
Tribunale di Alessandria
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **BANCA CARIGE SPA**

contro: XXXXXXXXXX

n° gen. rep. **6/2023**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 17-10-2023 ore 10:00

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. ELISABETTA BIANCO**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

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: strada della cesterà - Visone (AL) - 15010

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

[REDACTED], foglio [REDACTED], particella [REDACTED], subalterno 1, indirizzo regione catanzo, piano S1 - T, comune visone, categoria a/2, classe 1, consistenza vani 9,5, superficie 204 / 170, rendita € 490,63 ; foglio [REDACTED], particella [REDACTED], subalterno 2, indirizzo regione catanzo, piano S1 , comune visone, categoria C/6, classe 1, consistenza mq. 65, superficie mq. 76, rendita € 120,85

2. Stato di possesso

Bene: strada della cesterà - Visone (AL) - 15010

Lotto: 001

Corpo: A

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: strada della cesterà - Visone (AL) - 15010

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: strada della cesterà - Visone (AL) - 15010

Lotto: 001

Corpo: A

Creditori Iscritti: BANCA CARIGE SPA

5. Comproprietari

Beni: strada della cesterà - Visone (AL) - 15010

Lotto: 001

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: strada della cesterà - Visone (AL) - 15010

Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: strada della cesteria - Visone (AL) - 15010

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: strada della cesteria - Visone (AL) - 15010

Lotto: 001

Valore complessivo intero: 158.700,00

**Beni in Visone (AL)
strada della cestera**

Lotto: 001

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? SiData di presentazione: 12-04-2023

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in strada della cestera

Note: fabbricato unifamiliare in unico corpo a due piani fuori terra (piano seminterrato e piano primo) oltre a corte pertinenziale esterna parzialmente recintata. Trovano collocazione al piano seminterrato un locale autobox e locali accessori, mentre al piano primo sono ubicati i vani abitativi (ingresso su soggiorno, cucina, tre camere, servizi igienici, corridoio / disimpegno, terrazzo coperto e porticato). L'immobile è ubicato in zona a destinazione agricola a circa km. 3 dal capoluogo e da strade asfaltate di buona percorrenza.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] foglio [REDACTED], particella [REDACTED], subalterno 1, indirizzo regione catanzo, piano S1 - T, comune visone, categoria a/2, classe 1, consistenza vani 9,5, superficie 204 / 170, rendita € 490,63

Note: intestazione catastale da regolarizzare in quanto non volturata la dichiarazione di successione in morte del Sig. [REDACTED], padre e dante causa della debitrice eseguita

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] foglio [REDACTED], particella [REDACTED], subalterno 2, indirizzo regione catanzo, piano S1, comune visone, categoria C/6, classe 1, consistenza mq. 65, superficie mq. 76, rendita € 120,85

Note: intestazione catastale da regolarizzare in quanto non volturata la dichiarazione di successione in morte del Sig. [REDACTED], padre e dante causa della debitrice eseguita

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: intestazione catastale da regolarizzare in quanto non volturata la dichiarazione di successione in morte del Sig. [REDACTED], padre e dante causa della debitrice eseguita

voltura catastale: € 300,00

diritti agenzia entrate territorio: € 150,00

Oneri Totali: **€ 450,00**

Note: intestazione catastale da regolarizzare in quanto non volturata la dichiarazione di successione in morte del Sig. [REDACTED], padre e dante causa della debitrice eseguita

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: intestazione catastale da regolarizzare in quanto non volturata la dichiarazione di successione in morte del Sig. Giovanni BISTOLFI, padre e dante causa della debitrice eseguita

Note generali: intestazione catastale da regolarizzare in quanto non volturata la dichiarazione di successione in morte del Sig. [REDACTED], padre e dante causa della debitrice eseguita

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

fabbricato unifamiliare in unico corpo a due piani fuori terra (piano seminterrato e piano primo) oltre a corte pertinenziale esterna parzialmente recintata. Trovano collocazione al piano seminterrato un locale autobox e locali accessori, mentre al piano primo sono ubicati i vani abitativi (ingresso su soggiorno, cucina, tre camere, servizi igienici, corridoio / disimpegno, terrazzo coperto e porticato). L'immobile è ubicato in zona a destinazione agricola a circa km. 3 dal capoluogo e da strade asfaltate di buona percorrenza.

