
Tribunale di Alessandria
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **65/2024**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 19-09-2024 ore 10:30

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - unità immobiliare ad uso abitativo ed accessori

esperto alla stima: **Geom. Alberto Andreo**

codice fiscale: NDRLRT66L20A052E

studio in: VIA ALESSANDRIA 34 - ACQUI TERME

telefono: 0144323214

fax: 0144322941

email: geomalbertoandreo@gmail.com

pec: alberto.andreo@geopec.it

SINTESI ELABORATO

1. Dati Catastali

Bene: vicolo da Gavegno 8 - Incisa Scapaccino (AT) - 14045

Lotto: 001 - unità immobiliare ad uso abitativo ed accessori

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

[REDACTED] proprietà per 1/1, foglio 18, particella 205, subalterno 5, indirizzo vicolo da Gavegno 8, piano T - 1, comune Incisa Scapaccino, categoria A2, classe 2, consistenza vani 7, superficie 142, rendita € 339,83

2. Stato di possesso

Bene: vicolo da Gavegno 8 - Incisa Scapaccino (AT) - 14045

Lotto: 001 - unità immobiliare ad uso abitativo ed accessori

Corpo: A

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: vicolo da Gavegno 8 - Incisa Scapaccino (AT) - 14045

Lotto: 001 - unità immobiliare ad uso abitativo ed accessori

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4. Creditori Iscritti

Bene: vicolo da Gavegno 8 - Incisa Scapaccino (AT) - 14045

Lotto: 001 - unità immobiliare ad uso abitativo ed accessori

Corpo: A

Creditori Iscritti:

5. Comproprietari

Beni: vicolo da Gavegno 8 - Incisa Scapaccino (AT) - 14045

Lotto: 001 - unità immobiliare ad uso abitativo ed accessori

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: vicolo da Gavegno 8 - Incisa Scapaccino (AT) - 14045

Lotto: 001 - unità immobiliare ad uso abitativo ed accessori

Corpo: A

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: vicolo da Gavegno 8 - Incisa Scapaccino (AT) - 14045

Lotto: 001 - unità immobiliare ad uso abitativo ed accessori

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: vicolo da Gavegno 8 - Incisa Scapaccino (AT) - 14045

Lotto: 001 - unità immobiliare ad uso abitativo ed accessori

Valore complessivo intero: 63.500,00

Beni in **Incisa Scapaccino (AT)**
vicolo da Gavegno 8

Lotto: 001 - unità immobiliare ad uso abitativo ed accessori

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in vicolo da Gavegno 8

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: vicolo da Gavegno 8 - Incisa

Scapaccino - Stato Civile: coniugata

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED]

[REDACTED] proprietà per 1/1, foglio 18, particella 205, subalterno 5, indirizzo vicolo da Gavegno 8, piano T - 1, comune Incisa Scapaccino, categoria A2, classe 2, consistenza vani 7, superficie 142, rendita € 339,83

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: Nell'iscrizione ipotecaria e nel successivo pignoramento immobiliare la Debitrice viene identificata con il nominativo di [REDACTED] (nominativo confermato da quanto riportato sulla CDI rilasciata dal comune di Incisa Scapaccino al n° CA39467DM); quanto sopra contrariamente a quanto indicato nei titoli di provenienza nei quali è individuabile il nominato [REDACTED] (invariato il codice fiscale in entrambi i casi). Necessita, pertanto, allineamento delle intestazioni catastali.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

unità immobiliare ad uso abitativo ed accessori e piccola corte pertinenziale esterna facente parte di compendio immobiliare di maggiori dimensioni comprendente anche beni di proprietà di Terzi estranei alla presente esecuzione immobiliare.

Caratteristiche zona: agricola agricola

Area urbanistica: agricola a traffico locale con parcheggi buoni.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: miste artigianali/industriali

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: ferrovia 1, servizio autopullman 1

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Opponibilità ai terzi:

Note: abitazione familiare della debitrice esecutata e del proprio nucleo familiare.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva a favore di [REDACTED]; Derivante da: atto notarile; A rogito di Notaio Rosalba DIDONNA in data 14/11/2013 ai nn. 2530/1550; Iscritto/trascritto a Acqui Terme in data 15/11/2013 ai nn. 4392/387; Importo ipoteca: € 200.000; Importo capitale: € 100.000; Note: l'ipoteca in oggetto è stata emessa contro i Sigg. [REDACTED] ed è stata iscritta, tra gli altri, sugli immobili catastalmente identificati al fg. 18, mappale 205 sub 5 di proprietà dell'esecutata. L'ipoteca suddetta non fa riferimento alla porzione di terreno di cui al CT, fg. 18, mappale 397.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di [REDACTED]; Derivante da: verbale di pignoramento; A rogito di Tribunale di Alessandria in data 20/02/2024 ai nn. 821 iscritto/trascritto a Acqui Terme in data 14/03/2024 ai nn. 1143/935.

