

**Tribunale di Alessandria
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da: **UNICREDIT SPA**

contro:

N° Gen. Rep. **91/2018**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 27-09-2019 ore 9:30

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. PIERLUIGI MELA**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotto 001 - ABITAZIONE CIVILE CON CORTE COMUNE

Lotto 002 - APPARTAMENTO PIANO SECONDO

Lotto 003 - FABBRICATO - RUSTICO – TERRENO

Lotto 004 - TERRENI AGRICOLI

Esperto alla stima: Geom Enrico Greco
Codice fiscale: GRCNRC82M24A182T
Studio in: P.zza G. Verdi 4 - Sale
Telefono: 0131/847049
Fax: 0131/845340
Email: studiogrecoenrico@libero.it
Pec: enrico.greco@geopec.it



SINTESI ELABORATO

1. Dati Catastali

Bene: via Principe Amedeo, 4 - Strevi (AL) - 15019

Lotto: 001 - ABITAZIONE CIVILE CON CORTE COMUNE

Corpo: ABITAZIONE CIVILE CON CORTE COMUNE

Categoria: Abitazione di tipo popolare [A4]

proprietà

per 1/1, foglio 9, particella 355 con graffato 357, scheda catastale non presente, indirizzo via Principe Amedeo, 4, piano T, comune STREVI, categoria A/4, classe 1, consistenza 6 vani, rendita € 182,83, sezione censuaria STREVI foglio 9, particella 358, qualità cortile, superficie catastale mq. 5,00

Bene: via Moriondo, 14 - Acqui Terme (AL) - 15011

Lotto: 002 - APPARTAMENTO PIANO SECONDO

Corpo: APPARTAMENTO AL PIANO SECONDO

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

proprietà

per 10/20
proprietà per 10/20, foglio 26, particella 167, subalterno 29, scheda catastale presente, indirizzo via Moriondo, 14A, piano 2, comune ACQUI TERME, categoria A/2, classe 2, consistenza 4 vani, superficie 64,00 mq. , rendita € 216,91

Bene: regione Valle, 9 - Terzo (AL) - 15010

Lotto: 003 - FABBRICATO - RUSTICO - TERRENO

Corpo: FABBRICATO DI CIVILE ABITAZIONE CON ANNESSO RUSTICO

Categoria: Abitazione di tipo popolare [A4]

proprietà per

1/1, foglio 2, particella 138 con graffato il mappale 452, scheda catastale presente, indirizzo regione Valle, 8, piano T - 1 , comune TERZO, categoria A/4, classe 1, consistenza 5 vani, superficie 132 mq. totale escluse aree scoperte 129,00 mq. , rendita € 103,29

Corpo: TERRENO

Categoria: agricolo

proprietà per

1/1, sezione censuaria TERZO foglio 2, particella 478, qualità SEMINATIVO, classe 4, superficie catastale 85,00, reddito dominicale: € 0,24, reddito agrario: € 0,20,

Bene: - località GOBBA - Terzo (AL) - 15010

Lotto: 004 - TERRENI AGRICOLI

Corpo: TERRENI

Categoria: agricolo

sezione censuaria TERZO foglio 2, particella

1, qualità BOSCO CEDUO, classe 4, superficie catastale 6.510,00, reddito dominicale: € 3,36, reddito agrario: € 1,01, sezione censuaria TERZO foglio 2, particella 2, qualità BOSCO CEDUO, classe 4, superficie catastale 670, reddito dominicale: € 0,35, reddito agrario: € 0,10.



2. Stato di possesso

Bene: via Principe Amedeo, 4 - Strevi (AL) - 15019

Lotto: 001 - ABITAZIONE CIVILE CON CORTE COMUNE

Corpo: ABITAZIONE CIVILE CON CORTE COMUNE

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Bene: via Moriondo, 14 - Acqui Terme (AL) - 15011

Lotto: 002 - APPARTAMENTO PIANO SECONDO

Corpo: APPARTAMENTO AL PIANO SECONDO

Libero

Bene: regione Valle, 9 - Terzo (AL) - 15010

Lotto: 003 - FABBRICATO - RUSTICO - TERRENO

Corpo: FABBRICATO DI CIVILE ABITAZIONE CON ANNESSO RUSTICO

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Corpo: TERRENO

Libero

Bene: - località GOBBA - Terzo (AL) - 15010

Lotto: 004 - TERRENI AGRICOLI

Corpo: TERRENI

Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: via Principe Amedeo, 4 - Strevi (AL) - 15019

Lotto: 001 - ABITAZIONE CIVILE CON CORTE COMUNE

Corpo: ABITAZIONE CIVILE CON CORTE COMUNE

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Bene: via Moriondo, 14 - Acqui Terme (AL) - 15011

Lotto: 002 - APPARTAMENTO PIANO SECONDO

Corpo: APPARTAMENTO AL PIANO SECONDO

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Bene: regione Valle, 9 - Terzo (AL) - 15010

Lotto: 003 - FABBRICATO - RUSTICO - TERRENO

Corpo: FABBRICATO DI CIVILE ABITAZIONE CON ANNESSO RUSTICO

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: TERRENO

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Bene: - località GOBBA - Terzo (AL) - 15010

Lotto: 004 - TERRENI AGRICOLI

Corpo: TERRENI

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: via Principe Amedeo, 4 - Strevi (AL) - 15019

Lotto: 001 - ABITAZIONE CIVILE CON CORTE COMUNE

Corpo: ABITAZIONE CIVILE CON CORTE COMUNE

Creditori Iscritti: UNICREDIT SPA, BANCA FIN-ECO spa, CASSA DI RISPARMIO DI ASTI spa

Bene: via Moriondo, 14 - Acqui Terme (AL) - 15011

Lotto: 002 - APPARTAMENTO PIANO SECONDO

Corpo: APPARTAMENTO AL PIANO SECONDO

Creditori Iscritti: UNICREDIT SPA, CASSA DI RISPARMIO DI ASTI spa

Bene: regione Valle, 9 - Terzo (AL) - 15010

Lotto: 003 - FABBRICATO - RUSTICO - TERRENO

Corpo: FABBRICATO DI CIVILE ABITAZIONE CON ANNESSO RUSTICO

Creditori Iscritti: UNICREDIT SPA, CASSA DI RISPARMIO DI ASTI spa

Bene: - località GOBBA - Terzo (AL) - 15010

Lotto: 004 - TERRENI AGRICOLI

Corpo: TERRENI

Creditori Iscritti: UNICREDIT SPA, CASSA DI RISPARMIO DI ASTI spa

5. Comproprietari

Beni: via Principe Amedeo, 4 - Strevi (AL) - 15019

Lotto: 001 - ABITAZIONE CIVILE CON CORTE COMUNE

Corpo: ABITAZIONE CIVILE CON CORTE COMUNE

Comproprietari: Nessuno

Beni: via Moriondo, 14 - Acqui Terme (AL) - 15011

Lotto: 002 - APPARTAMENTO PIANO SECONDO

Corpo: APPARTAMENTO AL PIANO SECONDO

Comproprietari: Nessuno



Beni: regione Valle, 9 - Terzo (AL) - 15010

Lotto: 003 - FABBRICATO - RUSTICO - TERRENO

Corpo: FABBRICATO DI CIVILE ABITAZIONE CON ANNESSO RUSTICO

Comproprietari: Nessuno

Corpo: TERRENO

Comproprietari: Nessuno

Beni: - località GOBBA - Terzo (AL) - 15010

Lotto: 004 - TERRENI AGRICOLI

Corpo: TERRENI

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: via Principe Amedeo, 4 - Strevi (AL) - 15019

