

Tribunale di Alessandria
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **omissis**

contro: **omissis**

N° Gen. Rep. **247/2023**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. MICHELE DELLI PAOLI**

**RAPPORTO DI
VALUTAZIONE
Lotto 001 - Abitazione di
tipo civile ed area
scoperta pertinenziale**

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

Codice fiscale: PRTSLV69P23A052U

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

Email: silvio.prato@alice.it

Pec: silvio.prato@geopec.it

SINTESI ELABORATO

1. Dati Catastali

Bene: Regione Lescheia - Merana (AL) - 15010

Lotto: 001 - Abitazione di tipo civile ed area scoperta pertinenziale

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

omissis proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni, foglio 7, particella 514, subalterno 2, indirizzo Regione Lescheia, piano T-1, comune Merana, categoria A/2, classe U, consistenza 10 vani, superficie 175 mq., rendita € 568,10

2. Stato di possesso

Bene: Regione Lescheia - Merana (AL) - 15010

Lotto: 001 - Abitazione di tipo civile ed area scoperta pertinenziale

Corpo: A

Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Regione Lescheia - Merana (AL) - 15010

Lotto: 001 - Abitazione di tipo civile ed area scoperta pertinenziale

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Regione Lescheia - Merana (AL) - 15010

Lotto: 001 - Abitazione di tipo civile ed area scoperta pertinenziale

Corpo: A

Creditori Iscritti: omissis

5. Comproprietari

Beni: Regione Lescheia - Merana (AL) - 15010

Lotto: 001 - Abitazione di tipo civile ed area scoperta pertinenziale

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Regione Lescheia - Merana (AL) - 15010

Lotto: 001 - Abitazione di tipo civile ed area scoperta pertinenziale

Corpo: A

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Regione Lescheia - Merana (AL) - 15010

Lotto: 001 - Abitazione di tipo civile ed area scoperta pertinenziale

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Regione Lescheia - Merana (AL) - 15010

Lotto: 001 - Abitazione di tipo civile ed area scoperta pertinenziale

Valore complessivo intero: 79.650,00

Beni in **Merana (AL)**
Località/Frazione
Regione Lescheia

Lotto: 001 - Abitazione di tipo civile ed area scoperta pertinenziale

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

Data di presentazione: 02-11-2023

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Regione Lescheia

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 7, particella 514, subalterno 2, indirizzo Regione Lescheia, piano T-1, comune Merana, categoria A/2, classe U, consistenza 10 vani, superficie 175 mq., rendita € 568,10

Note: E' ricompreso nella consistenza dell'immobile oggetto di procedura l'annesso terreno pertinenziale catastalmente individuato alla partita catastale speciale "A - Bene comune non censibile" al Foglio 7 con il mappale 514 subalterno 1 come "Bene non censibile (corte esclusiva)": vedasi Elaborato Planimetrico Allegato n.3 della presente consulenza.

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 al piano terreno:

Non è rappresentato il forno realizzato in adiacenza al lato est del "portico" (vedasi Fot.n°3)

Non è rappresentato il locale caldaia realizzato mediante la chiusura perimetrale di parte del "portico" (vedasi Fot.n°9)

Sono state rappresentate due finestre sul lato sud (nella "cucina" e nel "ripostiglio"): finestre che non esistono in sito

E' stata rappresentata una porta tra la "cucina" ed il disimpegno: porta che in sito non esiste

Non è stata rappresentata l'ampia apertura che collega la "cucina" con il "soggiorno" (vedasi Fot.n°10)

Che al piano primo:

E' stata rappresentata un'ampia apertura che collega la "camera" ad un altro vano (senza nome nella planimetria catastale): ampia apertura che in sito non esiste

Non è stata rappresentata la porta posta alla fine del corridoio, che dallo stesso corridoio dà accesso alla camera (senza nome nella planimetria catastale)

Non è stato rappresentato il piano sottotetto del fabbricato (costituito da due locali)

Regolarizzabili 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 al piano terreno:

Non è rappresentato il forno realizzato in adiacenza al lato est del "portico" (vedasi Fot.n°3)

Non è rappresentato il locale caldaia realizzato mediante la chiusura perimetrale di parte del "portico" (vedasi Fot.n°9)

Sono state rappresentate due finestre sul lato sud (nella "cucina" e nel "ripostiglio"): finestre che non esistono in sito

E' stata rappresentata una porta tra la "cucina" ed il disimpegno: porta che in sito non esiste

Non è stata rappresentata l'ampia apertura che collega la "cucina" con il "soggiorno" (vedasi Fot.n°10)

Che al piano primo:

E' stata rappresentata un'ampia apertura che collega la "camera" ad un altro vano (senza nome nella planimetria catastale): ampia apertura che in sito non esiste

Non è stata rappresentata la porta posta alla fine del corridoio, che dallo stesso corridoio dà accesso alla camera (senza nome nella planimetria catastale)

