

---

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

promossa da: **Cassa di Risparmio di Asti S.P.A.**

contro:

N° Gen. Rep. **256/2021**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. CORRADO CROCI**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotti 001 - Complesso**  
**residenziale in corso di**  
**costruzione, 002 - Porzione**  
**di terreno a capacità**  
**edificatoria**

**Esperto alla stima:** Geom. Massimo Sarpero  
**Codice fiscale:** SRPMSM70S14A052O  
**Studio in:** VIA OTTOLENGHI 6 - ACQUI TERME  
**Telefono:** 0144322097  
**Email:** geomassimo70@gmail.com  
**Pec:** massimo.sarpero@geopec.it



**SINTESI ELABORATO****1. Dati Catastali****Bene:** Via A Merini S.n. - Montechiaro D'acqui (AL) - 15010**Lotto:** 001 - Complesso residenziale in corso di costruzione**Corpo:** A**Categoria:** Bene futuro [F]

Proprietà 1/1, foglio 12, particella 678, subalterno 2, indirizzo Via A. Merini S.N., piano S1-T-1, comune Montechiaro D'Acqui , categoria F/3

Proprietà 1/1, foglio 12, particella 678, subalterno 3, indirizzo Via A. Merini S.N., piano S1-T-1, comune Montechiaro D'Acqui , categoria F/3, foglio 12, particella 678, subalterno 4, indirizzo Via A. Merini S.N., piano S1-T-1, comune Montechiaro D'Acqui , categoria F/3, foglio 12, particella 678, subalterno 5, indirizzo Via A. Merini S.N., piano T-1, comune Montechiaro D'Acqui , categoria F/3, foglio 12, particella 678, subalterno 6, indirizzo Via A. Merini S.N., piano S1-T-1, comune Montechiaro D'Acqui , categoria F/3, foglio 12, particella 678, subalterno 7, indirizzo Via A. Merini S.N., piano S1-T-1, comune Montechiaro D'Acqui , categoria F/3, foglio 12, particella 678, subalterno 8, indirizzo Via A. Merini S.N., piano S1-T-1, comune Montechiaro D'Acqui , categoria F/3, foglio 12, particella 678, subalterno 9, indirizzo Via A. Merini S.N., piano T, comune Montechiaro D'Acqui , categoria C/6, classe 3, consistenza 14, rendita € 30,37, foglio 12, particella 678, subalterno 10, indirizzo Via A. Merini S.N., piano T, comune Montechiaro D'Acqui , categoria C/6, classe 3, consistenza 13, rendita € 28,20, foglio 12, particella 678, subalterno 11, indirizzo Via A. Merini S.N., piano T, comune Montechiaro D'Acqui , categoria C/6, classe 3, consistenza 13, rendita € 28,20, foglio 12, particella 678, subalterno 12, indirizzo Via A. Merini S.N., piano T, comune Montechiaro D'Acqui , categoria C/6, classe 3, consistenza 13, rendita € 28,20, foglio 12, particella 678, subalterno 13, indirizzo Via A. Merini S.N., piano T, comune Montechiaro D'Acqui , categoria C/6, classe 3, consistenza 13, rendita € 28,20, foglio 12, particella 678, subalterno 14, indirizzo Via A. Merini S.N., piano T, comune Montechiaro D'Acqui , categoria C/6, classe 3, consistenza 13, rendita € 28,20, foglio 12, particella 678, subalterno 15, indirizzo Via A. Merini S.N., piano T, comune Montechiaro D'Acqui , categoria C/6, classe 3, consistenza 13, rendita € 28,20

Proprietà 1/1, foglio 12, particella 678, subalterno 16, indirizzo Via A. Merini S.N., piano T, comune Montechiaro D'Acqui , categoria C/6, classe 3, consistenza 32, rendita € 69,41

**Lotto:** 002 - Porzione di terreno a capacità edificatoria**Corpo:** Terreno edificabile**Categoria:** residenziale

Proprietà 1/1, foglio 12, particella 755, indirizzo Via Nazionale S.n., piano T, comune Montechiaro D'Acqui , categoria F/1

