

TRIBUNALE DI ALESSANDRIA

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

112/2023

promossa da: CASSA RISPARMIO DI ASTI S.p.A. [piazza Libertà 23 - Asti - C.F. 00060550050]

contro:

[REDACTED]

Udienza ex art. 569 c.p.c. e art. 600 c.p.c. in data 16 gennaio 2024 - ore 10:00

Giudice dell'esecuzione: Dottor Michele DELLI PAOLI

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

LOTTO UNICO

Immobile a destinazione residenziale con terreno esclusivo di pertinenza
[via Cortiglione 36] - Incisa Scapaccino AT

Esperto alla stima: Geometra Davide SILVANO

Codice fiscale: SLVDVD73A03F965S

Studio in: Via Leonardo da Vinci 14/a - 15121 Alessandria [via Rossini 5 - 15060 Basaluzzo]

Telefono: 335 7585831

Email: davide.silvano@gmail.com

Pec: davide.silvano@geopec.it



SINTESI ELABORATO

1. Dati Catastali

Lotto Unico: Immobile a destinazione residenziale con terreno esclusivo di pertinenza

Categoria: Abitazione tipo civile [A2]

foglio 18, particella 128, subalterno 3, indirizzo via Cortiglione 26 – Incisa Scapaccino - piano T-1, classe 1, consistenza 7 vani, superficie catastale totale: 163 m² Totale escluse aree scoperte** (Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" - (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013): 150 m² - rendita € 289,22;

2. Stato di possesso

Lotto Unico: Immobile a destinazione residenziale con terreno esclusivo di pertinenza

Proprietà per l'intero in capo a

a seguito di Atto di Compravendita del 13/10/2006 – rogante Landriscina Alessandra a rep. 966 – modello unico 3888.1/2006 – reparto Acqui Terme in atti dal 23/10/2006

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Lotto Unico: Immobile a destinazione residenziale con terreno esclusivo di pertinenza

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Lotto Unico: Immobile a destinazione residenziale con terreno esclusivo di pertinenza

Creditori Iscritti: CASSA RISPARMIO DI ASTI S.p.A. [piazza Libertà 23 - Asti – C.F. 00060550050]

5. Comproprietari

Lotto Unico: Immobile a destinazione residenziale con terreno esclusivo di pertinenza

NESSUNO

6. Misure Penali

Lotto Unico: Immobile a destinazione residenziale con terreno esclusivo di pertinenza

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Lotto Unico: Immobile a destinazione residenziale con terreno esclusivo di pertinenza

Continuità delle trascrizioni: SI - La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

8. Prezzo

Lotto Unico: Immobili a destinazione residenziale con terreno esclusivo di pertinenza

Valore complessivo di perizia pari a 100.000,00 €



Lotto UNICO:
Immobile a destinazione residenziale con terreno esclusivo di pertinenza
 [via Cortiglione 36] – Incisa Scapaccino AT

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: via Cortiglione 36 – Incisa Scapaccino AT

Abitazione, locali accessori e terreno esclusivo di pertinenza

Unità immobiliare a destinazione abitativa, con parte di locali destinati a box, e locali sgombero il tutto su terreno esclusivo di pertinenza, collocata nella parte periferica rispetto al nucleo abitativo del comune di Incisa Scapaccino, con tipicità edificatorie tipiche di zone rurali.

Immobile sviluppato su tre piani fuori terra; servizi primari a disposizione e raggiungibili pedonalmente; accesso al compendio pignorato, attraversando cancello carraio e pedonale da via Cortiglione.

Quota, tipologia del diritto, provenienza:

Proprietà per l'intero in capo a

... a seguito di Atto di Compravendita del 13/10/2006 – rogante Landriscina Alessandra a rep. 966 – modello unico 3888.1/2006 – reparto Acqui Terme in atti dal 23/10/2006;

Identificato al catasto Fabbricati:

Categoria: Abitazione tipo civile [A2]

foglio 18, particella 128, subalterno 3, indirizzo via Cortiglione 26 – Incisa Scapaccino - piano T-1, classe 1, consistenza 7 vani, superficie catastale totale: 163 m² Totale escluse aree scoperte** (Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" - (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013): 150 m² - rendita € 289,22;

Storico catastale:

Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. (*)

DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 31/07/2000 Pratica n. 152771 in atti dal 19/10/2000 ESECUZIONE IMMOBILIARE (n. 139728.1/2000) (*)

VARIAZIONE del 19/10/2000 Pratica n. 152528 in atti dal 19/10/2000 AMP. ACCORPORO CON SUB RURALE (n. 2163.1/2000) (*)

VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario (*)

Impianto meccanografico del 30/06/1987 (*)

(*): attività eseguite d'ufficio dall'Agenzia delle Entrate – sezione Territorio

Conformità catastale:

Le planimetrie catastali presenti in banca dati dell'agenzia delle entrate – sezione Territorio, al momento del sopralluogo, NON SONO corrispondenti con lo stato dei luoghi.

La descrizione grafica dell'immobile nella scheda planimetrica catastale, rappresenta al piano terra, solo una parte dei locali accessori (locale sgombero, porticato, ricovero auto...) diversamente da quanto invece si è potuto riscontrare in loco (autorizzati con regolare pratica edilizia – vedasi punto 8.)

Risultà oltremodo mancante il secondo piano dell'immobile ad oggi fruito e utilizzato ai fini abitativi e NON licenziato con relativa pratica edilizia (vedasi punto 8.)



2. DESCRIZIONE GENERALE:

Unità immobiliare a destinazione abitativa, con parte di locali destinati a box, e locali sgombero il tutto su terreno esclusivo di pertinenza, collocata nella parte periferica rispetto al nucleo abitativo del comune di Incisa Scapaccino, con tipicità edificatorie tipiche di zone rurali.

Immobile sviluppato su tre piani fuori terra; servizi primari a disposizione e raggiungibili pedonalmente; accesso al compendio pignorato, attraversando cancello carraio e pedonale da via Cortiglione. Servizi primari alla persona garantiti.

Il compendio immobiliare non è stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziati in tutto o in parte con risorse pubbliche, secondo quanto disposto dall'art. 1 co. 376 l. 178/2020.

Caratteristiche zona: periferia del comune di Incisa Scapaccino.

Area urbanistica: prevalentemente residenziale.

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

Servizi offerti dalla zona: Ospedale (Insufficiente), Strutture scolastiche (Sufficiente, Strutture di commercio al dettaglio (Sufficiente), Farmacie (Sufficiente), Locali di culto (Sufficiente).

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali e commerciali

Attrazioni storiche: Non presenti

Principali collegamenti pubblici: Fermate autobus cittadini (Sufficiente)

3. STATO DEI LUOGHI:

L'immobile oggetto di esecuzione è occupato da _____ e familiari.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

⇒ **Ipoteca volontaria** repertorio 3234/2501 del 14 novembre 2017 derivante da contratto di mutuo fondiario a rogito Notaio Balbiano Marialuisa:

a FAVORE Cassa Risparmio di Asti S.p.A. sede in Asti - CF 00060550050

CONTRO

Quota capitale di € 112.000,00

Quota ipoteca di € 224.000,00

Durata 25 anni

⇒ **Pignoramento immobili**, repertorio 1797 del 21 aprile 2023 emesso da Tribunale di Alessandria C.F. 80007660063:

a FAVORE Cassa Risparmio di Asti S.p.A. sede in Asti - CF 00060550050

CONTRO

foglio 18, particella 128, subalterno 3;

foglio 18, particella 128;

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Immobile singolo NON in contesto condominiale;

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente;

Indice di prestazione energetica: Non presente;

Note Indice di prestazione energetica: Non presente;

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

Avvertenze ulteriori: -----



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO ANTECEDENTE IL PIGNORAMENTO

Proprietà dal 13 ottobre 2006 alla stesura del presente documento

atto di compravendita rogante Notaio Landriscina Alessandra in Alessandria al rep 966/718, trascritto il 23 ottobre 2006 ai numeri 5792/3888

Favore

Contro

Proprietà dal 3 agosto 2000/ 22 dicembre 2000 al 13 ottobre 2006

Decreto trasferimento immobili Tribunale di Acqui Terme trascritto il 3 agosto 2000 al nn 3246/2348 per la quota di 1/6

Favore

Contro

atto di compravendita rogante Notaio Torello Eugenio in Nizza Monferrato al rep 83498, trascritto il 9 gennaio 2001 al 111/90 per la quota di 2/3