Non è stato rappresentato il piano sottotetto del fabbricato (costituito da due locali)

Tipo Mappale per l'inserimento del locale ad uso forno nella mappa catastale: € 1.500,00

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

Oneri Totali: € **2.350,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: agricola a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di omissis contro omissis; A rogito di Notaio Federico Alcaro di Savona in data 31/01/2011 ai nn. 395/326; Iscritto a Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Alessandria - Servizio Pubblicità Immobiliare di Acqui Terme in data 09/02/2011 ai nn. 583/108; Importo ipoteca: € 286.254,00; Importo capitale: € 143.127,18;

Note:

Nella formalità gli immobili colpiti vengono così descritti: "Abitazione indipendente da cielo a terra in Comune di Merana (AL), con accesso dalla strada Regione Lescheia (già Località Lescheia),

senza numero civico, con annesso terreno pertinenziale, sviluppata sui piani terra (o rialzato) e primo, composta di portico, cucina, ripostiglio, disimpegno, bagno, soggiorno e sottoscala al piano terra, e da quattro camere, corridoio, bagno e balcone al piano primo. Nel complesso, abitazione e terreno pertinenziale, confinano con le aree distinte dai mappali 555, 489, 571, 488, 382, 485 e 512. Il tutto risulta censito in Catasto Fabbricati del Comune di Merana (AL) come segue: Foglio 7, particella 514, subalterno 2, categoria A/2, classe U, consistenza 10 vani, Rendita Euro 568,10, Regione Lescheia, piano T-1".

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di omissis contro omissis; A rogito di Ufficiali Giudiziari presso il Tribunale di Alessandria in data 03/10/2023 ai nn. 4215 trascritto a Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Alessandria - Servizio Pubblicità Immobiliare di Acqui Terme in data 12/10/2023 ai nn. 4642/3840.

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: 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: omissis comproprietario; omissis comproprietario; omissis comproprietaria. proprietario/i ante ventennio al **24/06/1978**.

Titolare/Proprietario: omissis proprietario dal 24/06/1978 al 31/01/2011. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Arturo Santi di Acqui Terme, in data 24/06/1978, ai nn. 11888; registrato a Acqui Terme, in data 07/07/1978, ai nn. 1322; trascritto a Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Alessandria - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Acqui Terme, in data 19/07/1978, ai nn. 2825/2287.

Titolare/Proprietario: omissis proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni dal 31/01/2011 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Federico Alcaro di Savona, in data 31/01/2011, ai nn. 394/325; registrato a Agenzia Entrate di Savona, in data 04/02/2011, ai nn. 889 Serie 1T; trascritto a Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Alessandria - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Acqui Terme, in data 09/02/2011, ai nn. 582/421.

Note:

In atto gli immobili acquistati vengono così descritti: "Abitazione indipendente da cielo a terra in Comune di Merana (AL), con accesso dalla strada Regione Lescheia (già Località Lescheia), senza numero civico, con annesso terreno pertinenziale, sviluppata sui piani terra (o rialzato) e

primo, composta di portico, cucina, ripostiglio, disimpegno, bagno, soggiorno e sottoscala al piano terra, e da quattro camere, corridoio, bagno e balcone al piano primo. Nel complesso, abitazione e terreno pertinenziale, confinano con le aree distinte dai mappali 555, 489, 571, 488, 382, 485 e 512. Il tutto risulta censito in Catasto Fabbricati del Comune di Merana (AL) in ditta al venditore, come segue: Foglio 7, particella 514, subalterno 2, categoria A/2, classe U, consistenza 10 vani, Rendita Euro 568,10, Regione Lescheia, piano T-1"

Continuità delle trascrizioni: Si

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Immobile Ante 1967

Numero pratica: Concessione Edilizia n°7/84 del 04/07/1984

Intestazione: omissis

Per lavori: Trasformazione di porticato in casa di civile abitazione

Abitabilità/agibilità in data 22/08/1989 al n. di prot. 1211

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Rispetto ai disegni di progetto si è constatato:

Che sull'area pertinenziale del fabbricato sono stati realizzati un locale di ricovero attrezzi in lamiera (vedasi Fot.n°4), un locale di ricovero attrezzi in legno (vedasi Fot.n°5), una piccola tettoia aperta (vedasi Fot.n°6) ed un locale di ricovero per animali (vedasi Fot.n°7): tutti locali non sanabili per tipologia e materiali e quindi da eliminare/smantellare.

Che al piano terreno:

E' stato realizzato il forno in adiacenza al lato est del portico (vedasi Fot.n°3)

E' stato realizzato il locale caldaia mediante la chiusura perimetrale di parte del portico (vedasi Fot.n°9)

E' stata realizzata una tettoia in adiacenza al lato ovest del portico (vedasi Fot.n°8): tettoia non sanabile per tipologia e materiali e quindi da eliminare/smantellare.