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 alla data della perizia: Immobile non facente parte di condominio costituito.

Millesimi di proprietà: immobile non facente parte di condominio costituito.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: Sì

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: [REDACTED] per 1/1 dal 14/11/1991 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di accettazione tacita di eredità - a rogito di Notaio Eugenio TORELLO, in data 26/11/2023, ai nn. ; trascritto a Acqui Terme, in data 23/02/2024, ai nn. 811/649.

Note: La Sig.ra [REDACTED] ha ereditato con la successione della Sig.ra [REDACTED] nata a quota di 1/6 degli immobili oggetto di esecuzione (dichiarazione di successione registrata ai nn° 13 / 713 in data 14.11.1991 e trascritta in data 07.10.1992 a nn° 4288 / 3396). L'accettazione tacita della suddetta eredità è avvenuta, come detto, con rogito Not. E. Torello in data 26.11.2023 sopra citato.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] proprietario/i ante ventennio ad oggi . In forza di atto di donazione - a rogito di Notaio Eugenio TORELLO, in data 26/11/2003, ai nn. 97997; trascritto a Acqui Terme, in data 18/12/2003, ai nn. 6486/4620.

Note: La Sig.ra [REDACTED] ha ricevuto in donazione dal padre, Sig. [REDACTED] con l'atto sopra citato, la nuda proprietà sulla quota di 4/6 sugli immobili oggetto di esecuzione (1/ 6 già in piena proprietà in forza della dichiarazione di successione in morte della Sig.ra [REDACTED] - dichiarazione di successione registrata ai nn° 13 / 713 in data 14.11.1991 e trascritta in data 07.10.1992 a nn° 4288 / 3396). L'accettazione tacita della suddetta eredità è avvenuta, come detto, con rogito

Not. E. Torello in data 26.11.2023 sopra citato.) Il consolidamento dell'usufrutto alla nuda proprietà è avvenuto con il decesso del Sig. [REDACTED] avvenuto il 06.11.2012 (voltura catastale 1406.2 / 2019 - pratica AT 0014845 in atti dal 110.04.2019).
Continuità delle trascrizioni: Si

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 32 / 1970
Intestazione: [REDACTED]
Tipo pratica: Licenza Edilizia
Per lavori: AMPLIAMENTO E SOPRAELEVAZIONE LABORATORIO ARTIGIANALE ED ABITAZIONE CIVILE
Oggetto: ristrutturazione
Presentazione in data 20/11/1970 al n. di prot.
Rilascio in data 21/11/1970 al n. di prot. 32

Numero pratica: 3 / 85
Intestazione: [REDACTED]
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: COSTRUZIONE SCALA ESTERNA E BALCONE E OPERE DI FINITURA ESTERNE
Oggetto: ristrutturazione
Presentazione in data 08/02/1985 al n. di prot. 316
Rilascio in data 14/02/1985 al n. di prot. 4
NOTE: La documentazione a corredo della richiesta di autorizzazione edilizia rilasciata il 22.05.1991 è corredata di planimetria catastale riproducente l'immobile come nella consistenza attuale. Tale consistenza differisce da quanto assentito con i precedenti provvedimenti autorizzativi (in particolare CE 4 / 85) in considerazione dell'incremento dalla superficie del balcone esterno e la realizzazione di un locale ripostiglio sullo stesso. Presumibile, pertanto, che tale balcone sia stato realizzato in concomitanza con i lavori assentiti con la suddetta CE 4 / 85, senza la presentazione della necessaria variante in corso d'opera.

Numero pratica: 302 / 1988
Intestazione: [REDACTED]
Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n°47)
Per lavori: COSTRUZIONE BOX
Presentazione in data 30/03/1987 al n. di prot.
Rilascio in data 31/08/1988 al n. di prot. 302

Numero pratica: pratica 32 / A protocollo 1032
Intestazione: [REDACTED]
Tipo pratica: Autorizzazione edilizia
Per lavori: CHIUSURA PORTICATO
Presentazione in data 23/03/1995 al n. di prot. 1032
Rilascio in data 28/03/1995 al n. di prot. 17 / 95