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.

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: stazione fs km. 3, autopullman km. 3

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca volontaria annotata a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] Derivante da: atto di mutuo; A rogito di Gabriele GARBARINO in data 19/07/2011 ai nn. 164640/19258; Registrato a Acqui Terme in data 28/07/2011 ai nn. 1649/1T; Iscritto/trascritto a Acqui Terme in data 29/07/2011 ai nn. 3616/545; Importo ipoteca: € 400.000,00; Importo capitale: € 200.000,00.

- **Trascrizione pregiudizievole:** Pignoramento a favore di [REDACTED] Derivante da: verbale di pignoramento immobili; A rogito di tribunale di alessandria in data 19/12/2022 ai nn. 6012 / 2022 iscritto/trascritto a Acqui Terme in data 03/02/2023 ai nn. 493/429.

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: [REDACTED] proprietario/i ante ventennio al **22/05/2017** . In forza di atto di donazione - a rogito di Ernesto CASSINELLI, in data 15/10/1984, ai nn. 50511; trascritto a acqui terme, in data 29/10/1984, ai nn. 4269/3492.

Note: atto successivamente rettificato con rogito a ministero del Notaio Ernesto CASSINELLI in data 15.11.1985 al repertorio 53005 trascritto ad Acqui Terme il 05.12.1985 ai numeri 4115 / 3184

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 22/05/2017 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI, accettazione con il beneficio di inventario ordinato dal Tribunale di Alessandria in data 16.11.2017 ai nn. 2427 / 2017; trascritto a acqui terme, in data 10/01/2018, ai nn. 89/69.

Continuità delle trascrizioni: Si

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 581 / 1984

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: costruzione di fabbricato di abitazione di tipo rurale

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 15/06/1984 al n. di prot. 581

Rilascio in data 18/10/1984 al n. di prot. 599

Numero pratica: 582 / 1984

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: costruzione di deposito per macchine ed attrezzature agricole

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 15/10/1984 al n. di prot. 582

Rilascio in data 18/10/1984 al n. di prot. 600

Numero pratica: 914 / 1987

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: variante in corso d'opera alla concessione edilizia 600 / 1984

Oggetto: variante

Presentazione in data 01/12/1987 al n. di prot. 914

Rilascio in data 28/12/1987 al n. di prot. 821

Numero pratica: 915 / 1987

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: variante in corso d'opera alla concessione edilizia 599/ 1984

Oggetto: variante

Presentazione in data 01/12/1987 al n. di prot. 915

Rilascio in data 28/12/1987 al n. di prot. 822

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: variazione della disposizione di alcune delle partizioni interne

Regolarizzabili mediante: CILA in sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: variazione della disposizione di alcune delle partizioni interne

cila in sanatoria - sanzioni: € 1.000,00

CILA in sanatoria - diritti / bolli: € 100,00

CILA in sanatoria - onorari e competenze: € 2.000,00

Oneri Totali: € **3.100,00**

Note: variazione della disposizione di alcune delle partizioni interne

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: realizzazione in assenza di provvedimento autorizzativo di porticato ligneo ad uso ricovero mezzi in fregio al fabbricato principale.

