENGHI 6 - ACQUI TERME
Telefono: 0144322097
Email: geomassimo70@gmail.com
Pec: massimo.sarpero@geopec.it

SINTESI ELABORATO

1. Dati Catastali

Bene: Corso Divisione Acqui n. 99 - Acqui Terme (AL) – 15011

Lotto: 001 – Appartamento

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

proprietà 1/1, foglio 23, particella 1795, subalterno 12, indirizzo Corso Divisione Acqui , piano 1, comune Acqui Terme, categoria A/2, classe 4, consistenza 6, rendita € €464,81 foglio 23, particella 1795, subalterno 10, indirizzo Corso Divisione Acqui , piano T, comune Acqui Terme, categoria C/6, classe 5, consistenza 12, rendita € €48,96

Bene: Località Ronchi - Grognardo (AL) - 15010

Lotto: 002 - Immobile Grognardo

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo popolare [A4]

foglio 8, particella 482, subalterno 5, indirizzo Loc. Ronchi, piano T-1, comune Grognardo , categoria A/4, classe 2, consistenza 6, rendita € 201,42 foglio 8, particella 556, indirizzo Loc. Ronchi, piano T, comune Grognardo , categoria C/2, classe U, consistenza 71, rendita € 84,34

2. Stato di possesso

Bene: Corso Divisione Acqui n. 99 - Acqui Terme (AL) - 15011

Lotto: 001 - Appartamento

Corpo: A

Occupato dal proprietario dell'immobile

Bene: Località Ronchi - Grognardo (AL) - 15010

Lotto: 002 - Immobile Grognardo

Corpo: A

Occupato dal proprietario dell'immobile

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Corso Divisione Acqui n. 99 - Acqui Terme (AL) - 15011

Lotto: 001 - Appartamento

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Bene: Località Ronchi - Grognardo (AL) - 15010

Lotto: 002 - Immobile Grognardo

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Corso Divisione Acqui n. 99 - Acqui Terme (AL) - 15011

Lotto: 001 - Appartamento

Corpo: A

Creditori Iscritti:

Bene: Località Ronchi - Grogardo (AL) - 15010

Lotto: 002 - Immobile Grogardo

Corpo: A

Creditori Iscritti:

5.

Comproprietari

Bene: Corso Divisione Acqui n. 99 - Acqui Terme (A

Lotto: 001 - Appartamento

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

Bene: Località Ronchi - Grogardo (AL) - 15010

Lotto: 002 - Immobile Grogardo

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Bene: Corso Divisione Acqui n. 99 - Acqui Terme (AL) - 15011

Lotto: 001 - Appartamento

Corpo: A

Misure Penali: NO

Bene: Località Ronchi - Grogardo (AL) - 15010

Lotto: 002 - Immobile Grogardo

Corpo: A

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Corso Divisione Acqui n. 99 - Acqui Terme (AL) - 15011

Lotto: 001 - Appartamento

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

Bene: Località Ronchi - Grognardo (AL) - 15010

Lotto: 002 - Immobile Grognardo

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Corso Divisione Acqui n. 99 - Acqui Terme (AL) - 15011

Lotto: 001 - Appartamento

Valore complessivo intero: 55.000,00

Bene: Località Ronchi - Grognardo (AL) - 15010

Lotto: 002 - Immobile Grognardo

Valore complessivo intero: **48.500,00**

Beni in **Acqui Terme (AL)**
Località/Frazione
Corso Divisione Acqui n. 99

Beni in

Lotto: 001 - Appartamento

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si **Data di presentazione:** 20-04-2023 Depositato certificato notarile datato 30/03/2023, a firma del Notaio Stefania Argento Notaio in Rocca di Papa (RM)

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Acqui Terme (AL), Corso Divisione Acqui n. 99

Note: Trattasi di appartamento posto al primo piano con autobox di pertinenza

Quota e tipologia del diritto

1/1 di Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: proprietà 1/1, foglio 23, particella 1795, subalterno 12, indirizzo Corso Divisione Acqui , piano 1, comune Acqui Terme, categoria A/2, classe 4, consistenza 6, rendita € €464,81