E' stata ampliata la prevista apertura che separa la "cucina" dal "soggiorno"

E' stata lievemente traslata la parete che separa la "cucina" dal disimpegno e dal "ripostiglio" e non è stata realizzata la porta che collega la "cucina" al disimpegno

Che al piano primo:

E' stata realizzata una piccola risega nella parete della camera adiacente al vano scala

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

Descrizione delle opere da sanare:

Rispetto ai disegni di progetto si è constatato:

Che sull'area pertinenziale del fabbricato sono stati realizzati un locale di ricovero attrezzi in lamiera (vedasi Fot.n°4), un locale di ricovero attrezzi in legno (vedasi Fot.n°5), una piccola tettoia aperta (vedasi Fot.n°6) ed un locale di ricovero per animali (vedasi Fot.n°7): tutti locali non sanabili per tipologia e materiali e quindi da eliminare/smantellare.

Che al piano terreno:

E' stato realizzato il forno in adiacenza al lato est del portico (vedasi Fot.n°3)

E' stato realizzato il locale caldaia mediante la chiusura perimetrale di parte del portico (vedasi Fot.n°9)

E' stata realizzata una tettoia in adiacenza al lato ovest del portico (vedasi Fot.n°8): tettoia non sanabile per tipologia e materiali e quindi da eliminare/smantellare.

E' stata ampliata la prevista apertura che separa la "cucina" dal "soggiorno"

E' stata lievemente traslata la parete che separa la "cucina" dal disimpegno e dal "ripostiglio" e non è stata realizzata la porta che collega la "cucina" al disimpegno

Che al piano primo:

E' stata realizzata una piccola risega nella parete della camera adiacente al vano scala

S.C.I.A. in Sanatoria con un esborso di circa Euro 3.000,00 per sanzioni, diritti ed oneri e di circa Euro 2.500,00 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 Merana): € 5.500,00
Oneri Totali: € **5.500,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Note: L'immobile pignorato 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:

Regione Lescheia

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

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

Il fabbricato di civile abitazione, con annesso terreno pertinenziale, è sito in Merana Regione Lescheia ed è composto:

Al piano terreno da un portico, da un locale caldaia, da un forno, da una cucina, da una ripostiglio, da un disimpegno, da un bagno, da un soggiorno, da un sottoscala e da una scala interna per l'accesso al soprastante piano primo;

Al piano primo da un vano scala per l'accesso al sottostante piano terreno, da quattro camere, da un corridoio, da un bagno e da un balcone;

Al piano sottotetto da due vani ad uso solai ai quali si accede mediante botola con scala retrattile.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di omissis- Piena proprietà

Cod. Fiscale: omissis

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **175,00**

L'edificio è stato costruito nel: ante 1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1989

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

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

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: Al momento del sopralluogo il fabbricato di civile abitazione si presentava in discrete condizioni di conservazione e manutenzione.

Caratteristiche descrittive:**Componenti edilizie e costruttive:**

Cancello	tipologia: doppia anta a battente materiale: ferro apertura: manuale condizioni: sufficienti
Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: alluminio protezione: persiane materiale protezione: alluminio condizioni: sufficienti
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: sufficienti
Pavim. Interna	materiale: piastrelle in gres condizioni: sufficienti
Portone di ingresso	tipologia: doppia anta a battente materiale: alluminio condizioni: scarse
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: ceramica condizioni: sufficienti
Scale	posizione: interna rivestimento: marmo condizioni: sufficienti

Impianti:

Antenna	tipologia: parabola e rettilinea
Elettrico	tipologia: sottotraccia Note: Al momento del sopralluogo l'utenza elettrica non risultava attiva.
Idrico	tipologia: sottotraccia Note: Al momento del sopralluogo l'utenza non risultava attiva.
Termico	tipologia: autonomo alimentazione: gas diffusori: termosifoni Note: Nell' area esterna pertinenziale del fabbricato si è riscontrata la presenza di un serbatoio per il gas.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
	sup lorda di pavimento	175,00	1,00	175,00
		175,00		175,00

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 87.500,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
	175,00	Euro 500,00	Euro 87.500,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	Euro 87.500,00
Valore Corpo	Euro 87.500,00
Valore Pertinenze	Euro 0,00
Valore complessivo intero	Euro 87.500,00
Valore complessivo diritto e quota	Euro 87.500,00

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]	175,00	Euro 87.500,00	Euro 87.500,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

Euro 7.850,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

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

Euro 79.650,00**Allegati:**Allegato 1: Estratto della mappa catastale Merana Fg.7 m.le 514Allegato 2: Planimetria catastale urbana Merana Fg.7 m.le 514 sub.2Allegato 3: Elaborato Planimetrico Merana Fg.7 m.le 514 sub.1 e sub.2Allegato 4: Documentazione fotografica

Alessandria, lì 15/12/2023

L'Esperto alla stima
Geom. Silvio Prato