
TRIBUNALE DI ALESSANDRIA

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: :

contro:

N° Gen. Rep. **281/2022**

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

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:** - FRAZIONE QUARTINO, 4 - Calamandrana (AT) - 14042**Lotto:** 001**Corpo:** A**Categoria:** Abitazione di tipo civile [A2]

proprietà in regime di
comunione dei beni; proprietà in
regime di comunione dei beni., foglio 5, particella 456, subalterno 1, indirizzo
frazione quartino 4, piano S1 - T, comune Calamandrana, categoria A2, classe
1, consistenza vani 6, superficie 114, rendita € 291,28

foglio 5, particella 456, subalterno 2, indirizzo frazione quartino 4, piano S1,
comune Calamandrana, categoria C6, classe U, consistenza mq 17 , superficie
21, rendita € 33,36

2. Stato di possesso**Bene:** - FRAZIONE QUARTINO, 4 - Calamandrana (AT) - 14042**Lotto:** 001**Corpo:** A

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili**Bene:** - FRAZIONE QUARTINO, 4 - Calamandrana (AT) - 14042**Lotto:** 001**Corpo:** A**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO**4. Creditori Iscritti****Bene:** - FRAZIONE QUARTINO, 4 - Calamandrana (AT) - 14042**Lotto:** 001**Corpo:** A**Creditori Iscritti:**

5. Comproprietari**Beni:** - FRAZIONE QUARTINO, 4 - Calamandrana (AT) - 14042**Lotto:** 001**Corpo:** A

Comproprietari:

1/2 di L. - **Piena proprietà**1/2 di **proprietà****6. Misure Penali****Beni:** - FRAZIONE QUARTINO, 4 - Calamandrana (AT) - 14042**Lotto:** 001**Corpo:** A**Misure Penali:** NO**7. Continuità delle trascrizioni****Bene:** - FRAZIONE QUARTINO, 4 - Calamandrana (AT) - 14042**Lotto:** 001**Corpo:** A**Continuità delle trascrizioni:** SI**8. Prezzo****Bene:** - FRAZIONE QUARTINO, 4 - Calamandrana (AT) - 14042**Lotto:** 001**Valore complessivo intero:** 36.800,00

beni in **CALAMANDRANA (AT)**
frazione Quartino, 4

lotto: 001

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 frazione: FRAZIONE QUARTINO, 4

Quota e tipologia del diritto

1/2 di _____ - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: _____

_____ - Regime Patrimoniale: comunione legale

Eventuali comproprietari: _____

Quota e tipologia del diritto

1/2 di _____ - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: _____

_____ - Regime Patrimoniale: comunione legale

Eventuali comproprietari: _____

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: _____, nato ad _____ proprietà in regime di
 comunione dei beni; _____, nata a _____ proprietà in regime di
 comunione dei beni., foglio 5, particella 456, subalterno 1, indirizzo frazione quartino 4,
 piano S1 - T, comune Calamandrana, categoria A2, classe 1, consistenza vani 6,
 superficie 114, rendita € 291,28

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: _____, nato ad _____ proprietà in regime di
 comunione dei beni; _____, nata a _____ proprietà in regime di
 comunione dei beni, foglio 5, particella 456, subalterno 2, indirizzo frazione quartino 4,
 piano S1, comune Calamandrana, categoria C2, classe U, consistenza mq 17,
 superficie 21, rendita € 33,36

Conformità catastale: Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Planimetrie e mappa catastale non conformi in quanto non sono rappresentati gli ampliamenti realizzati in forza dei titoli abilitativi citati in perizia.

Regolarizzabili mediante: tipo mappale e pratica DOCFA

Descrizione delle opere da sanare: Planimetrie e mappa catastale non conformi in quanto non sono rappresentati gli ampliamenti realizzati in forza dei titoli abilitativi citati in perizia.

tipo mappale: € 1.200,00

pratica docfa: € 1.000,00

diritti catastali : € 250,00

Oneri Totali: **€ 2.450,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: Planimetrie e mappa catastale non conformi in quanto non sono rappresentati gli ampliamenti realizzati in forza dei titoli abilitativi citati in perizia.