Lotto: 001 - ABITAZIONE CIVILE CON CORTE COMUNE

Corpo: ABITAZIONE CIVILE CON CORTE COMUNE

Misure Penali: NO

Beni: via Moriondo, 14 - Acqui Terme (AL) - 15011

Lotto: 002 - APPARTAMENTO PIANO SECONDO

Corpo: APPARTAMENTO AL PIANO SECONDO

Misure Penali: NO

Beni: regione Valle, 9 - Terzo (AL) - 15010

Lotto: 003 - FABBRICATO - RUSTICO - TERRENO

Corpo: FABBRICATO DI CIVILE ABITAZIONE CON ANNESSO RUSTICO

Misure Penali: NO

Corpo: TERRENO

Misure Penali: Non specificato

Beni: - località GOBBA - Terzo (AL) - 15010

Lotto: 004 - TERRENI AGRICOLI

Corpo: TERRENI

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: via Principe Amedeo, 4 - Strevi (AL) - 15019

Lotto: 001 - ABITAZIONE CIVILE CON CORTE COMUNE

Corpo: ABITAZIONE CIVILE CON CORTE COMUNE

Continuità delle trascrizioni: SI



Bene: via Moriondo, 14 - Acqui Terme (AL) - 15011

Lotto: 002 - APPARTAMENTO PIANO SECONDO

Corpo: APPARTAMENTO AL PIANO SECONDO

Continuità delle trascrizioni: SI

Bene: regione Valle, 9 - Terzo (AL) - 15010

Lotto: 003 - FABBRICATO - RUSTICO - TERRENO

Corpo: FABBRICATO DI CIVILE ABITAZIONE CON ANNESSO RUSTICO

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: TERRENO

Continuità delle trascrizioni: Non specificato

Bene: - località GOBBA - Terzo (AL) - 15010

Lotto: 004 - TERRENI AGRICOLI

Corpo: TERRENI

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: via Principe Amedeo, 4 - Strevi (AL) - 15019

Lotto: 001 - ABITAZIONE CIVILE CON CORTE COMUNE

Valore complessivo intero: 66.000,00

Bene: via Moriondo, 14 - Acqui Terme (AL) - 15011

Lotto: 002 - APPARTAMENTO PIANO SECONDO

Valore complessivo intero: 29.900,00

Bene: regione Valle, 9 - Terzo (AL) - 15010

Lotto: 003 - FABBRICATO - RUSTICO - TERRENO

Valore complessivo intero: 50.000,00

Bene: - località GOBBA - Terzo (AL) - 15010

Lotto: 004 - TERRENI AGRICOLI

Valore complessivo intero: 9.000,00



Beni in Strevi (AL)
Località/Frazione
via Principe Amedeo, 4

Lotto: 001 - ABITAZIONE CIVILE CON CORTE COMUNE**La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa?**

Si

Data di presentazione: 13-03-2018**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****Identificativo corpo: ABITAZIONE CIVILE CON CORTE COMUNE.****Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Strevi (AL) CAP: 15019, via Principe Amedeo, 4****Quota e tipologia del diritto****1/1 di - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: - Residenza: Strevi - via Principe Amedeo, 6

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:**Intestazione:**

proprietà per 1/1, foglio 9, particella 355 con graffato 357, scheda catastale non presente, indirizzo via Principe Amedeo, 4, piano T, comune STREVI, categoria A/4, classe 1, consistenza 6 vani, rendita € 182,83.

Si precisa che, la particella 355 nell'estratto di mappa rappresenta quello che sul posto è un locale di sgombero, mentre la particella 357 rappresenta quello che sul posto è un fabbricato ad uso abitazione civile. Di fatto le due particelle sono catastalmente collegate tramite graffatura, a riprova la rendita indicata in visura è unica, per poter separare le due particelle bisogna procedere con un frazionamento delle stesse. In sintesi, l'aggiornamento della planimetria catastale comporta la rappresentazione di entrambi i fabbricati nella medesima pianta.

Derivante da: impianto meccanografico partita 494

Confini: da NORD in senso orario per la particella 357 - vicolo Giuseppe Saracco - particella 831 - particella 356 - particella 359 del foglio 9 da NORD in senso orario per la particella 355 - particella 831 - particella 884 - vicolo Principe Alberto - particella 356 del foglio 9

Note: Si precisa che l'immobile sopra descritto si presenta in due particelle separate non facente parte di corpo unico.

Identificato al catasto Terreni:**Intestazione:**

proprietà per 1/1, sezione censuaria STREVI, foglio 9, particella 358, qualità cortile, superficie catastale mq. 5,00

Derivante da: variazione d'ufficio del 21.05.2019 protocollo AL0056902 in atti dal 28.05.2019 (numero 898.1/2019) da fabbricato rurale a cortile

Confini: da NORD in senso orario particella 356 - via Principe Alberto - particella 359 del foglio 9

Note: In data 19 marzo 2019 è stato richiesto un estratto di mappa e la particella in oggetto risultava fabbricato rurale. Durante il sopralluogo è stato riscontrato che non vi era nessun fabbricato.



Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

L'immobile è situato nel centro storico del Comune di Strevi, un piccolo paese sulle colline dell'Acquese, a circa km. 5,00 da Acqui Terme.

Caratteristiche zona: in centro storico normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi scarsi.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

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:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di BANCA FIN-ECO spa contro ; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; A rogito di Notaio MANGINI Marana Falconi Enrico in data 28/03/2002 ai nn. 68753; Iscritto/trascritto a Acqui Terme in data 08/04/2002 ai nn. 1725/261; Importo ipoteca: € 154.938,00; Importo capitale: € 77.469,00; Note: Si precisa che nella descrizione degli immobili oggetto di pignoramento la particella 358 del foglio 9 risulta un fabbricato rurale. Si precisa inoltre che esiste un debitore non datore di ipoteca identificato in .

