

**Tribunale di Alessandria**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da: **omissis**

contro: **omissis**

intervenuto: **omissis**

N° Gen. Rep. **213/2023**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. ROBERTA BRERA**

**RAPPORTO DI  
VALUTAZIONE  
Lotto 001 - Abitazione di  
tipo civile**

Esperto alla stima: **Geom. Silvio Prato**

Codice fiscale: PRTSLV69P23A052U

Studio in: Via Salvo d'Acquisto 124 - 15011 Acqui Terme

Email: [silvio.prato@alice.it](mailto:silvio.prato@alice.it)

Pec: [silvio.prato@geopec.it](mailto:silvio.prato@geopec.it)

## SINTESI ELABORATO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Strada Alessandria n.11 - Nizza Monferrato (AT) - 14049

**Lotto:** 001 - Abitazione di tipo civile

**Corpo:** A

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

omissis proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni, foglio 18, particella 260, subalterno 23, indirizzo Strada Alessandria n.11, scala A, piano 1, comune Nizza Monferrato, categoria A/2, classe 2, consistenza 3 vani, superficie 50 mq., rendita € 170,43

### 2. Stato di possesso

**Bene:** Strada Alessandria n.11 - Nizza Monferrato (AT) - 14049

**Lotto:** 001 - Abitazione di tipo civile

**Corpo:** A

Libero

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

**Bene:** Strada Alessandria n.11 - Nizza Monferrato (AT) - 14049

**Lotto:** 001 - Abitazione di tipo civile

**Corpo:** A

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** SI

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Strada Alessandria n.11 - Nizza Monferrato (AT) - 14049

**Lotto:** 001 - Abitazione di tipo civile

**Corpo:** A

**Creditori Iscritti:**

## 5. Comproprietari

**Beni:** Strada Alessandria n.11 - Nizza Monferrato (AT) - 14049

**Lotto:** 001 - Abitazione di tipo civile

**Corpo:** A

Comproprietari: Nessuno

## 6. Misure Penali

**Beni:** Strada Alessandria n.11 - Nizza Monferrato (AT) - 14049

**Lotto:** 001 - Abitazione di tipo civile

**Corpo:** A

**Misure Penali:** NO

## 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** Strada Alessandria n.11 - Nizza Monferrato (AT) - 14049

**Lotto:** 001 - Abitazione di tipo civile

**Corpo:** A

**Continuità delle trascrizioni:** SI

## 8. Prezzo

**Bene:** Strada Alessandria n.11 - Nizza Monferrato (AT) - 14049

**Lotto:** 001 - Abitazione di tipo civile

**Valore complessivo intero:** 46.750,00

**Beni in Nizza Monferrato (AT)**  
Località/Frazione  
Strada Alessandria n.11

**Lotto: 001 - Abitazione di tipo civile**

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

Data di presentazione: 02-10-2023

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

**Identificativo corpo: A.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Strada Alessandria n.11**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di omissis- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: omissis

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: omissis proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni, foglio 18, particella 260, subalterno 23, indirizzo Strada Alessandria n.11, scala A, piano 1, comune Nizza Monferrato, categoria A/2, classe 2, consistenza 3 vani, superficie 50 mq., rendita € 170,43

**Note:**

- Al ventennio l'immobile in oggetto risultava censito come: Foglio 18 particella 260 subalterno 1, Strada Alessandria n.6, piano T, categoria F/1, metri quadrati 2140;
- A seguito di variazione per ampliamento-ristrutturazione n.21535.1/2005 del 08/11/2005 (pr.n.AT0100999 in atti dal 08/11/2005), ed a seguito di variazione per frazionamento per trasferimento di diritti-diversa distribuzione degli spazi interni n.101.1/2006 del 13/01/2006 (pr.n.AT0002173 in atti dal 13/01/2006) ha assunto il seguente identificativo catastale: Foglio 18 particella 260 subalterno 23, strada Alessandria n.11, scala A, piano 1, categoria A/2, classe 1, vani 4, Rendita Euro 194,19;
- A seguito di variazione di classamento n.12610.1/2006 del 20/09/2006 (pr.n.AT0076421 in atti dal 20/09/2006) ha assunto il seguente identificativo catastale: Foglio 18 particella 260 subalterno 23, strada Alessandria n.11, scala A, piano 1, categoria A/2, classe 2, vani 3, Rendita Euro 170,43;
- A seguito di variazione del 09/11/2015 (inserimento in visura dei dati di superficie) ha assunto l'attuale identificativo catastale: **Foglio 18 particella 260 subalterno 23**, strada Alessandria n.11, scala A, piano 1, categoria A/2, classe 2, vani 3, superficie catastale totale metri quadrati 50, utile (escluse aree scoperte) metri quadrati 47, Rendita Euro 170,43.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Rispetto alla planimetria catastale di cui all'Allegato n°2 della presente consulenza si è constatato:

Che il muretto a sinistra della porta di ingresso (che doveva separare l'ingresso dall'angolo cottura) non risulta realizzato;

Che il basso muretto che divide l'angolo cottura dal soggiorno è più corto di quello rappresentato nella planimetria;

Che nel locale bagno è stata realizzata una finestra/luce prospettante sul pianerottolo d'ingresso;

Che non esiste la piccola rientranza nella "camera" in quanto il muro che la separa dal "bagno" è stato realizzato in prosecuzione del muro che separa la camera dal corridoio/disimpegno: riducendo leggermente le dimensioni della camera ed aumentando leggermente quelle del bagno.