Derivante da: Identificativi : Impianto meccanografico del 30/06/1987 - Variazione modifica identificativo (allineamento mappe) del 05/07/2007 Pratica n. AL0289807

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: proprietà 1/1, foglio 23, particella 1795, subalterno 10, indirizzo Corso Divisione Acqui , piano T, comune Acqui Terme, categoria C/6, classe 5, consistenza 12, rendita € €48,96

Derivante da: Identificativi : Impianto meccanografico del 30/06/1987 - Variazione modifica identificativo (allineamento mappe) del 05/07/2007 Pratica n. AL0289807

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Sono state riscontrate modifiche interne nel locale cucina da regolarizzare sia catastalmente che urbanisticamente

Regolarizzabili mediante: Presentazione pratica Docfa

Descrizione delle opere da sanare: Diversa distribuzione interna

Presentazione pratica Docfa : € 600,00

Oneri Totali: **€ 600,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Trattasi di un appartamento posto al primo piano e box auto di pertinenza, facenti parte del condominio denominato "CONDOMINIO ALBA"

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale con parcheggi buoni.

Servizi presenti nella zona: Non specificato

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: Non specificato

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

Dati precedenti relativi al corpo: A

Caratteristiche zona: Non specificato

Area urbanistica: Non specificato

Servizi presenti nella zona: Non specificato

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: Non specificato

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal proprietario dell'immobile

4 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- **Trascrizione pregiudizievole:**Pignoramento a favore di Derivante da: Atto esecutivo o cautelare-Verbale pignoramento immobili; A rogito di Tribunale di Alessandria in data 17/02/2023 ai nn. 410 iscritto/trascritto a Acqui Terme in data 22/03/2023 ai nn. 1343/1131; Il presente atto è trascritto anche contro il Sig. relativamente ad altri immobili.

- **Iscrizione di ipoteca:**Ipoteca volontaria annotata a favore di contro Derivante da: Ipoteca volontaria a Garanzia di mutuo fondiario ; A rogito di Notaio Eugenio Torello di Nizza M.to in data 10/09/2014 ai nn. 119284/19698; Iscritto/trascritto a Acqui Terme in data 17/09/2014 ai nn. 3122/296; Importo ipoteca: € 120.000,00; Importo capitale: € 60.000,00; Note: La signora risulta essere terza datrice di ipoteca. Il presente atto è trascritto anche contro il Sig. relativamente ad altri immobili.

- **Iscrizione di ipoteca:**Ipoteca volontaria annotata a favore di contro Derivante da: Ipoteca volontaria a Garanzia di mutuo fondiario ; A rogito di Notaio Gabriele Garbarino di Acqui Terme in data 26/07/2012 ai nn. 165730/20081; Iscritto/trascritto a Acqui Terme in data 31/07/2012 ai nn. 2995/320; Importo ipoteca €100.000,00; Importo capitale: € 50.000,00.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

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: Sentito l'amministratore condominiale le spese insolute a carico delle unità immobiliari per l'esercizio preventivo 01/07/2022 -30/06/2023 ammontano a euro 1.911,00, oltre ad eventuale conguaglio in fase consuntiva.

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: dal 10/06/1997 al 09/02/2010 . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Garbarino Gabriele di Acqui Terme, in data 10/06/1997, ai nn. 83198/6662; trascritto a Acqui Terme, in data 23/06/1997, ai nn. 2564/2135.

Note: Gli identificativi catastali risultano diversi dagli attuali a causa di successiva variazione catastale (allineamento mappe).

Titolare/Proprietario: dal 09/02/2010 al 26/07/2012 . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; registrato a Acqui Terme , in data 22/09/2010, ai nn. 626/9990; trascritto a Acqui Terme, in data 04/11/2010, ai nn. 5059/3503.