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di UNICREDIT SPA contro ; Derivante da: decreto ingiuntivo; A rogito di Tribunale di Ravenna in data 13/03/2009 ai nn. 391; Iscritto/trascritto a Acqui Terme in data 24/03/2009 ai nn. 1471/206; Importo ipoteca: € 350.000,00; Importo capitale: € 235.009,78; Note: Si precisa che negli immobili descritti non è specificata la particella 357 graffata al mappale 355 .

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di CASSA DI RISPARMIO DI ASTI spa contro . Derivante da: decreto ingiuntivo; A rogito di Tribunale di Asti in data 22/05/2015 ai nn. 922; Iscritto/trascritto a Acqui Terme in data 12/06/2015 ai nn. 2012/283; Importo ipoteca: € 89.000,00; Importo capitale: € 63.994,69; Note: Si precisa che nella descrizione degli immobili oggetto di pignoramento la particella 358 del foglio 9 risulta un fabbricato rurale.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di UNICREDIT SPA contro ; Derivante da: atto esecuti-



Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 91 / 2018

vo cautelare; A rogito di UNEP ALESSANDRIA in data 15/03/2018 ai nn. 1536 iscritto/trascritto a ACQUI TERME in data 19/04/2018 ai nn. 1617/1280; Si precisa che negli immobili descritti non è specificata la particella 357 graffata al mappale 355, di fatto le due particelle sono catastalmente collegate tramite graffatura, a riprova la rendita indicata in visura è unica.

Dati precedenti relativi ai corpi:

ABITAZIONE CIVILE CON CORTE COMUNE

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**Spese di gestione condominiale:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolte negli ultimi due anni anteriori al pignoramento: Non si tratta di condominio

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: ASSANDRI Maria Luigia acquista da ROSOTTI Giovanni proprietario/i ante ventennio al **28/03/2002**. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notario Remo Berruti, in data 31/05/1957, ai nn. 1710/414; registrato a Acqui Terme, in data 06/06/1957, ai nn. 2013/vol. 300; trascritto a Acqui Terme, in data 13/06/1957, ai nn. 1626/911.

Note: Si precisa che nella descrizione degli immobili oggetto di compravendita la particella 358 del foglio 9 risulta un fabbricato rurale.

Titolare/Proprietario: acquista da ASSANDRI Maria o Maria Luigia dal 28/03/2002 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di Notario Mangini Marana Falconi Enrico, in data 28/03/2002, ai nn. 68752/14613; trascritto a Acqui Terme, in data 08/04/2002, ai nn. 1724/1346.

Note: Si precisa che nella descrizione degli immobili oggetto di compravendita la particella 358 del foglio 9 risulta un fabbricato rurale.

Continuità delle trascrizioni: Si

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 108 / 87

Intestazione: ASSANDRI MARIA LUIGIA

Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n.47)

Note tipo pratica: protocollo 108 / 87

Per lavori: Ristrutturazione di fabbricato ad uso abitativo



Oggetto: ristrutturazione interna

Presentazione in data 12/03/1987 al n. di prot. 108

Rilascio in data 28/12/1996 al n. di prot.

NOTE: E' stato reperito presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Strevi il titolo autorizzativo ma non le tavole grafiche indicate in quanto non trovate.

Numeri pratica: 06 / 09

Intestazione:

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Note tipo pratica: protocollo 1916

Per lavori: sottofondo di calcestruzzo nell'area cortilizia per successiva eventuale pavimentazione in pietra

Presentazione in data 05/05/2009 al n. di prot. 1916

Numeri pratica: 1386

Intestazione:

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: manutenzione straordinaria

Presentazione in data 30/04/2010

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo popolare [A4]

Nessuna.

Note: Ad oggi non è possibile verificare la regolarità comunale in quanto non esistono tavole grafiche di riferimento. In assenza di elaborati si fa riferimento al primo accatastamento, ad oggi però inesistente.

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo popolare [A4]

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.

Note generali sulla conformità: l'immobile ricade in centro storico ZONA A del piano regolatore vigente normato dall'art. 34 delle N.T.A. ed individuato nella tavola 2 della variante al piano



Descrizione: Abitazione di tipo popolare [A4] di cui al punto ABITAZIONE CIVILE CON CORTE COMUNE

Trattasi di due fabbricati contraddistinti dal numero 357 relativamente al fabbricato d'uso civile e dal numero 355 relativamente ad un locale di sgombero di pertinenza dell'abitazione principale. L'immobile adibito ad abitazione è strutturato su 3 piani fuori terra ed uno entro terra. Al piano interrato troviamo un piabco cantina. Al piano primo troviamo un ingresso, soggiorno, cucina, bagno, ripostiglio e vano scala di accesso al piano primo. Il piano primo è composto da due camere, corridoio, bagno, balcone e vano scala di accesso al secondo piano composto da due camere, corridoio, bagno, balcone e terrazzo coperto. L'immobile adibito a locale di sgombero si trova adiacente al vicolo Principe Amedeo e composto da unico locale. Troviamo inoltre un cortile comune contraddistinto con il mappale 356 con una superficie di mq. 120 catastalmente definito comune ai numeri 354 - 355 - 357 - 358 del foglio 9. Il lotto descritto comprende anche una porzione esclusiva del cortile di proprietà del signor. FURNARI Rosario pari a mq. 5,00

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

Cod. Fiscale: - Residenza: Strevi - via Principe Amedeo, 6

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **194,00**

E' posto al piano: S1 - T - 1 - 2

L'edificio è stato costruito nel: anteriore al 1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1987

ha un'altezza utile interna di circa m. PIANO TERRA ml. 2,50 - PRIMO E SECONDO ml. 3,00

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile nel suo complesso si presenta in buone condizioni, serramenti in PVC finto legno con vetri doppi, porte interne in legno cieche, pavimenti in parte in ceramica e in parte in marmo, bagni in buono stato con rivestimento h. 210, scale in marmo. Le facciate risultano prive di tinteggiatura solo con intonaco grezzo. Il locale di sgombero adiacente ha le seguenti caratteristiche : pavimento in cemento, muratura e grezze, tetto in legno a vista.