2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):**Caratteristiche zona:** periferica normale**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**Importanti centri limitrofi:** NIZZA MONFERRATO, CANELLI.**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato**Attrazioni storiche:** Non specificato**Principali collegamenti pubblici:** STAZIONE FERROVIARIA 1, AUTOPULMANN 0,30**3. STATO DI POSSESSO:****Occupato dal debitore e dai suoi familiari****Opponibilità ai terzi:****4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:****- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva a favore di contro
 ; Derivante da: atto di mutuo; A rogito di Annalisa Rossello in data 21.11.2007 ai nn. 12536; Iscritto/trascritto a Acqui Terme in data 12.12.2007 ai nn. 7026/1498; Importo capitale: € 26.000,00 – importo ipoteca € 52.000,00; Note: SI EVIDENZIA CHE L'ISCRIZIONE IPOTECARIA E' RIFERITA UNICAMENTE AL FABBRICATO ED ALLA PICCOLA AREA PERTINENZIALE ESTERNA (MAPPALE 456), NON COMPRENDENDO I RESIDUI APPEZZAMENTI DI TERRENO LIMITROFI SEMPRE DI PROPRIETA' DEI DEBITORI ESECUTATI E DI FATTO COSTITUENTI L'INTERA AREA SCOPERTA DI PERTINENZA DELL'IMMOBILE PIGNORATO (MAPPALE 704 E 705).

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca convenzionale annotata a favore di contro
 ; Derivante da: atto notarile; A rogito di Anna Maria PRIMA in data 31.08.1989 ai nn. 19293; Iscritto/trascritto a Acqui Terme in data 04.08.2009 ai nn. 3895/604; Importo ipoteca: € 30.987,41; Importo capitale: € 15.493,71; Note: SI EVIDENZIA CHE L'ISCRIZIONE IPOTECARIA E' RIFERITA UNICAMENTE AL FABBRICATO ED ALLA PICCOLA AREA PERTINENZIALE ESTERNA (MAPPALE 456), NON COMPRENDENDO I RESIDUI APPEZZAMENTI DI TERRENO LIMITROFI SEMPRE DI PROPRIETA' DEI DEBITORI ESECUTATI E DI FATTO COSTITUENTI L'INTERA AREA SCOPERTA DI PERTINENZA DELL'IMMOBILE PIGNORATO (MAPPALE 704 E 705).

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di contro
 Derivante da: atto giudiziario; A rogito di tribunale di Alessandria in data 16.09.2022 ai nn. 4037 iscritto/trascritto a Acqui Terme in data 29.12.2022 ai nn. 5940/4841; SI EVIDENZIA CHE IL PIGNORAMENTO E' RIFERITO UNICAMENTE AL FABBRICATO ED ALLA PICCOLA AREA PERTINENZIALE ESTERNA (MAPPALE 456), NON COMPRENDENDO I RESIDUI APPEZZAMENTI DI TERRENO LIMITROFI SEMPRE DI PROPRIETA' DEI DEBITORI ESECUTATI E DI FATTO COSTITUENTI L'INTERA AREA SCOPERTA DI PERTINENZA DELL'IMMOBILE PIGNORATO (MAPPALE 704 E 705).

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di contro
 Derivante da: atto giudiziario; A rogito di tribunale di Alessandria in data 10.08.2023 ai nn. 3687 iscritto/trascritto ad Acqui Terme in data 22.09.2023 ai nn. 4344/3608; SI EVIDENZIA CHE IL PIGNORAMENTO E' RIFERITO UNICAMENTE AGLI APPEZZAMENTI DI TERRENO LIMITROFI AL FABBRICATO PRINCIPALE (MAPPALE 456) SEMPRE DI PROPRIETA' DEI DEBITORI ESECUTATI E DI FATTO COSTITUENTI L'INTERA AREA SCOPERTA DI PERTINENZA



DELL'IMMOBILE PIGNORATO (MAPPALI 704 E 705).

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: //

Millesimi di proprietà: //

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: //

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:

comunione dei beni con

proprietario in

proprietari **ante**

ventennio ad oggi. In forza di atto di compravendita - a rogito di Anna Maria PRIMA, in data 23/11/1989, ai nn. 20572; registrato a Asti, in data 13.12.1989, ai nn. 4218; trascritto a Acqui Terme, in data 13.12.1989, ai nn. 4862/3745.

Continuità delle trascrizioni: Si

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 25 / 72

Intestazione: i

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: ampliamento casa di civile abitazione

Oggetto: ristrutturazione

Presentazione in data 30/12/1972 al n. di prot. 2262

Rilascio in data 22/01/1973 al n. di prot. 25 / 72

Numero pratica: 44 / 77

Intestazione: i

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: ampliamento casa di civile abitazione

Oggetto: ristrutturazione

Presentazione in data 16/10/1977 al n. di prot. 2245

Rilascio in data 01/09/1977 al n. di prot. 44 / 77

Numero pratica: 32 / 80

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: costruzione muro di contenimento terra

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data al n. di prot.