Note: Vedasi anche trascrizione in Acqui Terme in data 12/05/2011 RG.2268 R.P. 1626. Accettazione a rogito Notaio Garbarino Gabriele di Acqui Terme, in data 26/07/2012 Rep.165729/20080, trascritta ad Acqui Terme in data 31/07/2012R.G.2993 R.P. 2405

Titolare/Proprietario: ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Garbarino Gabriele di Acqui Terme, in data 26/07/2012, ai nn. 165729/20080; registrato a Acqui Terme , in data 27/07/2012, ai nn. 1362/1T; trascritto a Acqui Terme, in data 31/07/2012, ai nn. 2994/2406.

Note: Atto di vendita quota indivisa di proprietà

Continuità delle trascrizioni: Si

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 129

Intestazione: Botto Guido

Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie

Per lavori: Costruzione fabbricato a 6 piani fuori terra

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 15/07/1965 al n. di prot.

NOTE: Il presente provvedimento ha dato origine alla costruzione dell'edificio di cui l'unità in oggetto fa

parte. L'abitabilità rilasciata verrà indicata nell'ultimo provvedimento collegato

Numero pratica: 2

Intestazione: Botto Guido

Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie

Per lavori: Rinnovo permesso Costruzione fabbricato a 6 piani fuori terra

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 12/01/1966 al n. di prot.

Numero pratica: 114

Intestazione: Botto Guido

Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie

Per lavori: Rinnovo permesso Costruzione fabbricato a 6 piani fuori terra

Rilascio in data 15/07/1966 al n. di prot.

Numero pratica: 4

Intestazione: Botto Guido

Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie

Per lavori: Rinnovo permesso Costruzione fabbricato a 6 piani fuori terra

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 14/01/1967 al n. di prot.

Numero pratica: 140

Intestazione: Botto Guido

Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie

Per lavori: Costruzione fabbricato a 6 piani fuori terra

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 14/07/1967 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data 12/11/1969 al n. di prot. 2724/69

NOTE: Il provvedimento si riferisce alla scala A . Rilasciato per la scala B Altro provvedimento il 24/05/1971

Numero pratica: Condono 192

Intestazione: Botto Emilio

Tipo pratica: Condono Edilizio tratto dalla legge 47/85

Per lavori: Cambio di destinazione a locale Garage

Oggetto: Concessione in Sanatoria

Rilascio in data 15/02/1993 al n. di prot.

NOTE: Concessione in sanatoria n. 93/8

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Acqui Terme (AL), Corso Divisione Acqui n. 99

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Le valutazioni si riferiscono alla mera unità immobiliare in questione. Si sono riscontrate diverse distribuzioni interne, quali la demolizione del divisorio del cucinino e modeste differenze grafiche.

Regolarizzabili mediante: Presentazione CILA

Descrizione delle opere da sanare: Diverse distribuzioni interne

Cila a sanatoria : € 2.000,00

Oneri Totali: **€ 2.000,00**

Note: Verrà applicata una percentuale di deprezzamento per eventuali vizi alle parti comuni

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Acqui Terme (AL), Corso Divisione Acqui n. 99

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	Zona B/F aree prevalentemente residenziali di tipo B
Norme tecniche di attuazione:	Interventi consentiti previsti dall'Art. 44 e correlati

Note sulla conformità:

Nessuna.

Informazioni in merito alla conformità urbanistica: vedasi quanto descritto al punto edilizia

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

Appartamento posto al piano primo composto da; Ingresso, angolo cottura e soggiorno, sala, 2 camere, bagno, ripostiglio e balconi. L'unità immobiliare presenta le caratteristiche costruttive e di finitura dell'epoca di costruzione, ad eccezione del servizio igienico ammodernato successivamente. L'unità immobiliare è dotata di box di pertinenza posto al piano terreno. Alcune delle caratteristiche dell'immobile e delle parti comuni sono state descritte nei quadri sottostanti.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **99,00**