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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	1986
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e	NO



Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 91 / 2018

successive	
Note	l'impianto elettrico esistente è sottotraccia ma non è stato possibile reperire nessuna dichiarazione e necessita di verifica

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	caldaia a gas autonomo
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Note	l'impianto di riscaldamento è esistente ma non è stato possibile reperire nessuna dichiarazione e necessita di verifica

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il calcolo della consistenza dell' unità immobiliare di questa categoria è il metro quadrato, calcolato al lordo delle murature in quanto la superficie commerciale che viene venduta è comprensiva delle stesse. Nel prezzo unitario si tiene conto dell'area cortilizia comune e dell'area cortilizia esclusiva.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
INGRESSO	superf. esterna linda	10,00	1,00	10,00
SOGGIORNO	superf. esterna linda	21,00	1,00	21,00
CUCINA	superf. esterna linda	11,00	1,00	11,00
CANTINA	superf. esterna linda	36,00	0,50	18,00
CAMERA 1	superf. esterna linda	18,00	1,00	18,00
CAMERA 2	superf. esterna linda	19,00	1,00	19,00
CORRIDOIO	superf. esterna linda	5,00	1,00	5,00
BAGNO	superf. esterna linda	5,00	1,00	5,00
BALCONE	superf. esterna linda	2,00	0,30	0,60
CAMERA 3	superf. esterna linda	16,00	1,00	16,00
CAMERA 4	superf. esterna linda	22,00	1,00	22,00
BAGNO	superf. esterna linda	2,00	1,00	2,00
BALCONE	superf. esterna linda	1,00	0,30	0,30
TERRAZZO	superf. esterna linda	5,00	0,30	1,50
LOCALE DI SGOMBERO	superf. esterna linda	21,00	0,50	10,50
		194,00		159,90

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

Il metodo di stima utilizzato è per comparazione diretta che consente di determinare il più probabile valore di mercato di un immobile mediante il confronto di determinati parametri con altri immobili simili. Tale confronto porterà alla formazione di una scala dei prezzi, al cui interno si dovrà collocare l'immobile oggetto di stima. La scelta degli immobili da comparare richiede l'in-



Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 91 / 2018

dividuazione di un mercato omogeneo, ovvero di una porzione di area urbana nella quale la formazione del valore immobiliare assume caratteri comuni e ben precisi. Tale mercato non necessariamente coincide con l'intero nucleo urbano o con un singolo quartiere, ma spesso, all'interno dello stesso mercato omogeneo, è possibile individuare delle aree omogenee nelle quali alcune delle caratteristiche che portano alla formazione del valore risultano più significative di altre. Le percentuali di incidenza sono state calcolate secondo valori derivati dal BORSINO IMMOBI-LIARE che rappresenta un parametro di mercato oggettivo al quale attenersi per le valutazioni patrimoniali, edito da TECNOBORSA ed AGENZIA DELLE ENTRATE

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Alessandria;
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di Acqui Terme;
 Uffici del registro di Acqui Terme;
 Ufficio tecnico di Strevi.

8.3 Valutazione corpi:**ABITAZIONE CIVILE CON CORTE COMUNE. Abitazione di tipo popolare [A4]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 79.950,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
INGRESSO	10,00	€ 500,00	€ 5.000,00
SOGGIORNO	21,00	€ 500,00	€ 10.500,00
CUCINA	11,00	€ 500,00	€ 5.500,00
CANTINA	18,00	€ 500,00	€ 9.000,00
CAMERA 1	18,00	€ 500,00	€ 9.000,00
CAMERA 2	19,00	€ 500,00	€ 9.500,00
CORRIDOIO	5,00	€ 500,00	€ 2.500,00
BAGNO	5,00	€ 500,00	€ 2.500,00
BALCONE	0,60	€ 500,00	€ 300,00
CAMERA 3	16,00	€ 500,00	€ 8.000,00
CAMERA 4	22,00	€ 500,00	€ 11.000,00
BAGNO	2,00	€ 500,00	€ 1.000,00
BALCONE	0,30	€ 500,00	€ 150,00
TERRAZZO	1,50	€ 500,00	€ 750,00
LOCALE DI SGOMBERO	10,50	€ 500,00	€ 5.250,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 79.950,00
Valore corpo			€ 79.950,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 79.950,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 79.950,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
ABITAZIONE CIVILE CON CORTE COMUNE	Abitazione di tipo popolare [A4]	159,90	€ 79.950,00	€ 79.950,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita € 11.992,50 giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 1.500,00



8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€.66.457,50

arrotondato a

€.66.000,00

Beni in Acqui Terme (AL)

Località/Frazione

via Moriondo, 14

Lotto: 002 - APPARTAMENTO PIANO SECONDO**La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa?**

Si

Data di presentazione: 13-03-2018**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****Identificativo corpo: APPARTAMENTO AL PIANO SECONDO.****Abitazione di tipo civile [A2] sito in Acqui Terme (AL) CAP: 15011, via Moriondo, 14A****Quota e tipologia del diritto**1/2 di : **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: - Residenza: Terzo - regione Valle 8

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Note: Si precisa che la restante quota pari ad 1/2 è intestata a e non risulta oggetto di pignoramento.

Identificato al catasto Fabbricati:**Intestazione:**

proprietà per 10/20

proprietà per 10/20, foglio 26, particella 167, subalterno 29, scheda catastale presente, indirizzo via Moriondo, 14A, piano 2, comune ACQUI TERME, categoria A/2, classe 2, consistenza 4 vani, superficie 64,00 mq. , rendita € 216,91

Derivante da: Foglio 26 particella 356 subalterno 28 categoria A/4 classe 5 vani 4 - variazione del 22.08.2006 protocollo numero AL0140410 in atti dal 22.08.2006 variazione per modifica di identificativo - allineamento mappe (numero 19954.22/2006). Successiva variazione del 10.07.2013 protocollo AL0122344 in atti dal 11.07.2013 G.A.F. classamento incoerente (numero 121021.1.2013) trasformato in A/2 classe 2 vani 4**Millesimi di proprietà di parti comuni:** Facente parte del Condominio RAPETTI via Moriondo angolo via Caratti attualmente gestito da Amministrazione Stabili di Alberto Andreo & C. s.n.c. in qualità di amministratore pro – tempore con studio in Acqui Terme in via Alessandria, 34. L'amministratore comunica che i millesimi di proprietà appartenenti all'unità Buetto Salvatore sono 19,08 e per quanto riguarda i pagamenti, per l'esercizio 2019, risulta una sola rata pari a € 55,00 che aveva scadenza 10.10.2019 ad oggi non pagata.

Confini: da NORD in senso orario via Caratti - vano scala - cortile Rapetti - proprietà Prete Giovanni e/o aventi causa

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Il perimetro dell'appartamento non risulta conforme allo stato dei luoghi

Regolarizzabili mediante: DOCFA per errata rappresentazione grafica

DOCFA: € 800,00

Oneri Totali: € 800,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Lo stabile si trova nei pressi del centro storico del Comune di Acqui Terme in zona tranquilla e ben servita per le primarie necessità quotidiane.