**2. Stato di possesso****Bene:** Via A Merini S.n. - Montechiaro D'acqui (AL) - 15010**Lotto:** 001 - Complesso residenziale in corso di costruzione

**Corpo:** Complesso residenziale in corso di costruzione  
**Libero**

**Lotto:** 002 - Porzione di terreno a capacità edificatoria

**Corpo:** Terreno edificabile  
**Libero**

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

**Bene:** Via A Merini S.n. - Montechiaro D'acqui (AL) - 15010

**Lotto:** 001 - Complesso residenziale in corso di costruzione

**Corpo:** A

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

**Lotto:** 002 - Porzione di terreno a capacità edificatoria

**Corpo:** Terreno edificabile

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

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Via A Merini S.n. - Montechiaro D'acqui (AL) - 15010

**Lotto:** 001 - Complesso residenziale in corso di costruzione

**Corpo:** A

**Creditori Iscritti:** Cassa di Risparmio di Asti S.P.A.

**Lotto:** 002 - Porzione di terreno a capacità edificatoria

**Corpo:** Terreno edificabile

**Creditori Iscritti:** Cassa di Risparmio di Asti S.P.A.

### 5.

#### Comproprietari

**Bene:** Via A Merini S.n. - Montechiaro D'acqui (AL) - 15010

**Lotto:** 001 - Complesso residenziale in corso di costruzione

**Corpo:** A Complesso residenziale in corso di costruzione

Comproprietari: Nessuno

**Lotto:** 002 - Porzione di terreno a capacità edificatoria

**Corpo:** Terreno edificabile

Comproprietari: Nessuno

### 6. Misure Penali

**Bene:** Via A Merini S.n. - Montechiaro D'acqui (AL) - 15010

**Lotto:** 001 - Complesso residenziale in corso di costruzione

**Corpo:** Complesso residenziale in corso di costruzione

**Misure Penali:** NO



**Lotto:** 002 - Porzione di terreno a capacità edificatoria

**Corpo:** Terreno edificabile

**Misure Penali:** NO

**7. Continuità delle trascrizioni**

**Bene:** Via A Merini S.n. - Montechiaro D'acqui (AL) - 15010

**Lotto:** 001 - Complesso residenziale in corso di costruzione

**Corpo:** Complesso residenziale in corso di costruzione

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Lotto:** 002 - Porzione di terreno a capacità edificatoria

**Corpo:** Terreno edificabile

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**8. Prezzo**

**Bene:** Via A Merini S.n. - Montechiaro D'acqui (AL) - 15010

**Lotto:** 001 - Complesso residenziale in corso di costruzione

**Valore complessivo intero:** 496.900,00

**Lotto:** 002 - Porzione di terreno a capacità edificatoria

**Valore complessivo intero:** 29.000,00



Beni in **Montechiaro D'acqui (AL)**  
Località/Frazione  
Via A Merini S.n.

**Lotto: 001 - Complesso residenziale in corso di costruzione**

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? SiData di presentazione: 09-12-2021e' stata presentata certificazione notarile datata 30/11/2021 a firma del Notaio Giuglia Messina Vitrano Notaio in Corleone

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

**Identificativo corpo: A.**

**Bene futuro [F] sito in Via A Merini S.n.**

Note: Trattasi di complesso immobiliare in corso di costruzione composto da 7 unità abitative e n. 8 autobox

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di ( ) - Piena proprietà**  
- Residenza:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: Proprietà 1/1, foglio 12, particella 678, subalterno 2, indirizzo Via A. Merini S.N., piano S1-T-1, comune Montechiaro D'Acqui , categoria F/3

Derivante da: Costruzione del 06/10/2022 prot. AL 70165 in atti dal 06/10/2022

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: Proprietà 1/1, foglio 12, particella 678, subalterno 3, indirizzo Via A. Merini S.N., piano S1-T-1, comune Montechiaro D'Acqui , categoria F/3