Regularizzabili mediante: Variazione catastale DOCFA

Descrizione delle opere da sanare:

Rispetto alla planimetria catastale di cui all'Allegato n°2 della presente consulenza si è constatato:

Che il muretto a sinistra della porta di ingresso (che doveva separare l'ingresso dall'angolo cottura) non risulta realizzato;

Che il basso muretto che divide l'angolo cottura dal soggiorno è più corto di quello rappresentato nella planimetria;

Che nel locale bagno è stata realizzata una finestra/luce prospettante sul pianerottolo d'ingresso;

Che non esiste la piccola rientranza nella "camera" in quanto il muro che la separa dal "bagno" è stato realizzato in prosecuzione del muro che separa la camera dal corridoio/disimpegno: riducendo leggermente le dimensioni della camera ed aumentando leggermente quelle del bagno.

Variazione Catastale DOCFA per la corretta rappresentazione della consistenza dell'immobile: € 850,00

Oneri Totali: € 850,00

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

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

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico scorrevole 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

**3. STATO DI POSSESSO:**

**Libero**

**Opponibilità ai terzi:**

#### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di omissis contro omissis; A rogito di Tribunale di Alessandria in data 11/09/2023 ai nn. 213/2023 trascritto a Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Alessandria - Servizio Pubblicità Immobiliare di Acqui Terme in data 20/09/2023 ai nn. 4291/3568.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A

#### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Euro 600,00 circa, esclusi i consumi idrici, che nell'ultimo bilancio di esercizio erano piuttosto consistenti e pertanto la spesa annuale complessiva per detto appartamento ammontava ad Euro 1.100,00.

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

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** Nessuna

**Millesimi di proprietà:** 28,40

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

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

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

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

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

**Titolare/Proprietario:** omissis proprietà per 1/1 **proprietario/i ante ventennio al 30/10/2002.** In forza di atto.

**Titolare/Proprietario:** omissis proprietà per 1/1 dal 30/10/2002 al 11/06/2004. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Gabriele Garbarino di Acqui Terme, in data 30/10/2002, ai nn. 130958/10483; registrato a Acqui Terme, in data 14/11/2002, ai nn. 1085; trascritto a Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Acqui Terme, in data 04/11/2002, ai nn. 5440/4152.

**Titolare/Proprietario:** omissis proprietà per 1/1 dal 11/06/2004 al 09/04/2005. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Marco Camusso di Asti, in data 11/06/2004, ai nn. 38883/18094; trascritto a Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Alessandria - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Acqui Terme, in data 17/06/2004, ai nn. 3568/2518.

**Titolare/Proprietario:** omissis proprietà per 1000/1000 dal 09/04/2005 al 12/07/2006. In forza di atto di trasferimento sede - a rogito di Notaio Marco Camusso di Asti, in data 09/04/2005, ai nn. 39737; trascritto a Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Alessandria - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Acqui Terme, in data 06/05/2005, ai nn. 2419/1530.

**Titolare/Proprietario:** omissis proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni dal 12/07/2006 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Marco Camusso di Asti, in data 12/07/2006, ai nn. 41354/19814; trascritto a Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Alessandria - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Acqui Terme, in data 24/07/2006, ai nn. 4181/2868.

Continuità delle trascrizioni: Si

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Permesso di Costruire n°3142 del 08/04/2004

Intestazione: omissis

Per lavori: Costruzione di due fabbricati con destinazione residenziale e commerciale in Nizza Monferrato Strada Alessandria.

Presentazione in data 31/12/2003 al n. di prot. 19701

Rilascio in data 08/04/2004

NOTE: Volturato a omissis con Permesso di Costruire n°3175 del 19/07/2004. Fine lavori dichiarato in data 21/11/2005.

Numero pratica: Denuncia di Inizio Attività Prot.n°1813 del 31/01/2006

Intestazione: omissis

Per lavori: Variante distributiva interna relativa a parte del piano interrato e terreno ed agli alloggi già previsti a piano primo ed a piano secondo, senza incremento di superfici e volumi.

Presentazione in data 31/01/2006 al n. di prot. 1813

Abitabilità/agibilità in data 11/04/2006 al n. di prot. 6445

NOTE: Fine lavori dichiarato in data 16/03/2006.