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico scorrevole 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: 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

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di UNICREDIT SPA contro ; Derivante da: decreto ingiuntivo; A rogito di Tribunale di Ravenna in data 13/03/2009 ai nn. 391; Iscritto/trascritto a Acqui Terme in data 24/03/2009 ai nn. 1471/206; Importo ipoteca: € 350.000,00; Importo capitale: € 235.009,78; Note: Trattasi della sola quota di 1/2 per il diritto di proprietà di

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di CASSA DI RISPARMIO DI ASTI spa contro ; Derivante da: decreto ingiuntivo; A rogito di Tribunale di Asti in data 22/05/2015 ai nn. 922; Iscritto/trascritto a Acqui Terme in data 12/06/2015 ai nn. 2012/283; Importo ipoteca: € 89.000,00; Importo capitale: € 63.994,69; Note: Trattasi della sola quota di 1/2 appartenente a

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di UNICREDIT SPA contro ; Derivante da: Atto esecutivo cautelare; A rogito di UNEP Alessandria in data 15/03/2018 ai nn. 1536 iscritto/trascritto a Acqui



Terme in data 19/04/2018 ai nn. 1617/1280; Trattasi della sola quota di 1/2 appartenente a

Dati precedenti relativi ai corpi: APPARTAMENTO AL PIANO SECONDO

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 55,00 / al mese

Spese condominali scadute ed insolte negli ultimi due anni anteriori al pignoramento:

Millesimi di proprietà: 19,08

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: non presente

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: per la quota di 1/2 e per la quota di 1/2
acquistano da LISBO Maria Caterina **proprietario/i ante ventennio ad oggi**. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Gabriele Garbarino di Ovada, in data 14/10/1991, ai nn. 40076; trascritto a Acqui Terme, in data 08/11/1991, ai nn. 4568/3527.

Note: Sull'Atto di Compravendita l'appartamento è identificato con il foglio 26 mappale 357 subalterno 28

Continuità delle trascrizioni: Si

7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia; note: Dalla richiesta di accesso atti al Comune di Acqui Terme è emerso che non vi sono pratiche comunali in carico al Condominio RAPETTI in quanto di vecchia costruzione. In mancanza di pratiche edilizie si fa riferimento al primo accatastamento (nel nostro caso, necessita di variazione, in quanto errata rappresentazione grafica dell'immobile)

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo civile [A2]

Note sulla conformità:

Nessuna.

Descrizione: Abitazione di tipo civile [A2] di cui al punto APPARTAMENTO AL PIANO SECONDO

Appartamento posto al piano secondo del Condominio RAPETTI composto da ingresso, soggiorno / cucina, bagno, due camere da letto, ripostiglio e balcone.

1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale: : - Residenza: Terzo - regione Valle 8

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **64,00**

E' posto al piano: 2

L'edificio è stato costruito nel: ante 1967

ha un'altezza utile interna di circa m. 3,00 mt.

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

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: La facciata dello stabile si presenta piacevole alla vista, in quanto i suoi decori e stucchi in cemento valorizzano l'immobile. L'appartamento si presenta in pessime condizioni, completamente da ristrutturare con serramenti in legno a vetro singolo, persiane a battente, privo di impianto di riscaldamento (è presente una stufa a pellet), impianto elettrico da rivedere.

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

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il calcolo della consistenza dell' unità immobiliare di questa categoria è il metro quadrato, calcolato al lordo delle murature in quanto la superficie commerciale che viene venduta è comprensiva delle stesse.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
APPARTAMENTO	superf. esterna linda	64,00	1,00	64,00
		64,00		64,00

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

Il metodo di stima utilizzato è per comparazione diretta che consente di determinare il più probabile valore di mercato di un immobile mediante il confronto di determinati parametri con altri



Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 91 / 2018

immobili simili. Tale confronto porterà alla formazione di una scala dei prezzi, al cui interno si dovrà collocare l'immobile oggetto di stima. La scelta degli immobili da comparare richiede l'individuazione di un mercato omogeneo, ovvero di una porzione di area urbana nella quale la formazione del valore immobiliare assume caratteri comuni e ben precisi. Tale mercato non necessariamente coincide con l'intero nucleo urbano o con un singolo quartiere, ma spesso, all'interno dello stesso mercato omogeneo, è possibile individuare delle aree omogenee nelle quali alcune delle caratteristiche che portano alla formazione del valore risultano più significative di altre. Le percentuali di incidenza sono state calcolate secondo valori derivati dal BORSINO IMMOBILIARE che rappresenta un parametro di mercato oggettivo al quale attenersi per le valutazioni patrimoniali, edito da TECNOBORSA ed AGENZIA DELLE ENTRATE

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Alessandria;
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di Acqui Terme;
 Uffici del registro di Acqui Terme;
 Ufficio tecnico di Acqui Terme.

8.3 Valutazione corpi:**APPARTAMENTO AL PIANO SECONDO. Abitazione di tipo civile [A2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 38.400,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
APPARTAMENTO	64,00	€ 600,00	€ 38.400,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 38.400,00
Valore corpo			€ 38.400,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 38.400,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 19.200,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
APPARTAMENTO AL PIANO SECONDO	Abitazione di tipo civile [A2]	64,00	€ 38.400,00	€ 19.200,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 10%, dovuta all'immediatezza della vendita € 3.840,00 giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)

Riduzione del 10% per la vendita di una sola quota dell'immobile in vir- € 3.840,00
 tuttavia del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 800,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€. 29.920,00
 Arrotondato a
 €.29.900,00



Beni in Terzo (AL)
Località/Frazione
regione Valle. 9

Lotto: 003 - FABBRICATO - RUSTICO - TERRENO

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

Si

Data di presentazione: 13-03-2018

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: FABBRICATO DI CIVILE ABITAZIONE CON ANNESSO RUSTICO

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in regione Valle 9

Quota e tipologia del diritto

1/1 di : Piena proprietà

Cod. Fiscale: - Residenza: Terzo - regione Valle 8

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

proprietà per 1/1, foglio 2, particella 138 con graffato il mappale 452, scheda catastale presente, indirizzo regione Valle, 8, piano T - 1 , comune TERZO, categoria A/4, classe 1, consistenza 5 vani, superficie 132 mq. totale escluse aree scoperte 129,00 mq. rendita € 103,29

Derivante da: Costituzione del 28.11.1992 in Atti dal 04.04.1995 (numero 17.1/1992) partita numero 348

Confini: da NORD ed in senso orario mappale 451 - mappale 730 del foglio 2- strada comunale
Note: I fabbricati contraddistinti con il mappale 138 e il mappale 132 non sono contigui, sono separati dal mappale 451 di altra proprietà

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Diversa distribuzione degli spazi interni, cambio di destinazione d'uso relativo al fabbricato di civile abitazione. Per quanto riguarda il rustico di pertinenza è in corso una ristrutturazione edilizia, ad ultimazione dei lavori dovrà essere aggiornata la planimetria catastale.

Regolarizzabili mediante: DOCFA e redazione di nuova planimetria.

Descrizione delle opere da sanare: Abitazione civile : demolizione tramezza con separazione



Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 91 / 2018

cucina, parziale cambio di destinazione d'uso del locale cantian in bagno al piano terra. Al primo piano creazione di comunicazione con il sottotetto e costruzione di balcone.

