
Tribunale di Alessandria
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **omissis**

contro: **omissis**

N° Gen. Rep. **79/2024**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

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

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 Salita Al Castello n.8 - Ponzone (AL) - 15010

Lotto: 001 - Abitazione di tipo civile

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

omissis proprietà per 1/1, foglio 10, particella 76, subalterno 5, indirizzo Via Salita Al Castello n.8, piano S1-T-1, comune Ponzone, categoria A/2, classe 1, consistenza 5 vani, superficie 136 mq., rendita € 258,23

2. Stato di possesso

Bene: Via Salita Al Castello n.8 - Ponzone (AL) - 15010

Lotto: 001 - Abitazione di tipo civile

Corpo: A

Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Salita Al Castello n.8 - Ponzone (AL) - 15010

Lotto: 001 - Abitazione di tipo civile

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Salita Al Castello n.8 - Ponzone (AL) - 15010

Lotto: 001 - Abitazione di tipo civile

Corpo: A

Creditori Iscritti: omissis

5. Comproprietari

Beni: Via Salita Al Castello n.8 - Ponzzone (AL) - 15010

Lotto: 001 - Abitazione di tipo civile

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Salita Al Castello n.8 - Ponzzone (AL) - 15010

Lotto: 001 - Abitazione di tipo civile

Corpo: A

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Salita Al Castello n.8 - Ponzzone (AL) - 15010

Lotto: 001 - Abitazione di tipo civile

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: NO

8. Prezzo

Bene: Via Salita Al Castello n.8 - Ponzzone (AL) - 15010

Lotto: 001 - Abitazione di tipo civile

Valore complessivo intero: Euro 26.300,00

Beni in **Ponzone (AL)**
Località/Frazione
Via Salita Al Castello n.8

Lotto: 001 - Abitazione di tipo civile

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

Data di presentazione: 26-03-2024

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Salita Al Castello n.8

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, foglio 10, particella 76, subalterno 5, indirizzo Via Salita Al Castello n.8, piano S1-T-1, comune Ponzone, categoria A/2, classe 1, consistenza 5 vani, superficie 136 mq., rendita € 258,23

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Rispetto alla planimetria catastale di cui all'Allegato N.2 della presente relazione non sono stati rappresentati i due locali soppalcati soprastanti ai vani del piano primo (nelle due camere del piano primo sono comunque state rappresentate le scale per l'accesso a tali locali soppalcati).

Regolarizzabili mediante: Variazione catastale DOCFA

Descrizione delle opere da sanare:

Rispetto alla planimetria catastale di cui all'Allegato N.2 della presente relazione non sono stati rappresentati i due locali soppalcati soprastanti ai vani del piano primo (nelle due camere del piano primo sono comunque state rappresentate le scale per l'accesso a tali locali soppalcati).

Variazione Catastale DOCFA: € 900,00

Oneri Totali: **€ 900,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: in centro storico normale
Area urbanistica: 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 Giudice di Pace di Acqui Terme in data 07/09/2023 ai nn. 955/2023; Iscritto a Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Alessandria - Servizio Pubblicità Immobiliare di Acqui Terme in data 26/02/2024 ai nn. 831/83; Importo ipoteca: € 5.000,00; Importo capitale: € 1.100,00.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di omissis contro omissis; A rogito di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Alessandria in data 01/03/2024 ai nn. 1083/2024 trascritto a Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Alessandria - Servizio Pubblicità Immobiliare di Acqui Terme in data 07/03/2024 ai nn. 1021/831.

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 prop.1/2 e omissis prop.1/2 **proprietario/i ante ventennio al 05/05/2012.** In forza di atto - a rogito di Notaio Arturo Santi di Acqui Terme, in data 19/03/1988; registrato a Acqui Terme, in data 05/04/1988, ai nn. 186 S1°; trascritto a Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Alessandria - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Acqui Terme, in data 16/04/1988, ai nn. 1557/1154.