Derivante da: Costruzione del 06/10/2022 prot. AL 70165 in atti dal 06/10/2022

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: Proprietà 1/1, foglio 12, particella 678, subalterno 4, indirizzo Via A. Merini S.N., piano S1-T-1, comune Montechiaro D'Acqui , categoria F/3

Derivante da: Costruzione del 06/10/2022 prot. AL 70165 in atti dal 06/10/2022

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: Proprietà 1/1, foglio 12, particella 678, subalterno 5, indirizzo Via A. Merini S.N., piano T-1, comune Montechiaro D'Acqui , categoria F/3

Derivante da: Costruzione del 06/10/2022 prot. AL 70165 in atti dal 06/10/2022

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: Proprietà 1/1, foglio 12, particella 678, subalterno 6, indirizzo Via A. Merini S.N., piano S1-T-1, comune Montechiaro D'Acqui , categoria F/3



Derivante da: Costruzione del 06/10/2022 prot. AL 70165 in atti dal 06/10/2022

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: Proprietà 1/1, foglio 12,  
particella 678, subalterno 7, indirizzo Via A. Merini S.N., piano S1-T-1, comune Montechiaro  
D'Acqui , categoria F/3

Derivante da: Costruzione del 06/10/2022 prot. AL 70165 in atti dal 06/10/2022

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: 8 Proprietà 1/1, foglio 12,  
particella 678, subalterno 8, indirizzo Via A. Merini S.N., piano S1-T-1, comune Montechiaro  
D'Acqui , categoria F/3

Millesimi di proprietà di parti comuni: Costruzione del 06/10/2022 prot. AL 70165 in atti dal  
06/10/2022

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: Proprietà 1/1, foglio 12,  
particella 678, subalterno 9, indirizzo Via A. Merini S.N., piano T, comune Montechiaro D'Acqui  
, categoria C/6, classe 3, consistenza 14, rendita € 30,37

Derivante da: Costruzione del 06/10/2022 prot. AL 70165 in atti dal 06/10/2022

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: Proprietà 1/1, foglio 12,  
particella 678, subalterno 10, indirizzo Via A. Merini S.N., piano T, comune Montechiaro  
D'Acqui , categoria C/6, classe 3, consistenza 13, rendita € 28,20

Derivante da: Costruzione del 06/10/2022 prot. AL 70165 in atti dal 06/10/2022

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: Proprietà 1/1, foglio 12,  
particella 678, subalterno 11, indirizzo Via A. Merini S.N., piano T, comune Montechiaro  
D'Acqui , categoria C/6, classe 3, consistenza 13, rendita € 28,20

Derivante da: Costruzione del 06/10/2022 prot. AL 70165 in atti dal 06/10/2022

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: Proprietà 1/1, foglio 12,  
particella 678, subalterno 12, indirizzo Via A. Merini S.N., piano T, comune Montechiaro  
D'Acqui , categoria C/6, classe 3, consistenza 13, rendita € 28,20

Derivante da: Costruzione del 06/10/2022 prot. AL 70165 in atti dal 06/10/2022

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: Proprietà 1/1, foglio 12,  
particella 678, subalterno 13, indirizzo Via A. Merini S.N., piano T, comune Montechiaro  
D'Acqui , categoria C/6, classe 3, consistenza 13, rendita € 28,20

Derivante da: Costruzione del 06/10/2022 prot. AL 70165 in atti dal 06/10/2022

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: Proprietà 1/1, foglio 12,  
particella 678, subalterno 14, indirizzo Via A. Merini S.N., piano T, comune Montechiaro  
D'Acqui , categoria C/6, classe 3, consistenza 13, rendita € 28,20

Derivante da: Costruzione del 06/10/2022 prot. AL 70165 in atti dal 06/10/2022

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: Proprietà 1/1, foglio 12,  
particella 678, subalterno 15, indirizzo Via A. Merini S.N., piano T, comune Montechiaro  
D'Acqui , categoria C/6, classe 3, consistenza 13, rendita € 28,20