DOCFA: € 1.200,00

Oneri Totali: **€ 1.200,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: TERRENO.

agricolo sito in regione Valle, 9

Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale: - Residenza: Terzo - regione Valle, 8

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:Intestazione:

proprietà per 1/1 , sezione censuaria TERZO, foglio 2, particella 478, qualità SEMINATIVO, classe 4, superficie catastale 85,00, reddito dominicale: € 0,24, reddito agrario: € 0,20

Derivante da: impianto meccanografico

Confini: da NORD ed in senso orario particella 620 - particella 452 - particella 451 - particella 436 del foglio 2

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Note generali: il terreno non risulta recintato e non sono definiti in confini di proprietà

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Gli immobili oggetto di pignoramento sono ubicati in regione Valle, comune di Terzo, a circa 3 Km. dal centro del paese. Ci troviamo in una zona prettamente collinare ed agricola, la strada asfaltata che porta alla regione Valle è tortuosa e molto stretta.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: agricola a traffico limitato 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:**Identificativo corpo: FABBRICATO DI CIVILE ABITAZIONE CON ANNESSO RUSTICO**

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Terzo (AL), regione Valle, 9

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Identificativo corpo: TERRENO

agricolo sito in Terzo (AL), regione Valle, 9

Libero



4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di UNICREDIT SPA contro ; Derivante da: decreto ingiuntivo; A rogito di Tribunale di Ravenna in data 13/03/2009 ai nn. 391; Iscritto/trascritto a Acqui Terme in data 24/03/2009 ai nn. 1471/206; Importo ipoteca: € 350.000,00; Importo capitale: € 235.009,78; Note: Nella descrizione degli immobili, non è evidenziata la particella 452 graffata alla particella 138 .

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di CASSA DI RISPARMIO DI ASTI spa contro ; Derivante da: decreto ingiuntivo; A rogito di Tribunale di Asti in data 22/05/2015 ai nn. 922; Iscritto/trascritto a Acqui Terme in data 12/06/2015 ai nn. 2012/283; Importo ipoteca: € 89.000,00; Importo capitale: € 63.994,69.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di UNICREDIT SPA contro ; Derivante da: atto esecutivo cautelare; A rogito di UNEP Alessandria in data 15/03/2018 ai nn. 1536 iscritto/trascritto a Acqui Terme in data 19/04/2018 ai nn. 1617/1280; Nella descrizione degli immobili, non è evidenziata la particella 452 graffata alla particella 138.

Dati precedenti relativi ai corpi: FABBRICATO DI CIVILE ABITAZIONE CON ANNESSO RUSTICO e TERRENO

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: FABBRICATO DI CIVILE ABITAZIONE CON ANNESSO RUSTICO
sito in Terzo (AL), regione Valle, 9

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolte 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

Identificativo corpo: TERRENO

agricolo sito in Terzo (AL), regione Valle, 9

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolte 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: GHIGNONE Giuseppe acquista da SCIUTTO Paolo proprietario/i ante ventennio al 05/03/2001 . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio SANTI Arturo, in data 15/10/1970, ai nn. 4125/2796; registrato a Acqui Terme, in data 03/11/1970, ai nn. 1448/vol. 327; trascritto a Acqui Terme, in data 11/11/1970, ai nn. 2160/1770.

Titolare/Proprietario: acquista da GHIGNONE Giuseppe dal 05/03/2001 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio GARBARINO Gabriele, in data 05/03/2001, ai nn. 115470; trascritto a Acqui Terme, in data 19/03/2001, ai nn. 1194/899.

Continuità delle trascrizioni: Si

Dati precedenti relativi ai corpi: FABBRICATO DI CIVILE ABITAZIONE CON ANNESSO RUSTICO e TERRENO

7. PRATICHE EDILIZIE:

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in regione Valle, 9

Numero pratica: numero 517 del 2003

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Note tipo pratica: onerosa

Per lavori: Ristrutturazione fabbricato di civile abitazione con recupero volumetrico residenziale

Oggetto: ristrutturazione interna

Presentazione in data 18/02/2003 al n. di prot. 362

Rilascio in data 22/03/2003 al n. di prot. 504

NOTE: Si precisa che di tali opere non sono stati eseguiti i lavori al piano primo di recupero sottotetto con cambio di destinazione d'uso.

Dati precedenti relativi ai corpi: FABBRICATO DI CIVILE ABITAZIONE CON ANNESSO RUSTICO

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in regione Valle, 9

Numero pratica: 1313 del 2014

Intestazione:

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: opere di manutenzione ordinaria

Presentazione in data 15/05/2014 al n. di prot. 1313

Dati precedenti relativi ai corpi: FABBRICATO DI CIVILE ABITAZIONE CON ANNESSO RUSTICO

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in regione Valle, 9

Numero pratica: numero 455 del 2018

Intestazione:



Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 91 / 2018

Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA

Per lavori: risanamento conservativo mediante rifacimento solai piani in fabbricato pertinenziale all'abitazione principale

Oggetto: ristrutturazione interna

Presentazione in data 16/02/2018 al n. di prot. 455

NOTE: la pratica attualmente è ancora valida e scade nell'anno 2021

Dati precedenti relativi ai corpi: FABBRICATO DI CIVILE ABITAZIONE CON ANNESSO RUSTICO

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in regione Valle, 9

Numero pratica: numero 937 del 2018

Intestazione:

Tipo pratica: Opere di manutenzione straordinaria (opere interne) – CILA

Per lavori: rifacimento copertura a atetto di fabbricato pertinenziale di fabbricato pertinenziale all'abitazione principale

Oggetto: ristrutturazione interna

Presentazione in data 30/03/2018 al n. di prot. 937

NOTE: Denuncia Lavori in zona sismica 4 protocollo 938 del 30.03.2018 - i lavori sono attualmente in corso di ristrutturazione -

Dati precedenti relativi ai corpi: FABBRICATO DI CIVILE ABITAZIONE CON ANNESSO RUSTICO

7.1 Conformità edilizia:**Abitazione di tipo popolare [A4]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Per quanto il fabbricato principale, rispetto al progetto depositato relativamente al piano terreno, si precisa che la distribuzione interna risulta corretta mentre l'altezza del bagno anzichè essere mt. 2,40 sul posto è stata rilevata mt. 2,34. Al piano primo non sono state eseguite le opere relative al recupero del sottotetto, ad oggi la Concessione risulta scaduta. A completamento della pratica si necessita di una relazione di fine lavori evidenziando le opere non eseguite.

Regolarizzabili mediante: regolarizzazione bagno : prima soluzione - rifacimento completo della pavimentazione recuperando un'altezza netta pari a mt. 2,40 - seconda soluzione : dismissione dell'attuale bagno trasformandolo in cantina

relazione di fine lavori con elaborati grafici: € 1.500,00

Oneri Totali: **€ 1.500,00**

Note: L'eventuale demolizione della pavimentazione del bagno e relativo rifacimento avrebbe un costo complessivo pari a circa € 3.500,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: è riscontrata in parte come descritto sopra

Dati precedenti relativi ai corpi: FABBRICATO DI CIVILE ABITAZIONE CON ANNESSO RUSTICO

agricolo

Nessuna.