E' posto al piano: T-1

L'edificio è stato costruito nel: 1966-1967

ha un'altezza utile interna di circa m. 3.00

Stato di manutenzione generale: discreto

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Balconi

condizioni: **buone**

Copertura	tipologia: a falde materiale: legno condizioni: buone Note: Il dato si riferisce all'orditura del tetto a descrizione della parte strutturale dell'edificio di cui l'unità immobiliare fa parte fa parte.
Fondazioni	tipologia: plinti collegati materiale: c.a. Note: Dato tratto dalla relazione del progettista, che descrive la parte strutturale dell'edificio di cui l'unità immobiliare fa parte fa parte.
Scale	tipologia: a rampe parallele materiale: c.a. ubicazione: interna condizioni: sufficienti Note: Dato tratto dalla relazione del progettista, che descrive la parte strutturale dell'edificio di cui l'unità immobiliare fa parte fa parte. La scala è rivestita in marmo.
Solai	tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati precompressi e completamento in opera condizioni: sufficienti Note: Dato tratto dalla relazione del progettista, che descrive la parte strutturale dell'edificio di cui l'unità immobiliare fa parte fa parte.
Strutture verticali	materiale: c.a. condizioni: sufficienti Note: Dato tratto dalla relazione del progettista, che descrive la parte strutturale dell'edificio di cui l'unità immobiliare fa parte fa parte.
Componenti edilizie e costruttive:	
Infissi esterna	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: tapparelle materiale protezione: legno condizioni: sufficienti Note: Gli infissi risalgono all'epoca della costruzione. Il dato di riferisce all'unità immobiliare in questione.
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: sufficienti Note: Gli infissi risalgono all'epoca della costruzione. Il dato di riferisce all'unità immobiliare in questione.
Manto di copertura	materiale: Tegole condizioni: buone Note: Il dato si riferisce alla descrizione della copertura dell'edificio di cui l'unità immobiliare fa parte fa parte.
Pareti esterna	materiale: Muratura a cassa vuota in mattoni forati rivestimento: intonaco di cemento condizioni: buone Note: Il dato si riferisce alla descrizione della caratterizzazione dell'edificio di cui l'unità immobiliare fa parte fa parte.
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: sufficienti Note: Il dato di riferisce all'unità immobiliare in questione.
Pavim. Interna	materiale: piastrele in cemento e marmo condizioni: sufficienti Note: Risalgono all'epoca della costruzione
Portone di ingress	tipologia: anta singola a battente materiale: legno tamburato condizioni: sufficienti

Impianti:

Ascensore	tipologia: a fune condizioni: sufficienti Note: Impianto parte comune dell'edificio di cui l'unità dispone
-----------	---

Citofonico

tipologia: **audio** condizioni: **buone**

Note: Impianto comune di cui è dotato l'edificio e l'unità

Elettrico

tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **da normalizzare** conformità: **da collaudare**

Note: Non è stato esibito nessun certificato , pe cui da ritenersi da collaudare

Idrico

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** rete di distribuzione: **tubi in ferro zincato** condizioni: **sufficienti**

Termico

tipologia: **centralizzato** alimentazione: **metano****Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Note	INon sono state esibite certificazioni, pertanto l'impianto risulta da verificare

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Centralizzato
Note	Impianto condominiale, risalente all'epoca di costruzione ante1967. Manutenzione ed efficienza a carico dell'amministratore

Condizionamento e climatizzazione:

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

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	SI
Note ascensori montacarichi	Impianto condominiale, risalente all'epoca di costruzione ante1967. Manutenzione ed efficienza a carico dell'amministratore
Esistenza carri ponte	NO

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

L'appartamento si compone di 4 vani principali oltre cucinino, accessori diretti e balconi comunicanti, ed è dotato di pertinenza definita nel punto relativo.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Vani principali e accessori diretti	sup reale lorda	92,00	1,00	92,00
Balconi	sup reale lorda	7,00	0,30	2,10
		99,00		94,10

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Pertinenze

A1. Box singolo

Posto al piano TComposto da Unico localeSviluppa una superficie complessiva di 12 mq

Valore a corpo: **€ 9.000**

Note: Il box è censito in catasto fabbricati al Fg.23 particella 1795 sub. 10

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

Stima ottenuta da indagini di mercato della zona, valutando immobili aventi caratteristiche simili comparabili con quanto oggetto di valutazione.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Alessandria;Conservatoria dei Registri Immobiliari di Acqui Terme;Uffici del registro di Acqui Terme;Ufficio tecnico di Acqui Terme;Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Consultazione agenzie di zona ed osservatorio mercato immobiliare di Acqui Terme.