Favore

Contro

In riferimento alla quota di 1/6 alle signore

deceduto il 10 marzo 1988, trascritta il 23 giugno 1989 ai nn. 2526/1920 devoluta per legge [Con comunicazione via mail del legale parte precedente si comunicava quanto segue "Con la presente siamo a precisare che dalla documentazione in atti risulta ancora mancante la trascrizione dell'accettazione di eredità tacita. Abbiamo già provveduto a richiedere tale formalità al fine di sanare la continuità delle trascrizioni e provvederemo non appena possibile al deposito telematico della relativa nota."]

7. PRATICHE EDILIZIE

La ricerca delle pratiche edilizie presso l'ufficio tecnico del comune di Incisa Scapaccino da dato esito come segue:

- Permesso di Costruire oneroso n° 18 in data 2 luglio 2011 per " ampliamento fabbricato civile abitazione per la creazione di garage";
- Permesso di Costruire oneroso n° 16 in data 22 novembre 2014 per "completamento lavori al PdC 18/02.07.2011";

Si rimanda al successivo punto 8. per le valutazioni e conformità edilizie.

8. CONFORMITA' EDILIZIA e URBANISTICA

Sono state riscontrate le seguenti formalità:

La ripartizione dei locali a seguito delle verifiche eseguite in fase di sopralluogo **NON E' CONFORME** come da documentazione tecnica reperita presso l'ufficio tecnico del comune. Nel dettaglio si evidenzia quanto segue:



Il Permesso di Costruire 18/2011 e successiva variante con PdC 16/2014, autorizzavano il signor [REDACTED] a eseguire le opere di ampliamento fabbricato civile abitazione per la creazione di garage. Le stesse venivano realizzate secondo quanto autorizzato per il PdC 18/2011, mentre per quanto attiene al PdC 16/2014 le opere non sono state portate a termine per come autorizzate;

Normativamente, per il corretto completamento e chiusura di una procedura edilizia/urbanistica, a termine degli interventi edilizi, è necessario comunicare "fine lavori" degli stessi (c.d. data certa) e allegare, ove previsti di legge, relative dichiarazioni di conformità degli impianti (elettrico, idraulico, riscaldamento) nonché relativo aggiornamento della parte catastale.

Si evidenzia come risultino altresì utilizzati e fruiti i locali al secondo piano del fabbricato, di cui non è stata rintracciata presenza di regolare pratica edilizia autorizzativa delle opere eseguite (opere interne)

Pertanto, in combinato con quanto già al punto 1., il sottoscritto dichiara che è necessario eseguire attività tecniche tramite professionista abilitato presso ordine professionale di relativa appartenenza, volte alla regolarizzazione dell'immobile per:

Opere per la sistemazione e utilizzo del secondo piano del fabbricato

Attività:

1. Stesura di pratica edilizia da concordarsi con il personale dell'ufficio tecnico comunale da redigersi in modalità di sanatoria edilizia, soggetta al pagamento di sanzioni economiche da quantificarsi al momento della presentazione della pratica edilizia;
2. Regolarizzazione catastale con aggiornamento della scheda planimetrica catastale;

Opere richiamabili al PdC 16/2014 in completamento al PdC 18/2011

Attività:

1. Chiusura pratiche edilizie rilasciate con relative comunicazioni, di fine lavori, certificati di collaudo delle strutture, e impianti (se necessarie) da concordarsi con il personale dell'ufficio tecnico comunale da redigersi in modalità di sanatoria edilizia, soggetta al pagamento di sanzioni economiche da quantificarsi al momento della presentazione della pratica edilizia;
2. Regolarizzazione catastale con aggiornamento della scheda planimetrica catastale;

Resta inteso che oltre alla parte di sanzione da corrispondere al comune di Incisa Scapaccino, ci sarà anche l'emolumento spettante al professionista che predisporrà la documentazione tecnica.



Lotto UNICO:
Immobile a destinazione residenziale con terreno esclusivo di pertinenza
 [via Cortiglione 36] – Incisa Scapaccino AT

DESCRIZIONE

Unità immobiliare a destinazione abitativa, con parte di locali destinati a box, e locali sgombero il tutto su terreno esclusivo di pertinenza, collocata nella parte periferica rispetto al nucleo abitativo del comune di Incisa Scapaccino, con tipicità edificatorie tipiche di zone rurali.