Derivante da: Costruzione del 06/10/2022 prot. AL 70165 in atti dal 06/10/2022

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: Proprietà 1/1, foglio 12,  
particella 678, subalterno 16, indirizzo Via A. Merini S.N., piano T, comune Montechiaro  
D'Acqui , categoria C/6, classe 3, consistenza 32, rendita € 69,41



Derivante da: Costruzione del 06/10/2022 prot. AL 70165 in atti dal 06/10/2022

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

*Note generali: Lo scrivente con supplemento di incarico per la suddivisione dei lotti ha provveduto al censimento delle parti che erano già state identificate in mappa precedentemente con T.m., ma mai censite all'urbano. Le unità abitative non ancora ultimate sono state censite in categoria specile F/3, ovvero in corso di costruzione, mentre il corpo box auto che risulta già ultimato è stato censito nella categoria C/6. Il B.C.N.C. Sub. 17 e' stato così trattato per dare modo all'eventuale acquirente di suddividere le aree secondo le proprie esigenze, in fase di censimento definitivo.*

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

**Caratteristiche zona:** centrale normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale

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

**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

## 4 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca volontaria annotata a favore di Cassadi Risparmio di Asti S.P.A. contro \_\_\_\_\_ ; Derivante da: Atto di concessione a garanzia di mutuo fondiario; A rogito di Notaio Mangini Marana Falconi Enrico di Acqui Terme in data 10/10/2008 ai nn.

79395/19814; Iscritto/trascritto a Acqui Terme in data 15/10/2008 ai nn. 5124/841; Importo

ipoteca: € 2000000,00; Importo capitale: € 1000000,00; Note: Grava su immobile in

Montechiaro Fg. 12 particella 272, particella 273, particella 274 e particella 30.

- **Trascrizione pregiudizievole:** Pignoramento a favore di Cassadi Risparmio di Asti S.P.A.

contro \_\_\_\_\_ ; Derivante da: Verbale di pignoramento immobili; A rogito di Tribunale di Alessadria in data 12/10/2021 ai nn. 3043/2021 iscritto/trascritto a Acqui Terme in data 16/11/2021 ai nn. 5268/4358.

- **Altra limitazione:** Descrizione onere: Acquisizione terreno per Usucapione ai sensi dell'Art. 31 comma 21 della Legge 448/98; A rogito di Dott. Marco Doderò - Segretario comunale in data 18/09/2021 ai nn. 2/2021; Iscritto/trascritto a Acqui Terme in data 15/10/2021 ai nn.

4698/3891; L'usucapione riguarda l'immobile in Montechiaro D'Acqui foglio 12 particella 744.

**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:** dal 14/06/2007 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Mangini Marana Falconi Enrico di Acqui Terme, in data 14/06/2007, ai nn. 78025/18855; trascritto a Acqui Terme, in data 21/06/2007, ai nn. 3578/2334.

Note: Relativo agli immobili in Montechiaro D'Acqui Fg.12 particella 272, particella 30

**Titolare/Proprietario:** dal 05/11/2007 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Mangini Marana Falconi Enrico di Acqui Terme, in data 05/11/2007, ai nn. 78412/19147; trascritto a Acqui Terme, in data 29/11/2007, ai nn. 6742/4444.

Note: Relativo agli immobili in Montechiaro D'Acqui Fg.12 particella 273, particella 274

Continuità delle trascrizioni: Si

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Numero pratica: 07/2009

Intestazione:

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Realizzazione fabbricati a schiera lotto B

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 16/02/2010 al n. di prot.

Numero pratica: 01/2008

Intestazione:

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Costruzione di nuovi fabbricati a schiera lotti 1

Rilascio in data 16/05/2007 al n. di prot.

Numero pratica: 01/2018

Intestazione:

Tipo pratica: Permesso a costruire in sanatoria

Per lavori: Opere realizzate in difformità a P.d.C. 01/2008 e 07/2009.....

Oggetto: Concessione in Sanatoria

Rilascio in data 20/04/2018 al n. di prot.