8.3 Valutazione corpi:**A. Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Box singolo****Acqui Terme (AL), Corso Divisione Acqui n. 99**

Altro Metodo di Valorizzazione.

Dalle indagini il valore dell'unità principale è pari all'importo calcolato, il valore della pertinenza è stato calcolato a parte

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Vani principali e accessori diretti	92,00	€ 650,00	€ 59.800,00
Balconi	2,10	€ 650,00	€ 1.365,00
Valore corpo			€ 61.165,00

Valore Pertinenze	€ 9.000,00
Valore complessivo intero	€ 70.165,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 70.165,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Box singolo	94,10	€ 70.165,00	€ 70.165,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 18%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 12.629,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 2.600,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 55.000,00
---	--------------------

Beni in Grogardo (AL)

Località/Frazione

Località Ronchi

Lotto: 002 - Immobile Grogardo

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? SiData di presentazione: 20-04-2023 Depositato certificato notarile datato 04/04/2023, a firma del Notaio Stefania Argento Notaio in Rocca di Papa (RM)

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**Identificativo corpo: A.****Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Località Ronchi**

Note: Trattasi di porzione fabbricato di vecchia edificazione ad uso abitativo con accessori e pertinenziale ricovero attrezzi. L'ingresso è posto in una corte con accesso comune le cui servitù e diritti derivano da titoli precedenti. Si fa presente che nell'atto d'acquisto degli immobili da parte del soggetto esecutato, venivano incorporati terreni che risultavano pertinentziali al lotto, non oggetto di pignoramento. Tali porzioni di terreno risultano adiacenti ad alcuni corpi di fabbrica (pollaio, magazzino, legnaia) indispensabili per il raggiungimento di tali locali (servitù).

Quota e tipologia del diritto**1/1 Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:Intestazione:

foglio 8, particella 482, subalterno 5, indirizzo Loc. Ronchi, piano T-1, comune Grogardo , categoria A/4, classe 2, consistenza 6, rendita € 201,42

Derivante da: Dati identificativi Costituzione del 19/12/1995 in atti dal 20/04/1996. Divisione del 08/10/2013 in atti dal 08/10/2013

Note: La particella è composta da porzioni graffate qui riportate Fg.8 particella 559 sub.1, Fg.8 particella 560 sub.4, Fg.8 particella 562 sub.1, Fg.8 particella 563 sub.1

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

foglio 8, particella 556, indirizzo Loc. Ronchi, piano T, comune Grogardo , categoria C/2, classe U, consistenza 71, rendita € 84,34

Derivante da: Dati Identificativi : Costituzione del 02/11/1993 in atti dal 25/02/1997

Note: Magazzino pertinenza dell'U.i.u

Informazioni in merito alla conformità catastale: La planimetria dell'immobile abitativo identifica quanto visionato. Si è riscontrata una difformità della mappa terreni, dalla quale risulta non identificato il fabbricato Fg.8 map.482. Dalle risultanze della planimetria dell'unità abitativa, non vi è riscontro della porzione Fg.8 map.560 sub. 4. Si consiglia la verifica e l'eventuale rettifica prima della vendita.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: periferica

Area urbanistica: agricola

Servizi presenti nella zona: Non specificato

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: Non specificato

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da proprietario dell'immobile

4 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- **Trascrizione pregiudizievole:** Pignoramento a favore di contro Derivante da: Atto esecutivo o cautelare-Verbale pignoramento immobili; A rogito di Tribunale di Alessandria in data 17/02/2023 ai nn. 410 iscritto/trascritto a ACQUI TERME in data 22/03/2023 ai nn. 1343/1131; Trascrizione anche contro su altri immobili in Acqui Terme.

- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca volontaria attiva a favore di contro Derivante da: Ipoteca volontaria a Garanzia di mutuo fondiario ; A rogito di Notaio Eugenio Torello di Nizza M.to in data 10/09/2014 ai nn. 119284/19698; Iscritto/trascritto a ACQUI TERME in data 17/09/2014 ai nn. 3122/296; Importo ipoteca: € 120.000,00; Importo capitale: € 60.000,00; Note: Ipoteca iscritta anche contro (Terza datrice di Ipoteca) per altri immobili.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

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: al 26/02/2009 . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Enrico Mangini Marana Falconi di Acqui Terme, in data 30/08/1996, ai nn. 57781/9864; trascritto a Acqui Terme, in data 16/09/1996, ai nn. 3561/2881.

Note: Porzioni degli immobili così come censiti sono pervenuti in forza di cessioni ai sensi e per gli effetti dell'art.938 C.C. con atto Notaio Enrico Mangini Marana Falconi di Acqui Terme del 29/09/1994 Rep.59690 trascrizione in data 25/10/1994 R.G. 4300 R.P. 3486 per area sconfinamento, catasto terreni Fg.8 Map.560 e trascrizione stessa data R.G. 4301 R.P. 3497 per area sconfinamento, catasto terreni Fg.8 Map.5559.

Titolare/Proprietario: dal 26/02/2009 al 10/09/2014 .

In forza di denuncia di successione; registrato a Acqui Terme , in data 08/06/2010, ai nn. 408/9990; trascritto a Acqui Terme, in data 19/08/2010, ai nn. 4065/2780.

Note: Successione in Morte di

Titolare/Proprietario: ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Eugenio Torello di Nizza M.to, in data 10/09/2014, ai nn. 119282/19697; trascritto a Acqui Terme, in data 17/09/2014, ai nn. 3121/2502.

Continuità delle trascrizioni: Si

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 10/90

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Costruzione ricovero attrezzi agricoli e ampliamento.....

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 01/10/1990 al n. di prot.

NOTE: Vedi variante collegata

Numero pratica: 01/92
Intestazione:
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: Costruzione ricovero attrezzi agricoli e ampliamento.....
Oggetto: variante
Rilascio in data 22/04/1992 al n. di prot. 1/92
Abitabilità/agibilità in data 10/05/1994 al n. di prot.

Numero pratica: 8
Intestazione:
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: Costruzione piccolo fabbricato adibito a pollaio
Oggetto: nuova costruzione
Rilascio in data 14/11/1984 al n. di prot.

Numero pratica: 13
Intestazione:
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: Chiusura di un terrazzo già esistente.....
Oggetto: Ristrutturazione
Rilascio in data 11/08/1986 al n. di prot.

Numero pratica: 128
Intestazione:
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: Realizzazione di un locale ad uso legnaia
Oggetto: nuova costruzione
Rilascio in data 16/08/1994 al n. di prot.
Abitabilità/agibilità in data 28/10/1996 al n. di prot.

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo popolare [A4]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Per quanto riguarda il fabbricato si è riscontrato che l'unità ha subito una variazione nella sua distribuzione interna con un frazionamento (così come risulta agli atti catastali) priva di titolo autorizzativo, da regolarizzare. Il pollaio non risulta conforme al titolo abilitativo (C.E. Pr. n.8 del 14/11/84). Sono anche presenti alcune tettoie posticce da rimuovere.

Regolarizzabili mediante: Pratiche in sanatoria e demolizioni

Per sanatoria: € 2.500,00

Per messe in pristino: € 1.500,00

Per censimento in catasto: € 1.500,00

Oneri Totali: **€ 5.500,00**

Note: Causa la presenza di vincoli, per le opere difformi o costituenti nuova occupazione, viste le caratteristiche dei manufatti si consiglia la loro rimozione, eccezion fatta per quanto riscontrato sul fabbricato abitativo.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica:**Abitazione di tipo popolare [A4]**

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
Zona omogenea:	Area Agricola soggetta a Vincolo ai sensi del D.lgs 42/2004 e Vicolo Idrogeologico
Norme tecniche di attuazione:	Art. 17 N.T.A. e correlati