Numero pratica: pratica 36 / A - protocollo 1242
Intestazione: [REDACTED]
Tipo pratica: Autorizzazione edilizia
Per lavori: IMPERMEABILIZZAZIONE BALCONE ED INTONACO DI FACCIATA
Oggetto: restauro e risanamento conservativo
Presentazione in data 06/05/1991 al n. di prot. 1242
Rilascio in data 22/05/1991 al n. di prot.
NOTE: La documentazione a corredo della richiesta di cui infra è corredata di planimetria catastale riproducente l'immobile come nella consistenza attuale. Tale consistenza differisce da quanto assentito con i precedenti provvedimenti autorizzativi (in particolare CE 4 / 85) in considerazione dell'incremento dalla superficie del balcone esterno e la realizzazione di un locale ripostiglio sullo stesso. Presumibile, pertanto, che tale balcone sia

stato realizzato in concomitanza con i lavori assentiti con la suddetta CE 4 / 85, senza la presentazione della necessaria variante in corso d'opera.

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: La documentazione a corredo della richiesta di autorizzazione edilizia rilasciata il 22.05.1991 è corredata di planimetria catastale riprodotte l'immobile come nella consistenza attuale. Tale consistenza differisce da quanto assentito con i precedenti provvedimenti autorizzativi (in particolare CE 3 / 85) in considerazione dell'incremento dalla superficie del balcone esterno e la realizzazione di un locale ripostiglio sullo stesso. Presumibile, pertanto, che tale balcone sia stato realizzato in concomitanza con i lavori assentiti con la suddetta CE 3 / 85, senza la presentazione della necessaria variante in corso d'opera.

Regolarizzabili mediante: SCIA IN SANATORIA EX ART. 36 BIS COMMA 5 D.L. 29 maggio 2024, n. 69

Descrizione delle opere da sanare: La documentazione a corredo della richiesta di autorizzazione edilizia rilasciata il 22.05.1991 è corredata di planimetria catastale riprodotte l'immobile come nella consistenza attuale. Tale consistenza differisce da quanto assentito con i precedenti provvedimenti autorizzativi (in particolare CE 3 / 85) in considerazione dell'incremento dalla superficie del balcone esterno e la realizzazione di un locale ripostiglio sullo stesso. Presumibile, pertanto, che tale balcone sia stato realizzato in concomitanza con i lavori assentiti con la suddetta CE 3 / 85, senza la presentazione della necessaria variante in corso d'opera.

oneri concessori, sanzione (da meglio definirsi in considerazione delle probabili definitive interpretazioni del D.L. 29 maggio 2024, n. 69 convertito dalla Legge 105 / 2024): € 5.000,00
verifiche strutturali (ingegnere strutturista): € 2.000,00

pratica urbanistica: € 2.000,00

agibilità: € 1.000,00

Oneri Totali: **€ 10.000,00**

Note: La documentazione a corredo della richiesta di autorizzazione edilizia rilasciata il 22.05.1991 è corredata di planimetria catastale riprodotte l'immobile come nella consistenza attuale. Tale consistenza differisce da quanto assentito con i precedenti provvedimenti autorizzativi (in particolare CE 3 / 85) in considerazione dell'incremento dalla superficie del balcone esterno e la realizzazione di un locale ripostiglio sullo stesso. Presumibile, pertanto, che tale balcone sia stato realizzato in concomitanza con i lavori assentiti con la suddetta CE 3 / 85, senza la presentazione della necessaria variante in corso d'opera.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: La documentazione a corredo della richiesta di autorizzazione edilizia rilasciata il 22.05.1991 è corredata di planimetria catastale riprodotte l'immobile come nella consistenza attuale. Tale consistenza differisce da quanto assentito con i precedenti provvedimenti autorizzativi (in particolare CE 4 / 85) in considerazione dell'incremento dalla superficie del balcone esterno e la realizzazione di un locale ripostiglio sullo stesso. Presumibile, pertanto, che tale balcone sia stato realizzato in concomitanza con i lavori assentiti con la suddetta CE 4 / 85, senza la presentazione della necessaria variante in corso d'opera.

Note generali sulla conformità: La documentazione a corredo della richiesta di autorizzazione edilizia rilasciata il 22.05.1991 è corredata di planimetria catastale riprodotte l'immobile come nella consistenza attuale. Tale consistenza differisce da quanto assentito con i precedenti provvedimenti autorizzativi (in particolare CE 4 / 85) in considerazione dell'incremento dalla superficie del balcone esterno e la realizzazione di un locale ripostiglio sullo stesso. Presumibile, pertanto, che tale balcone sia stato realizzato in concomitanza con i lavori assentiti con la suddetta CE 4 / 85, senza la presentazione della necessaria variante in corso d'opera.