**7.1 Conformità edilizia:****Bene futuro [F]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Le differenze riscontrate restano minime ricomprese nel 2% di tolleranza. Si dovrà presentare al fine di ultimare i lavori opportuna pratica di completamento e nell'occasione regolarizzare anche queste minime differenze.

Informazioni in merito alla conformità edilizia

**7.2 Conformità urbanistica:****Bene futuro [F]****Note sulla conformità:**

Nessuna.

**Descrizione: Bene futuro [F] di cui al punto A**

Il compendio (Lotto1) è composto da n. 7 unità a destinazione residenziale in corso di costruzione, e n. 8 box auto distribuiti su 2 fabbricati insistenti sullo stesso lotto di terreno. Il corpo di fabbrica relativo alle unità abitative è posto su 3 piani di cui 1 interrato e gli altri 2 fuori terra. Secondo le tavole di progetto i piani interrati ospiteranno le cantine, mentre i piani fuori terra prevedono una zona giorno con servizio e camera al piano terreno, ed una zona notte composta da 2 camere e servizio al primo piano. Il fabbricato abitativo si presenta in avanzato stato di costruzione, sono assenti le finiture interne, i sanitari e i portoni di accesso, mentre sono presenti finestre e persiane realizzate in legno. Sono stati parzialmente realizzati anche i principali impianti (elettrico, idrico sanitario, riscaldamento) per cui al momento non fruibili. Restano da definire le suddivisioni delle aree esterne ovvero delle aree esclusive e delle parti comuni e la realizzazione delle relative opere (muretti e recinzioni).

**1. Quota e tipologia del diritto**

**1/1** di

- Residenza:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **1.088,50**

E' posto al piano: S1-T-1

L'edificio è stato costruito nel: 2011

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono



**Caratteristiche descrittive:****Caratteristiche strutturali:**

Copertura	tipologia: <b>a falde</b> materiale: <b>legno</b> condizioni: <b>buone</b>
Fondazioni	tipologia: <b>platea</b> materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b> Note: All'interno della pratica edilizia è presente collaudo strutturale a firma dell' Ing.Ferraresi Giancarlo iscritto all'Albo ingegneri di Torino al n.3210z
Solai	tipologia: <b>solai misto con travetti prefabbricati e completamento in opera</b> condizioni: <b>buone</b> Note: All'interno della pratica edilizia è presente collaudo strutturale a firma dell' Ing.Ferraresi Giancarlo iscritto all'Albo ingegneri di Torino al n.3210z
Strutture verticali	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b> Note: All'interno della pratica edilizia è presente collaudo strutturale a firma dell' Ing.Ferraresi Giancarlo iscritto all'Albo ingegneri di Torino al n.3210z

**Componenti edilizie e costruttive:**

Manto di copertura	coibentazione: <b>pannelli termo-assorbenti</b> condizioni: <b>buone</b> Note: Tetto con tegole
Pareti esterne	materiale: <b>muratura di elementi tipo Poroton</b> rivestimento: <b>intonaco di cemento</b> condizioni: <b>buone</b>
Scale	posizione: <b>interna</b> condizioni: <b>buone</b> Note: Le scale sono in C.a. ancora da ultimare

**Impianti:**

Elettrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>da normalizzare</b> Note: E' presente impianto ma ancora da ultimare, per cui senza certificazione.
Idrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> rete di distribuzione: <b>tubi in polipropilene</b> condizioni: <b>da normalizzare</b> Note: E' presente impianto ma ancora da ultimare, per cui senza certificazione.
Termico	tipologia: <b>autonomo</b> rete di distribuzione: <b>canali coibentati</b> condizioni: <b>da normalizzare</b> Note: E' presente impianto con riscaldamento a pavimento, ancora da ultimare, per cui senza certificazione.

