
Tribunale di Alessandria
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **omissis**

contro: **omissis**

N° Gen. Rep. **128/2024**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

**RAPPORTO DI
VALUTAZIONE
Lotto 001 - Abitazione di
tipo popolare**

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: Via Guglielmo Marconi n°11 - Cartosio (AL) - 15015

Lotto: 001 - Abitazione di tipo popolare

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo popolare [A4]

omissis proprietà, foglio 10, particella 248, indirizzo Via Guglielmo Marconi, piano T-1, comune Cartosio, categoria A/4, classe 2, consistenza 3,5 vani, superficie 57 mq., rendita € 139,19

2. Stato di possesso

Bene: Via Guglielmo Marconi n°11 - Cartosio (AL) - 15015

Lotto: 001 - Abitazione di tipo popolare

Corpo: A

Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Guglielmo Marconi n°11 - Cartosio (AL) - 15015

Lotto: 001 - Abitazione di tipo popolare

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Guglielmo Marconi n°11 - Cartosio (AL) - 15015

Lotto: 001 - Abitazione di tipo popolare

Corpo: A

Creditori Iscritti: omissis, omissis

5. Comproprietari

Beni: Via Guglielmo Marconi n°11 - Cartosio (AL) - 15015

Lotto: 001 - Abitazione di tipo popolare

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Guglielmo Marconi n°11 - Cartosio (AL) - 15015

Lotto: 001 - Abitazione di tipo popolare

Corpo: A

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Guglielmo Marconi n°11 - Cartosio (AL) - 15015

Lotto: 001 - Abitazione di tipo popolare

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Guglielmo Marconi n°11 - Cartosio (AL) - 15015

Lotto: 001 - Abitazione di tipo popolare

Valore complessivo intero: Euro 22.690,00

Beni in **Cartosio (AL)**
Località/Frazione
Via Guglielmo Marconi n°11

Lotto: 001 - Abitazione di tipo popolare

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

Data di presentazione: 22-05-2024

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Via Guglielmo Marconi n°11

Quota e tipologia del diritto

1/1 di omissis- Piena proprietà

Cod. Fiscale: omissis

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: omissis proprietà, foglio 10, particella 248, indirizzo Via Guglielmo Marconi, piano T-1, comune Cartosio, categoria A/4, classe 2, consistenza 3,5 vani, superficie 57 mq., rendita € 139,19

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Rispetto alla rappresentazione riportata nella planimetria catastale di cui all'Allegato n°2 della presente relazione si è riscontrato:

- Che al piano terreno sono state eliminate le tramezze tra i precedenti locali "cucina" e "bagno" ed è stato realizzato un unico vano adibito a soggiorno con angolo cottura
- Che al primo piano il vano più piccolo (posto ad ovest ed individuato come "camera") è un bagno
- Che al piano primo sul lato sud (in corrispondenza del bagno come sopra descritto) è stato realizzato un balcone.

Regolarizzabili mediante: Variazione catastale DOCFA

Descrizione delle opere da sanare:

Rispetto alla rappresentazione riportata nella planimetria catastale di cui all'Allegato n°2 della presente relazione si è riscontrato:

- Che al piano terreno sono state eliminate le tramezze tra i precedenti locali "cucina" e "bagno" ed è stato realizzato un unico vano adibito a soggiorno con angolo cottura
- Che al primo piano il vano più piccolo (posto ad ovest ed individuato come "camera") è un bagno
- Che al piano primo sul lato sud (in corrispondenza del bagno come sopra descritto) è stato realizzato un balcone.

Variazione catastale DOCFA: € 1.000,00

Oneri Totali: **€ 1.000,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi scarsi.

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 giudiziale attiva a favore di omissis contro omissis; A rogito di Tribunale di Alessandria in data 11/05/2018 al n. 5422; Iscritto a Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Alessandria - Servizio Pubblicità Immobiliare di Acqui Terme in data 23/05/2018 ai nn. 2176/207; Importo ipoteca: € 56.000,00; Importo capitale: € 42.272,26.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di omissis contro omissis; A rogito di Tribunale di Asti in data 02/03/2018 ai nn. 261/2018; Iscritto a Agenzia del Territorio di Alessandria - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Acqui Terme in data 07/08/2018 ai nn. 3526/342; Importo ipoteca: € 10.000,00; Importo capitale: € 10.000,00.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di omissis contro omissis; A rogito di Tribunale di Alessandria in data 29/01/2024 al n. 405 trascritto a Agenzia del Territorio di Alessandria - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Acqui Terme in data 06/02/2024 ai nn. 508/406.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di omissis contro omissis; A rogito di Tribunale di Alessandria in data 24/04/2024 al n. 2502 trascritto a Agenzia del Territorio di Alessandria - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Acqui Terme in data 15/05/2024 ai nn. 2141/1783.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna – L'immobile non è in condominio.