Dati precedenti relativi ai corpi: TERRENO

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo popolare [A4]

Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
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; note: Zona soggetta a vincolo idrogeologico (art. 60 N.T.A.)

Dati precedenti relativi ai corpi: FABBRICATO DI CIVILE ABITAZIONE CON ANNESSO RUSTICO

agricolo

Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	vincolo idrogeologico art. 60 delle N.T.A.
Estremi delle convenzioni:	Non specificato
Obblighi derivanti:	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; note: L'area in oggetto ricade al 98,38 % in area per attività agricola E1 (art. 44 delle N.T.A) e al 1,62 % in area residenziale di annucleamento rurale B3 (art. 35 delle N.T.A.). Inoltre, per il 98,38% ricade in fascia di rispetto della viabilità comunale esistente (art. 53 N.T.A.), per il 24,36 % in classe di sintesi 3_B ambiti edificati a rischio (art. 62 delle N.T.A.), per il 75,64% in classe di sintesi 2_C ambiti collinari (art. 62 delle N.T.A.) come si evince dal Certificato di Destinazione Urbanistica allegato.

Dati precedenti relativi ai corpi: TERRENO

Descrizione: Abitazione di tipo popolare [A4] di cui al punto FABBRICATO DI CIVILE ABITAZIONE CON ANNESSO RUSTICO

Trattasi di fabbricato contiguo con altra proprietà libero su tre lati e strutturato su due piani fuori terra,



Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 91 / 2018

composto da : al piano terra ingresso su vano scala, soggiorno / cucina, disimpegno, bagno, cantina mentre al piano primo due camere da letto, ripostiglio, sottotetto grezzo e balcone. Per quanto riguarda il rustico si precisa che è in corso di ristrutturazione, al piano terra si trova un locale unico ad uso sgombero e un'altro locale ad uso rimessa, solaio in laterocemento nuovo, apertura per vano scala, primo piano con accesso dal ponteggio esterno formato da unico locale grezzo con tetto isolato con struttura in legno lamellare, perlinatura sottostante, lattoneria in lamiera preverniciata.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale: - Residenza: Terzo - regione Valle, 8

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **250,00**

E' posto al piano: T - 1

L'edificio è stato costruito nel: ante 1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: abitazione ristrutturata nel 2003 mentre il rustico è in corso di ristrutturazione

ha un'altezza utile interna di circa m. abitazione P.T. h. 2,50 - P.1. h. 2,80 rustico P.T. h. 3,00 - P.1 h. 3,12 di media

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile ad uso abitazione si trova in discrete condizioni con pavimentazione in ceramica, serramenti in legno a vetro doppio, unico servizio igienico al piano terra con rivestimento h. 2,34 (ai fini abitativi l'altezza del servizio igienico deve essere almeno di h. 2,40), impianto elettrico sottotraccia e impianto di riscaldamento dotato di camino a legna con bocchette ad aria per il primo piano. Esternamente il lato SUD si presenta con intonaco a civile, mentre il lato NORD ed OVEST sono grezzi.

L'immobile adibito a rustico è in corso di ristrutturazione ed attualmente trovasi in stato grezzo privo di ogni impianto e finitura.

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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2003
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il calcolo della consistenza dell' unità immobiliare di questa categoria è il metro quadrato, calcolato al lordo delle murature in quanto la superficie commerciale che viene venduta è comprensiva delle stesse.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
INGRESSO SCALA	VANO	superf. esterna linda	5,00	1,00
SOGGIORNO		superf. esterna linda	37,00	37,00



Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 91 / 2018

Rapporto di stima edificazione immobiliare - 11/01/2013				
BAGNO	superf. esterna lorda	6,00	1,00	6,00
CANTINA	superf. esterna lorda	18,00	0,30	5,40
CAMERA 1	superf. esterna lorda	21,00	1,00	21,00
CAMERA 2	superf. esterna lorda	15,00	1,00	15,00
RUSTICO	superf. esterna lorda	120,00	0,50	60,00
SOTTOTETTO	superf. esterna lorda	28,00	0,70	19,60
		250,00		169,00

Descrizione: agricolo di cui al punto TERRENO

Trattasi di terreno incolto, di modeste dimensioni, da considerarsi terreno di pertinenza dei locali descritti sopra

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale: - Residenza: Terzo - regione Valle, 8

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq 85,00

il terreno risulta di forma triangolare ed orografia leggermente in pendenza

L'edificio è stato ristrutturato nel: abitazione ristrutturata nel 2003 mentre il rustico è in corso di ristrutturazione

Sistemazioni agrarie incolte

Sistemi irrigui presenti no

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: le condizioni generali dell'immobile sono scarse in quanto trattasi di terreno non lavorato.

Impianti:

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il calcolo della consistenza dell' unità immobiliare di questa categoria è il metro quadrato.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
TERRENO	sup reale netta	85,00	1,00	85,00
		85,00		85,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Il metodo di stima utilizzato è per comparazione diretta che consente di determinare il più probabile valore di mercato di un immobile mediante il confronto di determinati parametri con altri immobili simili. Tale confronto porterà alla formazione di una scala dei prezzi, al cui interno si dovrà collocare l'immobile oggetto di stima. La scelta degli immobili da comparare richiede l'individuazione di un mercato omogeneo, ovvero di una porzione di area urbana nella quale la formazione del valore immobiliare assume caratteri comuni e ben precisi. Tale mercato non necessariamente coincide con l'intero nucleo urbano o con un singolo quartiere, ma spesso, all'interno dello stesso mercato omogeneo, è possibile individuare delle aree omogenee nelle quali

Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 91 / 2018

alcune delle caratteristiche che portano alla formazione del valore risultano più significative di altre. Le percentuali di incidenza sono state calcolate secondo valori derivati dal BORSINO IMMOBI-LIARE che rappresenta un parametro di mercato oggettivo al quale attenersi per le valutazioni patrimoniali, edito da TECNOBORSO ed AGENZIA DELLE ENTRATE

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Alessandria;
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di Acqui Terme;
 Uffici del registro di Acqui Terme;
 Ufficio tecnico di Terzo.