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica; note: Vedasi tutte le annotazioni di cui al punto edilizia

Descrizione: **Abitazione di tipo popolare [A4]** di cui al punto A

La parte abitativa risulta porzione di un vecchio fabbricato abitativo costruito, per quanto potuto verificare dalla documentazione reperita, in data anteriore al 01/09/1967. Alcune accessori diretti ed indiretti e la pertinenza sono stati edificati o rimaneggiati successivamente. Il fabbricato si compone di un piano terra (citato nella planimetria come primo) composto di ingresso su cucina, 2 camere veranda e Wc. Al piano seminterrato alcuni locali cantina ripostiglio e sgombero con antistante portico e forno. Dalle risultanze della scheda planimetrica fanno parte della stessa unità immobiliare un pollaio ed una legnaia distaccati. Sempre nello stesso corpo vi è una pertinenza, costituita da un locale magazzino, costruito in epoca successiva all'impianto della casa. Le caratteristiche dei locali abitativi e dei suoi accessori posti al piano seminterrato, sono alquanto modeste, tipiche dell'edilizia rurale della zona. Il fabbricato di cui l'immobile oggetto di perizia fa parte è stato costruito in muratura portante, i solai in elementi metallici (putrelles) e tavelloni con soprastante gettata di cls, mentre la copertura è costituita da tetto con orditura in legno e tegole. Internamente i locali dispongono di impianto elettrico, impianto idrico sanitario, che paiono datati e di cui non sono state esibite certificazioni, pertanto da ritenersi non a norma le pavimentazioni sono costituite da elementi ceramici tipici degli anni 60-70. Gli infissi esterni sono tutti in materiale metallico.

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

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **207,89**

E' posto al piano: T-1

L'edificio è stato costruito nel: Ante 1967
di cui fuori terra n. 1 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: sufficient

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Impianto a norma	NO

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Vani principali	sup reale lorda	56,89	1,00	56,89
Veranda	sup reale lorda	28,00	1,00	28,00
Cantine	sup reale lorda	49,00	0,25	12,25
Portico P.S1	sup reale lorda	25,00	0,20	5,00
pollai, legnaia	sup lorda di pavimento	49,00	0,25	12,25
		207,89		114,39

Pertinenze

A1. Deposito

Composto da Unico locale Sviluppa una superficie complessiva di S.L. 79,98 mq

Valore a corpo: **€ 20.000**

Note: L'immobile risulta identificato in catasto al Fg.8 particella 556

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Alessandria;Conservatoria dei Registri Immobiliari di Acqui Terme;Uffici del registro di Acqui Terme;Ufficio tecnico di Grogardo;Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Osservatori immobiliare provincia di Alessandria ed Agenzie immobiliari di zona.

8.3 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo popolare [A4] con annesso Deposito

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Vani principali	56,89	€ 450,00	€ 25.600,50
Veranda	28,00	€ 450,00	€ 12.600,00
Cantine	12,25	€ 450,00	€ 5.512,50

Portico P.S1	5,00	€ 450,00	€ 2.250,00
pollaio, legnaia	12,25	€ 450,00	€ 5.512,50
Valore corpo			€ 51.475,50
Valore Pertinenze			€ 20.000,00
Valore complessivo intero			€ 71.475,50
Valore complessivo diritto e quota			€ 71.475,50

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo popolare [A4] con annesso Deposito	114,39	€ 71.475,50	€ 71.475,50

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 18%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 12.866,59
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 5.500,00

Giudizio di comoda divisibilità: Nel caso di specie non vi sono problemi di divisibilità dell'immobile pertanto quanto valutato risulta vendibile. Si fa presente che nell'atto d'acquisto degli immobili da parte del soggetto esecutato, venivano incorporati terreni che risultano pertinenti al lotto, non oggetto di pignoramento.

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 53.000,00
---	--------------------

Data generazione:
28-08-2023

L'Esperto alla stima



Allegato : Visure catastali
Planimetrie catastali
Titoli abilitativi
Documentazione fotografica