Immobile sviluppato su tre piani fuori terra; servizi primari a disposizione e raggiungibili pedonalmente; accesso al compendio pignorato, attraversando cancello carraio e pedonale da via Cortiglione. Servizi primari alla persona garantiti.

Composizione e distribuzione interna dei locali:

pareti intonacate e tinteggiate al civile; pavimento in piastrelle di grès porcellanato e marmette; finestre in pvc con vetro camera doppio, elementi oscuranti in persiane, porte interne in legno tamburato, elementi riscaldanti in ghisa;

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive unità immobiliari :

Infissi esterni	tipologia: Persiane materiale: legno condizioni: sufficienti
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: pvc a vetro camera doppio condizioni: buone
Pavimentazione interna	materiale: grès porcellanato - marmette condizioni: sufficienti
Riscaldamento	elementi in ghisa
Impianti:	
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: attivo in esercizio
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: tubi in polibutilene condizioni: buone <i>Note: <u>Allo stato del sopralluogo e presso i competenti uffici comunali, non è stato possibile reperire nessuna dichiarazione di conformità dell'impianto.</u></i>



Unità immobiliare: Abitazione tipo civile [A2] foglio 18, particella 128, subalterno 3, indirizzo via Cortiglione 26 – Incisa Scapaccino - piano T-1, classe 1, consistenza 7 vani;

Destinazione	Parametro	Superficie reale	Coefficiente	Superficie equivalente
Locali al piano terra e primo piano[vani principali]: Ingresso, camera, sala da pranzo, tinello, bagno, camera, camera	Superficie esterna lorda	130,00 mq	100%	130,00 mq
Locali al piano terra e primo piano[vani accessori comunicanti]: Cantina, legnaia, box, sgombero, fienile	Superficie esterna lorda	194,00 mq	50%	97,00 mq
Totale				227,00 mq
Area esterna di pertinenza esclusiva	Superficie	665,00 mq	100%	665,00 mq
Totale				665,00 mq

VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

Criterio di stima

La valutazione economica finale che scaturirà dalle descrizioni di seguito riportate, si basa su indagini di mercato effettuate in loco e aventi come parametro di comparazione tipologie di beni immobiliari simili a quelle in oggetto, sui relativi volumi di compravendita che l'attuale fase di mercato sta attraversando, sulle indicazioni proposte dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI).

Fonti di informazione

Catasto di Alessandria;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Alessandria, Acqui Terme;

Ufficio del registro di Alessandria e Acqui Terme;

Ufficio tecnico di Incisa Scapaccino;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Incisa Scapaccino, Nizza Monferrato;

Valutazione

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	Valore complessivo
Unità immobiliare [A2] foglio 18, particella 128, subalterno 3	227,00 mq	550,00 €	124.850,00 €
Unità immobiliare [Terreno] foglio 18, particella 128	665,00 mq	2,50 €	1.662,50 €
VALORE DEL LOTTO			126.512,50 €

Adeguamenti e correzioni di stima

Riduzione dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia, vizi e oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo: 2,5 %		3.162,81 €
Riduzione per la vendita di una sola quota dell'immobile: 0 %		0,00 €
Spese di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: 10 %		12.651,25 €
Riduzione per interventi di manutenzione necessari all'immobile: 8 %		10.121,00 €
Riduzione in riferimento a spese condominiali insolute: 0 %		0,00 €
TOTALE da dedurre pari a		25.935,06 €



RIEPILOGO FINALE

Valore del lotto al netto delle decurtazioni espresse e nello stato di fatto in cui si trova al momento della redazione del presente documento.

Lotto UNICO

Immobile a destinazione residenziale con terreno esclusivo di pertinenza [via Cortiglione 36 – Incisa Scapaccino AT]

Abitazione tipo civile [A2] foglio 18, particella 128, subalterno 3, indirizzo via Cortiglione 26 – Incisa Scapaccino - piano T-1, classe 1, consistenza 7 vani

100.577,44 € arrotondato a

100.000,00 €

Alessandria, Dicembre 2023

L'Esperto alla stima
Geometra Davide SILVANO