Rilascio in data 07/05/1980 al n. di prot. 32 / 80

Numero pratica: 34 / 90

Intestazione: i



Tipo pratica: Concessione Edilizia
 Per lavori: ristrutturazione ed ampliamento fabbricato
 Oggetto: ristrutturazione
 Presentazione in data 26/07/1990 al n. di prot.
 Rilascio in data 14/08/1990 al n. di prot. 34 / 90

7.1 Conformità edilizia:**Abitazione di tipo civile [A2]**

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica:**frazione: FRAZIONE QUARTINO, 4**

Strumento urbanistico Approvato:	III variante PRG (DGR 06.08.2001 n° 20 - 3738)
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	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 a due livelli (piano terreno rispetto al piano strada e piano seminterrato) adibito ad abitazione dei debitori esecutati.

L'immobile è composto da ingresso, sala da pranzo, cucina, bagno, due camere e balconi al piano terreno, mentre al piano seminterrato sono ubicati locali accessori di fatto in stato di abbandono.

Il fabbricato è dotato di area pertinenziale esterna non recintata.

1. Quota e tipologia del diritto1/2 di : **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: !

Regime Patrimoniale: comunione legale

Eventuali comproprietari:

2. Quota e tipologia del diritto1/2 di - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

- Regime Patrimoniale: comunione legale

Eventuali comproprietari:

Superficie complessiva di circa mq **215,00**

E' posto al piano: terreno e seminterrato

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1990

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

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

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: immobile in scarse condizioni manutentive interne ed esterne

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

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

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

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: **persiane**
materiale protezione: **legno** condizioni: **scarse**

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

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

Pavim. Interna materiale: **al rustico** condizioni: **sufficienti**
Riferito limitatamente a: identificazione relativa ai locali accessori a piano seminterrato

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

Plafoni materiale: **stabilitura** condizioni: **sufficienti**
Riferito limitatamente a: annotazione relativa ai soli locali abitativi, essendo i locali accessori a piano seminterrato completamente grezzi

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

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

Esiste impianto elettrico	SI
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	stufa a legna
Impianto a norma	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
---	----

destinazione	parametro	superficie reale / potenziale	coeff.	superficie equivalente
vani abitativi a piano terreno	sup lorda di pavimento	90,00	1,00	90,00
locali accessori piano seminterrato	sup lorda di pavimento	90,00	0,25	22,50
porticato	sup lorda di pavimento	35,00	0,10	3,50
		215,00		116,00

Pertinenze:

A 1. area pertinenziale sviluppa una superficie complessiva di 1250 mq
 esterna Destinazione urbanistica: agricola
 Valore a corpo: € **1250**
 Note: catasto terreni del comune di Calamandrana al foglio 5,
 mappali 704 e 705

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

Stima comparativa con immobili oggetto di potenziali vendite o trattative di vendita nella zona di interesse

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Asti;
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di Alessandria;
 Uffici del registro di Alessandria;
 Ufficio tecnico di Calamandrana.

8.3 Valutazione corpi:**A. Abitazione di tipo civile [A2] con annesso area pertinenziale esterna**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 38.000,00.

destinazione	superficie equivalente	valore unitario	valore complessivo
vani abitativi a piano terreno	90,00	€ 350,00	€ 31.500,00



1. rapporto di stima esecuzione immobiliare - n. 281 / 2022

locali accessori piano seminterrato	22,50	€ 250,00	€ 5.625,00
porticato	3,50	€ 250,00	€ 875,00
stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 38.000,00
valore corpo			€ 38.000,00
valore pertinenze			€ 1.250,00
valore complessivo intero			€ 39.250,00
valore complessivo diritto e quota			€ 39.250,00

Riepilogo:

id	immobile	superficie lorda	valore intero medio ponderale	valore diritto e quota
A	abitazione di tipo civile [A2] con annesso area pertinenziale esterna	116,00	€ 39.250,00	€ 39.250,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 2.450,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 36.800,00****allegati**

- documentazione fotografica;
- documentazione catastale;
- documentazione urbanistica fabbricato;
- certificato di destinazione urbanistica terreni;
- copia lettera trasmissione della perizia ai debitori eseguiti.

Acqui Terme, 27.12.2023

l'esperto alla stima
geom. alberto andreo