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 comproprietaria, omissis comproprietaria, omissis comproprietario, omissis comproprietario e omissis il 24/12/1938 comproprietario **proprietari ante ventennio al 26/05/1995.**

Titolare/Proprietario: omissis proprietà dal 26/05/1995 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Ernesto Cassinelli di Acqui Terme, in data 26/05/1995, al n. 91592; registrato a Acqui Terme, in data 15/06/1995, al n. 280 Serie II V; trascritto a Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Alessandria - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Acqui Terme, in data 21/06/1995, ai nn. 2505/2051.

Continuità delle trascrizioni: Sì

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Immobile Ante 1967

Numero pratica: Concessione di Costruzione n°45/85 - Pratica Edilizia n°45/86

Intestazione: omissis

Per lavori: Manutenzione straordinaria al fabbricato d'abitazione, sito in Cartosio

Presentazione in data 27/12/1985

Rilascio in data 07/04/1986

Abitabilità in data 31/07/1986 al n. di prot. 45/85

Numero pratica: Autorizzazione n°24/96 del 07/06/97

Intestazione: omissis

Per lavori: Costruzione di balcone

Presentazione in data 12/04/1996 al n. di prot. 1099

Rilascio in data 07/06/1997

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo popolare [A4]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Rispetto alla rappresentazione riportata negli elaborati progettuali presenti agli atti del Comune di Cartosio si è riscontrato:

- Che al piano terreno sono state eliminate le tramezze tra i precedenti locali ed è stato realizzato un unico vano adibito a soggiorno con angolo cottura
- Che al primo piano il vano più piccolo (posto ad ovest) è un bagno e non una camera.

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

Descrizione delle opere da sanare:

Rispetto alla rappresentazione riportata negli elaborati progettuali presenti agli atti del Comune di Cartosio si è riscontrato:

- Che al piano terreno sono state eliminate le tramezze tra i precedenti locali ed è stato realizzato un unico vano adibito a soggiorno con angolo cottura
- Che al primo piano il vano più piccolo (posto ad ovest) è un bagno e non una camera

C.I.L.A. in Sanatoria con un esborso di circa Euro 1.100,00 per sanzioni e diritti e di circa Euro 2.000,00 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 Carosio): € 3.100,00

Oneri Totali: € 3.100,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Note: Il fabbricato 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:

Via Guglielmo Marconi n°11

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Abitazione di tipo popolare [A4]** di cui al punto **A**

Abitazione sita in Cartosio Via Guglielmo Marconi n°11 sviluppantesi su due piani e composta:

- Al piano terreno da un soggiorno con angolo cottura e da una scala a vista per l'accesso/recesso al/dal soprastante piano primo.
- Al piano primo da una camera, da un bagno, da due balconi e da una scala per l'accesso/recesso al/dal sottostante piano terreno.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di omissis- Piena proprietà

Cod. Fiscale: omissis

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **57,00**

E' posto al piano: T-1

L'edificio è stato costruito nel: ante '67

L'unità immobiliare è identificata con il numero civico 11 della Via Guglielmo Marconi; ha un'altezza utile interna variabile

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

Stato di manutenzione generale: buono

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

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

Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: persiane materiale protezione: legno condizioni: buone
Infissi interni	tipologia: a soffietto materiale: plastica condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: piastrelle in gres condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: parquet condizioni: buone Il parquet è presente solo nella camera al piano primo
Portone di ingresso	tipologia: a battente materiale: legno e vetro condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: ceramica condizioni: buone

Impianti:

Antenna	tipologia: rettilinea e parabola
Elettrico	tipologia: sottotraccia <u>Note:</u> Al momento del sopralluogo l'utenza elettrica risultava disattivata.
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale
Termico	tipologia: autonomo alimentazione: gas diffusori: termosifoni in ghisa <u>Note:</u> Al momento del sopralluogo l'utenza del gas di alimentazione della caldaia risultava disattivata.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
	sup lorda di pavimento	57,00	1,00	57,00
		57,00		57,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criterio di stima:****8.2 Fonti di informazione:****8.3 Valutazione corpi:****A. Abitazione di tipo popolare [A4]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) Euro 26.790,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
	57,00	Euro 470,00	Euro 26.790,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	Euro 26.790,00
Valore Corpo	Euro 26.790,00
Valore Pertinenze	Euro 0,00
Valore complessivo intero	Euro 26.790,00
Valore complessivo diritto e quota	Euro 26.790,00

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 popolare [A4]	57,00	Euro 26.790,00	Euro 26.790,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

Euro 4.100,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

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

Euro 22.690,00**Allegati:**Allegato 1: Estratto della mappa catastale Cartosio Fg.10 m.le 248Allegato 2: Planimetria catastale urbana Cartosio Fg.10 m.le 248Allegato 3: Documentazione fotografica

Alessandria, lì 25/02/2025

L'Esperto alla stima
Geom. Silvio Prato