8.3 Valutazione corpi:**FABBRICATO DI CIVILE ABITAZIONE CON ANNESSO RUSTICO. Abitazione di tipo popolare [A4]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 61.600,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
INGRESSO VANO SCALA	5,00	€ 400,00	€ 2.000,00
SOGGIORNO	37,00	€ 400,00	€ 14.800,00
BAGNO	6,00	€ 400,00	€ 2.400,00
CANTINA	5,40	€ 400,00	€ 2.160,00
CAMERA 1	21,00	€ 400,00	€ 8.400,00
CAMERA 2	15,00	€ 400,00	€ 6.000,00
RUSTICO	60,00	€ 300,00	€ 18.000,00
SOTTOTETTO	19,60	€ 400,00	€ 7.840,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 61.600,00
Valore corpo	€ 61.600,00
Valore Pertinenze	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 61.600,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 61.600,00

TERRENO. agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 425,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
TERRENO	85,00	€ 5,00	€ 425,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 425,00
Valore corpo	€ 425,00
Valore Pertinenze	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 425,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 425,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
FABBRICATO DI CIVILE ABITAZIONE CON ANNESSO RUSTICO	Abitazione di tipo popolare [A4]	169,00	€ 61.600,00	€ 61.600,00
TERRENO	agricolo	85,00	€ 425,00	€ 425,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita € 9.303,75 giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (



min.15%)

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 2.700,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ . 50.021,25

arrotondato

a

€.50.000,00

Beni in Terzo (AL)
Località/Frazione località GOBBA

Lotto: 004 - TERRENI AGRICOLI**La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa?**

Si

Data di presentazione: 13-03-2018**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****Identificativo corpo: TERRENI.****agricolo sito in frazione: località GOBBA****Quota e tipologia del diritto**

1/1 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale: - Residenza: TERZO - regione Valle, 8

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: , sezione censuaria TERZO, foglio 2, particella 1, qualità BOSCO CEDUO, classe 4, superficie catastale 6.510,00, reddito dominicale: € 3,36, reddito agrario: € 1,01

Derivante da: Impianto meccanografico - variazione di coltura da seminativo classe 3 a bosco ceduo classe 4 protocollo numero 344608 del 01.09.1993 in atti dal 27.12.2001 modello 26 protocollo numero 2465.1 / 1993

Confini: da NORD ed in senso orario altro foglio - particella 3 - particella 2 - particella 362 del foglio 2 - altro foglio

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: , sezione censuaria TERZO, foglio 2, particella 2, qualità BOSCO CEDUO, classe 4, superficie catastale 670, reddito dominicale: € 0,35, reddito agrario: € 0,10

Derivante da: Impianto meccanografico - variazione di coltura da seminativo classe 3 a bosco ceduo classe 4 protocollo numero 344608 del 01.09.1993 in atti dal 27.12.2001 modello 26 protocollo numero 2465.1 / 1993

Confini: da NORD ed in senso orario particella 1 - particella 3 - particella 8 - particella 362 del foglio 2

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale



Note generali: in loco i terreni non sono delimitati da confini di proprietà

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

I terreni in oggetto trovasi in Comune di Terzo in regione Gobba, lontano dal centro del paese e con difficoltà all'accesso. La zona è prettamente collinare e difficoltose da coltivare

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: agricola

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

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di UNICREDIT SPA contro ; Derivante da: decreto ingiuntivo; A rogito di Tribunale di Ravenna in data 13/03/2009 ai nn. 391; Iscritto/trascritto a Acqui Terme in data 24/03/2009 ai nn. 1471/206; Importo ipoteca: € 350.000,00; Importo capitale: € 235.009,78.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di CASSA DI RISPARMIO DI ASTI spa contro ; Derivante da: decreto ingiuntivo; A rogito di Tribunale di Asti in data 22/05/2015 ai nn. 922; Iscritto/trascritto a Acqui Terme in data 12/06/2015 ai nn. 2012/283; Importo ipoteca: € 89.000,00; Importo capitale: € 63.994,69.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di UNICREDIT SPA contro ; Derivante da: atto esecutivo cautelare; A rogito di UNEP Alessandria in data 15/03/2018 ai nn. 1536 iscritto/trascritto a Acqui Terme in data 19/04/2018 ai nn. 1617/1280.

Dati precedenti relativi ai corpi: TERRENI

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 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: GHIGNONE Giuseppe acquista da SCIUTTO Paolo proprietario/i ante ventennio al 05/03/2001 . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio SANTI Arturo, in data 15/10/1970, ai nn. 4125/2796; registrato a Acqui Terme, in data 03/11/1970, ai nn. 1448/vol 321; trascritto a Acqui Terme, in data 11/11/1970, ai nn. 2160/1770.

Titolare/Proprietario: acquista da GHIGNONE Giuseppe dal 05/03/2001 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio GARBARINO Gabriele, in data 05/03/2001, ai nn. 115470/9229; trascritto a Acqui Terme, in data 19/03/2001, ai nn. 1194/899.

Continuità delle trascrizioni: Si

7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 Conformità edilizia:

agricolo

7.2 Conformità urbanistica:

agricolo

Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica; note: I terreni oggetto di pignoramento ricadono in area per attività agricole E1 (art. 44 delle N.T.A.) sono soggetti a vincolo idrogeologico (art. 60 delle N.T.A.) e sono ricomprese nella carta di sintesi classe 2 - C ambiti collinari (art. 62 delle N.T.A.) come si evince dal Certificato di Destinazione Urbanistica allegato

Descrizione: **agricolo** di cui al punto **TERRENI**

Trattasi di terreni inculti ubicati in una zona di difficile accesso, prettamente collinari con inclinazione so-



stenuta.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di **Piena proprietà**
 Cod. Fiscale: - Residenza: TERZO - regione Valle, 8
 Eventuali comproprietari:
 Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **7.180,00**

il terreno risulta di forma irregolare ed orografia collinare

L'edificio è stato ristrutturato nel: abitazione ristrutturata nel 2003 mentre il rustico è in corso di ristrutturazione

Sistemazioni agrarie nessuna

Sistemi irrigui presenti no

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: i terreni si trovano in condizioni generali scarse in quanto non risultano ne lavorati ne coltivati

Impianti:

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il calcolo della consistenza dell' unità immobiliare di questa categoria è il metro quadrato.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
TERRENI	sup reale netta	7.180,00	1,00	7.180,00
		7.180,00		7.180,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Il metodo di stima utilizzato è per comparazione diretta che consente di determinare il più probabile valore di mercato di un immobile mediante il confronto di determinati parametri con altri immobili simili. Tale confronto porterà alla formazione di una scala dei prezzi, al cui interno si dovrà collocare l'immobile oggetto di stima.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Alessandria;
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di Acqui Terme;
 Uffici del registro di Acqui Terme;
 Ufficio tecnico di Terzo.

8.3 Valutazione corpi:

TERRENI. agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 10.770,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
TERRENI	7.180,00	€ 1,50	€ 10.770,00



Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 10.770,00
Valore corpo	€ 10.770,00
Valore Pertinenze	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 10.770,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 10.770,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
TERRENI	agricolo	7.180,00	€ 10.770,00	€ 10.770,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita € 1.615,50 giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 9.154,50
Arrotondato a
€.9.000,00

Data generazione:
09-08-2019

L'Esperto alla stima
Geom Enrico Greco