7.2 Conformità urbanistica:

vicolo da Gavegno 8

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Note sulla conformità: Nessuna. - **Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**

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

unità immobiliare ad uso abitativo ed accessori e piccola corte pertinenziale esterna facente parte di compendio immobiliare di maggiori dimensioni comprendente anche beni di proprietà di Terzi estranei alla presente esecuzione immobiliare.

In particolare trattasi di:

- appartamento al piano secondo di edificio plurifamiliare a due piani fuori terra;
- locali accessori al piano terreno;
- porzione di fabbricato ad uso autobox / sgombero nel cortile.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: vicolo da Gavegno 8 - Incisa Scapaccino -

Stato Civile: coniugata

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **220,00**

E' posto al piano: primo

L'edificio è stato costruito nel: ante 1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1985, 1991;

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70

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

Stato di manutenzione generale: discreto

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

Balconi materiale: **c.a.** condizioni: **buone**

Copertura tipologia: **a falde** materiale: **legno** condizioni: **discrete**

Scale tipologia: **a rampe parallele** materiale: **c.a.** ubicazione: **esterna** servoscala: **assente** condizioni: **buone**

Solai tipologia: **solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera** condizioni: **buone**

Strutture verticali materiale: **miste in calcestruzzo armato e muratura portante** condizioni: **buone**

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno** protezione: **tapparelle** materiale protezione: **plastica** condizioni: **discrete**

Infissi interni tipologia: **a battente** materiale: **legno tamburato** condizioni: **discrete**

Infissi interni tipologia: **a soffietto** materiale: **materiale plastico** condizioni: **discrete**

Manto di copertura materiale: **tegole in cotto** coibentazione: **pannelli termo-assorbenti**
condizioni: **discrete**

Pareti esterne materiale: **a doppia fodera** coibentazione: **inesistente** rivestimento:
intonaco di cemento condizioni: **buone**

Pavim. Interna materiale: **ceramica / monocottura** condizioni: **buone**

Plafoni materiale: **stabilitura** condizioni: **buone**

Portone di ingresso tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno massello** accessori:
senza maniglione antipanico condizioni: **discrete**

Impianti:

Elettrico tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **da normalizzare** conformità:
rispettoso delle vigenti normative

Termico tipologia: **centralizzato** alimentazione: **legna** rete di distribuzione: **canali coibentati**
diffusori: **termosifoni in ghisa** condizioni: **buone** conformità: **da collaudare**

Note: il locale caldaia nel quale sono posizionate la apparecchiature necessarie per il riscaldamento dell'unità immobiliare oggetto di esecuzione e per la produzione di ACS sono ubicate in locali di proprietà di Terzi non interessati dalla presente procedura.

destinazione	parametro	superficie reale/potenziale	coeff.	superficie equivalente
superficie lorda abitativa	sup lorda di pavimento	120,00	1,00	120,00
superficie lorda locali accessori (sgombero, porticato, sottoscala)	sup lorda di pavimento	40,00	0,50	20,00
superficie lorda terrazzi, balconi	sup lorda di pavimento	60,00	0,10	6,00
		220,00		146,00

Pertinenze:

A1. strada di accesso Posto al piano terreno

Composto da area scoperta costituente strada di accesso al lotto

Sviluppa una superficie complessiva di 50 mq

Valore a corpo: € **1000**

Note: catasto terreni del comune di incisa scapaccino fg. 18, nm. 397

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

stima comparativa con valutazioni di beni oggetto di compravendita (concretizzate ovvero in fase di trattativa) ubicati in zona ed aventi caratteristiche simili a quello dell'oggetto di esecuzione.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Asti;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Alessandria (ex Acqui Terme);

Uffici del registro di Alessandria;

Ufficio tecnico di Incisa Scapaccino;
 Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Nizza
 Monferrato, Asti, Incisa Scapaccino, Acqui Terme.

8.3 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo civile [A2] con annesso strada di accesso

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 73.000,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
superficie lorda abitativa	120,00	€ 500,00	€ 60.000,00
superficie lorda locali accessori (sgombero, porticato, sottoscala)	20,00	€ 500,00	€ 10.000,00
superficie lorda terrazzi, balconi	6,00	€ 500,00	€ 3.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 73.000,00
Valore Corpo			€ 73.000,00
Valore Pertinenze			€ 1.000,00
Valore complessivo intero			€ 74.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 74.000,00

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] con annesso strada di accesso	146	€ 74.000,00	€ 74.000,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 10.500,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 63.500,00

Allegati

documentazione fotografica;
 documentazione urbanistica;
 documentazione catastale;
 copia lettera di trasmissione alla Debitrice.

Acqui Terme, 06.08.2024

L'Esperto alla stima
Geom. Alberto Andreo