Regolarizzabili mediante: non regolarizzabile - da rimuovere

Descrizione delle opere da sanare: realizzazione in assenza di provvedimento autorizzativo di porticato ligneo ad uso ricovero mezzi in fregio al fabbricato principale.

realizzazione in assenza di provvedimento autorizzativo di porticato ligneo ad uso ricovero

mezzi in fregio al fabbricato principale. opera non regolarizzabile e da rimuovere. Si indicano di

seguito i costi di demolizione e smaltimento dei materiali: € 5.000,00

Oneri Totali: € **5.000,00**

Note: realizzazione in assenza di provvedimento autorizzativo di porticato ligneo ad uso ricovero mezzi in fregio al fabbricato principale. intervento **NON REGOLARIZZABILE E DA RIMUOVERE**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: variazione della disposizione di alcune delle partizioni interne;realizzazione in assenza di provvedimento autorizzativo di porticato ligneo ad uso ricovero mezzi in fregio al fabbricato principale. - **NON REGOLARIZZABILE E DA RIMUOVERE**

Note generali sulla conformità: variazione della disposizione di alcune delle partizioni

internerealizzazione in assenza di provvedimento autorizzativo di porticato ligneo ad uso ricovero mezzi in fregio al fabbricato principale. -**NON REGOLARIZZABILE E DA RIMUOVERE**

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
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**

fabbricato unifamiliare in unico corpo a due piani fuori terra (piano seminterrato e piano primo) oltre a corte pertinenziale esterna parzialmente recintata.Trovano collocazione al piano seminterrato un locale autobox e locali accessori, mentre al piano primo sono ubicati i vani abitativi (ingresso su soggiorno, cucina, tre camere, servizi igienici, corridoio / disimpegno, terrazzo coperto e porticato).L'immobile è ubicato in zona a destinazione agricola a circa km. 3 dal capoluogo e da strade asfaltate di buona percorrenza.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **235,00**

E' posto al piano: seminterrato e terreno

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

L'intero fabbricato è composto da n. 2 oltre a sottotetto piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. seminterrato

Stato di manutenzione generale: discreto

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

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

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

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

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

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

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **ferro** apertura: **manuale** condizioni:
discrete

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

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

Manto di copertura materiale: **tegole in cemento** coibentazione: **inesistente** condizioni: **discrete**

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

Pavim. Interna materiale: **battuto di cemento** condizioni: **buone**
Riferito limitatamente a: locali accessori piano terreno

Pavim. Interna materiale: **ceramica / monocottura** condizioni: **buone**
Riferito limitatamente a: vani abitativi

Pavim. Interna materiale: **parquet incollato** condizioni: **buone**
Riferito limitatamente a: vani abitativi

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

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

Rivestimento ubicazione: **bagno / cucina** materiale: **piastrelle in ceramica / intonaco** condizioni:
buone

Impianti:**Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	1984
Impianto a norma	NO

Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
---	----

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	autonomo
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

Condizionamento e climatizzazione:

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

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

nel calcolo della consistenza e della successiva valorizzazione, è da intendersi ricompresa l'incidenza dell'area pertinenziale esterna.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
superficie abitativa	sup lorda di pavimento	170,00	1,00	170,00
autorimessa	sup lorda di pavimento	65,00	1,00	65,00
		235,00		235,00

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

stima comparativa con valutazioni di immobili aventi caratteristiche similari a quello oggetto di stima ed interessati da recenti trattative commerciali.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di alessandria;Conservatoria dei Registri Immobiliari di alessandria;Uffici del registro di alessandria;Ufficio tecnico di visone;Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: acqui terme, ovada.

8.3 Valutazione corpi:**A. Abitazione di tipo civile [A2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 167.250,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
superficie abitativa	170,00	€ 850,00	€ 144.500,00
autorimessa	65,00	€ 350,00	€ 22.750,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 167.250,00
Valore corpo			€ 167.250,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 167.250,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 167.250,00

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]	235,00	€ 167.250,00	€ 167.250,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 8.550,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 158.700,00

Allegati

- documentazione fotografica;
- documentazione urbanistica;
- documentazione catastale;
- copia lettera di trasmissione alla debitrice esecutata.

Acqui Terme, 26.07.2023

L'Esperto alla stima
Geom. Alberto Andreo