Titolare/Proprietario: omissis prop.1/6, omissis prop.1/6, omissis prop.4/6 dal 05/05/2012 al 30/08/2015. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO; registrato a Agenzia Entrate GE 1, in data 23/04/2013, ai nn. 2175/Vol.9990; trascritto a Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Alessandria - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Acqui Terme, in data 25/06/2013, ai nn. 2558/2027.

Titolare/Proprietario: omissis prop.11/18 e omissis prop.7/18 dal 30/08/2015 al 01/08/2018. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO; registrato a Agenzia Entrate GE 1, in data 22/12/2016, ai nn. 5458/Vol.9990; trascritto a Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Alessandria - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Acqui Terme, in data 25/01/2018, ai nn. 368/296.

Note:

Eredità del Sig. omissis devoluta per testamento olografo pubblicato con Verbale rogito Notaio Rosetta Gessaga di Genova in data 05/12/2016 numero 38743 di repertorio, registrato a Genova il 07/12/2016 al numero 13890, con il quale testamento veniva nominato erede il di lui figlio omissis lasciando alla propria figlia omissis la sola quota di legittima.

Titolare/Proprietario: omissis prop.1/1 dal 01/08/2018 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di divisione - a rogito di Notaio Rosetta Gessaga di Genova, in data 01/08/2018, ai nn. 39918/17103; trascritto a Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Alessandria - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Acqui Terme, in data 03/08/2018, ai nn. 3485/2751.

Continuità delle trascrizioni: No

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Immobile Ante 1967

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Nessuna.

Per quanto sopra 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 Salita Al Castello n.8

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

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

Abitazione di tipo civile sita in Ponzone Via Salita Al Castello n°8 sviluppantesi su due piani fuori terra (di cui il piano primo risulta soppalcato) e composta da:

Un ampio soggiorno/pranzo ed una cucina al piano terreno, con scala interna a vista che dal soggiorno dà accesso al soprastante piano primo.

Due camere, un corridoio/disimpegno ed un locale bagno al piano primo; sopra detti vani si trovano anche due locali soppalcati a cui si accede mediante scale interne a vista.

Completa la consistenza dell'immobile una cantina al piano seminterrato che non ha accesso dai sopra descritti vani, ma a cui si accede dal civico n°1 della Via Sant'Anna.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di omissis- Piena proprietà

Cod. Fiscale: omissis

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **136,00**

E' posto al piano: S1-T-1

L'edificio è stato costruito nel: ante '67

L'unità immobiliare è identificata con il numero: Civico 8 di Via Salita Al Castello; ha un'altezza utile interna variabile

Stato di manutenzione generale: discreto

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

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

Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: persiane materiale protezione: legno condizioni: sufficienti
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno condizioni: sufficienti
Pavim. Interna	materiale: piastrelle in gres condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: moquette condizioni: sufficienti La moquette è presente solamente nel corridoio, nella camera del piano primo che prospetta verso la Via Salita Al Castello e nel soprastante locale soppalcato
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: Legno condizioni: sufficienti
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: ceramica condizioni: buone Il rivestimento in piastrelle di ceramica è presente soltanto nel locale bagno al piano primo.

Impianti:

Elettrico	tipologia: sottotraccia
Idrico	tipologia: sottotraccia
Termico	tipologia: autonomo diffusori: termoconvettori alimentati a gas

1. Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 79 / 2024

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
	sup lorda di pavimento	136,00	1,00	136,00
		136,00		136,00

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 27.200,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
	136,00	Euro 200,00	Euro 27.200,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	Euro 27.200,00
Valore Corpo	Euro 27.200,00
Valore Pertinenze	Euro 0,00
Valore complessivo intero	Euro 27.200,00
Valore complessivo diritto e quota	Euro 27.200,00

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]	136,00	Euro 27.200,00	Euro 27.200,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

Euro 900,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

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

Euro 26.300,00**Allegati:**Allegato n°1: Estratto della mappa catastale Ponzone Fg.10 m.le 76Allegato n°2: Planimetria Catastale Urbana Ponzone Fg.10 m.le 76 sub.5Allegato n°3: Documentazione fotografica

Alessandria, lì 18/11/2024

L'Esperto alla stima
Geom. Silvio Prato