### 7.1 Conformità edilizia:

#### **Abitazione di tipo civile [A2]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Rispetto ai disegni di progetto si è constatato:

Che il muretto a sinistra della porta di ingresso (che doveva separare l'ingresso dall'angolo cottura) non risulta realizzato;

Che il basso muretto che divide l'angolo cottura dal soggiorno è più corto di quello rappresentato nei disegni di progetto;

Che nel locale bagno è stata realizzata una finestra/luce prospettante sul pianerottolo d'ingresso;

Che non esiste la piccola rientranza nella "camera" in quanto il muro che la separa dal "bagno" è stato realizzato in prosecuzione del muro che separa la camera dal corridoio/disimpegno:

riducendo leggermente le dimensioni della camera ed aumentando leggermente quelle del bagno.

Regolarizzabili mediante: S.C.I.A. in Sanatoria

Descrizione delle opere da sanare:

Rispetto ai disegni di progetto si è constatato:

Che il muretto a sinistra della porta di ingresso (che doveva separare l'ingresso dall'angolo cottura) non risulta realizzato;

Che il basso muretto che divide l'angolo cottura dal soggiorno è più corto di quello rappresentato nei disegni di progetto;

Che nel locale bagno è stata realizzata una finestra/luce prospettante sul pianerottolo d'ingresso;

Che non esiste la piccola rientranza nella "camera" in quanto il muro che la separa dal "bagno" è stato realizzato in prosecuzione del muro che separa la camera dal corridoio/disimpegno:

riducendo leggermente le dimensioni della camera ed aumentando leggermente quelle del bagno.

S.C.I.A. in Sanatoria con un esborso di circa Euro 600,00 per sanzioni e diritti e di circa Euro 1.800,00 per costo pratica (importi da ritenersi indicativi, che potranno essere più precisi soltanto nel momento in cui verrà avviata la relativa istruttoria della pratica con il Comune di Nizza Monferrato): € 2.400,00

Oneri Totali: € 2.400,00

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

Note:

**Il fabbricato di cui l'unità immobiliare pignorata fa parte NON è stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata, finanziato in tutto o in parte con risorse pubbliche.**

**7.2 Conformità urbanistica:**

**Strada Alessandria n.11**

---

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**



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

Alloggio di civile abitazione ubicato in Nizza Monferrato Strada Alessandria n°11 - Scala A, posto al piano primo (secondo fuori terra) del caseggiato denominato "Condominio Il Martinetto"; composto da un soggiorno con angolo cottura, da una camera, da un bagno, da un disimpegno e da un terrazzo.

### 1. Quota e tipologia del diritto

**1/1 di omissis- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: omissis

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **50,00**

E' posto al piano: 1

L'edificio è stato costruito nel: 2006

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,80

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Al momento del sopralluogo l'immobile si presentava in buone condizioni di conservazione e manutenzione.

### Caratteristiche descrittive:

#### Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>alluminio</b> protezione: <b>tapparelle</b> materiale protezione: <b>plastica</b> condizioni: <b>buone</b>
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno</b> condizioni: <b>buone</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>piastrelle in gres</b> condizioni: <b>buone</b>
Portone di ingresso	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>portoncino blindato</b> condizioni: <b>buone</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>bagno</b> materiale: <b>ceramica</b> condizioni: <b>buone</b>

#### Impianti:

Antenna	tipologia: <b>rettilinea</b>
Citofonico	tipologia: <b>video</b>
Elettrico	tipologia: <b>sottotraccia</b>
Idrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>diretta da rete comunale</b>
Termico	tipologia: <b>autonomo</b> alimentazione: <b>gas</b> diffusori: <b>termosifoni in ghisa</b>

1. Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 213 / 2023

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
	sup lorda di pavimento	50,00	1,00	50,00
		<b>50,00</b>		<b>50,00</b>

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1 Criterio di stima:****8.2 Fonti di informazione:****8.3 Valutazione corpi:****A. Abitazione di tipo civile [A2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) Euro 50.000,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
	50,00	Euro 1.000,00	Euro 50.000,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	Euro 50.000,00
Valore Corpo	Euro 50.000,00
Valore Pertinenze	Euro 0,00
Valore complessivo intero	Euro 50.000,00
Valore complessivo diritto e quota	Euro 50.000,00

**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]	50,00	Euro 50.000,00	Euro 50.000,00

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

Euro 3.250,00

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

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

**Euro 46.750,00****Allegati:**Allegato 1: Estratto della mappa catastale Nizza Monferrato Fg.18 m.le 260Allegato 2: Planimetria catastale urbana Nizza Monferrato Fg.18 m.le 260 sub.23Allegato 3: Documentazione fotografica

Alessandria, lì 30/04/2024.

L'Esperto alla stima  
**Geom. Silvio Prato**