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Trattasi di un piccolo complesso immobiliare composto da più unità in corso di costruzione, la consistenza e' stata calcolata secondo i parametri delle destinazioni d'uso a progetto per fornire la superficie commerciale. Il prezzo a metro quadro è stato valutato in funzione del mercato della zona per tipologia,



tenuto conto dello stato di avanzamento dei lavori.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
SUPERFICIE PIANO SOTTOSTRADA (CANTINE)	sup reale lorda	92,40	0,25	23,10
ABITATIVO P.T.	sup reale lorda	407,60	1,00	407,60
ABITATIVO P.1	sup reale lorda	341,50	1,00	341,50
PORTICATI	sup reale lorda	108,00	0,35	37,80
GARAGE	sup reale lorda	139,00	1,00	139,00
		<b>1.088,50</b>		<b>949,00</b>

### Pertinenze

#### A1. Area

Posto al piano TComposto da area

Valore a corpo: € 17000

Note: Trattasi al momento di B.C.N.C. FG. 12 MAP. 678 SUB.17

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

### 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Alessandria;Conservatoria dei Registri Immobiliari di Acqui Teme;Uffici del registro di Acqui Terme;Ufficio tecnico di Montechiaro D'Acqui;Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie locali e confronti con Osservatorio Agenzia Entrate (O.M.I.).

### 8.3 Valutazione corpi:

#### A. Bene futuro [F] con annesso Area

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario
SUPERFICIE PIANO SOTTOSTRADA (CANTINE)	23,10	
ABITATIVO P.T.	407,60	
ABITATIVO P.1	341,50	
PORTICATI	37,80	
GARAGE	139,00	

Valore corpo

Valore Pertinenze

Valore complessivo intero

Valore complessivo diritto e quota



**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>
A	Bene futuro [F] con annesso Area	949,00

**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% )	€ 10 9.0 89, 00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,0 0

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 49 6.9 00, 00
---	-----------------------------

**Lotto: 002 - Porzione di terreno a capacità edificatoria**

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? SiData di presentazione: 09-12-2021e' stata presentata certificazione notarile datata30/11/2021 a firma del Notaio Giuglia Messina Vitrano Notaio in Corleone

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

**Identificativo corpo: Terreno edificabile.**

**residenziale sito in Montechiaro D'acqui (AL) CAP: 15010, Via Nazionale**

Note: Trattasi di terreno edificabile con possibilità di edificazione

**Quota e tipologia del diritto**  
1/1 di

Eventuali comproprietari:  
Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: Proprietà 1/1, foglio 12,  
particella 755, indirizzo Via Nazionale S.n., piano T, comune Montechiaro D'Acqui , categoria F/1

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

*Note generali: Lo scrivente con supplemento di incarico per la suddivisione dei lotti ha provveduto al censimento delle parti che erano già state identificate in mappa*



*precedentemente con T.m. censendole all'urbano. Ha stralciato dalla porzione edificata una parte già fisicamente suddivisa con rete metallica plastificata, la quale è dotata di capacità edificatoria per la parte non ancora sfruttata.*

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

**Caratteristiche zona:** centrale normale  
**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale  
**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.  
**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

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca volontaria annotata a favore di Cassadi Risparmio di Asti S.P.A. contro \_\_\_\_\_; Derivante da: Atto di concessione a garanzia di mutuo fondiario; A rogito di Notaio Mangini Marana Falconi Enrico di Acqui Terme in data 10/10/2008 ai nn. 79395/19814; Iscritto/trascritto a Acqui Terme in data 15/10/2008 ai nn. 5124/841; Importo ipoteca: € 2000000,00; Importo capitale: € 1000000,00; Note: Grava su immobile in Montechiaro Fg. 12 particella 272, particella 273, particella 274 e particella 30.

- **Trascrizione pregiudizievole:** Pignoramento a favore di Cassadi Risparmio di Asti S.P.A. contro \_\_\_\_\_; Derivante da: Verbale di pignoramento immobili; A rogito di Tribunale di Alessandria in data 12/10/2021 ai nn. 3043/2021 iscritto/trascritto a Acqui Terme in data 16/11/2021 ai nn. 5268/4358.

- **Altra limitazione:** Descrizione onere: Acquisizione terreno per Usucapione ai sensi dell'Art. 31 comma 21 della Legge 448/98; A rogito di Dott. Marco Doderò - Segretario comunale in data 18/09/2021 ai nn. 2/2021; Iscritto/trascritto a Acqui Terme in data 15/10/2021 ai nn. 4698/3891; L'usucapione riguarda l'immobile in Montechiaro D'Acqui foglio 12 particella 744.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Terreno edificabile

## 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 insolte 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:** ... dal 14/06/2007 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Mangini Marana Falconi Enrico di Acqui Terme, in data 14/06/2007, ai nn. 78025/18855; trascritto a Acqui Terme, in data 21/06/2007, ai nn. 3578/2334.

Note: Relativo agli immobili in Montechiaro D'Acqui Fg.12 particella 272, particella 30

**Titolare/Proprietario:** ... dal 05/11/2007 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Mangini Marana Falconi Enrico di Acqui Terme, in data 05/11/2007, ai nn. 78412/19147; trascritto a Acqui Terme, in data 29/11/2007, ai nn. 6742/4444.

Note: Relativo agli immobili in Montechiaro D'Acqui Fg.12 particella 273, particella 274

Continuità delle trascrizioni: Si

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 07/2009  
 Intestazione:  
 Tipo pratica: Permesso a costruire  
 Per lavori: Realizzazione fabbricati a schiera lotto B  
 Oggetto: nuova costruzione  
 Rilascio in data 16/02/2010 al n. di prot.

Numero pratica: 01/2008  
 Intestazione:  
 Tipo pratica: Permesso a costruire  
 Per lavori: Costruzione di nuovi fabbricati a schiera lotti 1  
 Rilascio in data 16/05/2007 al n. di prot.

Numero pratica: 01/2018  
 Intestazione:  
 Tipo pratica: Permesso a costruire in sanatoria  
 Per lavori: Opere realizzate in difformità a P.d.C. 01/2008 e 07/2009.....  
 Oggetto: Concessione in Sanatoria  
 Rilascio in data 20/04/2018 al n. di prot.

### 7.1 Conformità edilizia:

#### residenziale

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia; note: Il lotto è stato coinvolto dai sopra indicati titoli



abilitativi in quanto costituiva tutto un unico corpo con il compendio. Su tale terreno vi era previsione di costruire ulteriori unità. La destinazione urbanistica attuale consentirebbe l'edificazione con gli indici previsti dalle N.t.a. o residuali. L'ultima variante ovvero permesso di costruire in sanatoria 01/2018 identifica i parametri e la situazione di fatto.

## 7.2 Conformità urbanistica:

### residenziale

Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0.8 Mc/Mq
Rapporto di copertura:	30% di Sf
Altezza massima ammessa:	m.9,00

### Note sulla conformità:

Nessuna.

Descrizione: **residenziale** di cui al punto **Terreno edificabile**

Il lotto in questione risulta essere una porzione di terreno edificabile censito come area urbana attualmente incolto, con coperture erbacee.

### 1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **1.140,00**

il terreno risulta di forma Trapezoidale ed orografia pianeggiante

Stato di manutenzione generale: buono

### Impianti:

### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Trattasi di un terreno con possibilità edificatoria

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
	sup potenziale coperta	1.140,00	1,00	1.140,00



Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 256 / 2021

		1.140,00		1.140,00
--	--	----------	--	----------

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1 Criterio di stima:****8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Alessandria; Conservatoria dei Registri Immobiliari di Acqui Teme; Uffici del registro di Acqui Terme; Ufficio tecnico di Montechiaro D'Acqui; Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie locali e confronti con Osservatorio Agenzia Entrate (O.M.I.).

**8.3 Valutazione corpi:****Terreno edificabile. residenziale**

Altro Metodo di Valorizzazione.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario
	1.140,00	

Valore corpo

Valore Pertinenze

Valore complessivo intero

Valore complessivo diritto e quota

**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie Lorda
Terreno edificabile	residenziale	1.140,00

**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% )	€	5.130,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€	0,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€	29.000,00
---	---	-----------



Data generazione:  
08-11-2022

L'Esperto alla stima  
**Geom. Massimo Sarpero**



