

**Tribunale di Alessandria  
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da:

contro:

N° Gen. Rep. **258/2024**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**

**Lotti 001 – Locale di deposito in Regione Travazza e terreni agricoli, 002 – Abitazioni di tipo civile e Autorimessa in Piazza Dante, 003 – Locali di Deposito in Piazza Dante, 004 – Ufficio e Locale di Deposito in Piazza Vittorio Emanuele II (piano terreno), 005 – Abitazioni di tipo civile in Piazza Vittorio Emanuele II (piano primo), 006 – Abitazione di tipo civile in Piazza Vittorio Emanuele II (piano primo), 007 – Abitazione di tipo civile in Piazza Vittorio Emanuele II (piano secondo), 008 – Abitazione di tipo civile in Piazza Vittorio Emanuele II (piano secondo), 009 – Terreni agricoli**

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:** - Vesime (AT)

**Lotto:** 001 - Locale di deposito in Regione Travazza e terreni agricoli

**Corpo:** A

**Categoria:** Locale di deposito

Proprietà: 1/1

- foglio 8, particella 584, subalterno 3, indirizzo Regione Travazza n.SNC, piano S1-T, comune Vesime, categoria C/2, classe U, consistenza 429 mq., superficie 551 mq., rendita € 576,06

**Corpo:** B

**Categoria:** terreni agricoli

Proprietà: 1/1

- comune Vesime, foglio 6, particella 291, qualità Bosco Ceduo, classe 3, superficie catastale 4260 mq., reddito dominicale: € 2,20, reddito agrario: € 1,54,
- comune Vesime, foglio 6, particella 294, qualità Bosco Ceduo, classe 2, superficie catastale 18570 mq., reddito dominicale: € 19,18, reddito agrario: € 11,51,
- comune Vesime, foglio 6, particella 302, qualità Bosco Ceduo, classe 2, superficie catastale 5680 mq., reddito dominicale: € 5,87, reddito agrario: € 3,52,
- comune Vesime, foglio 6, particella 306, qualità Bosco Ceduo, classe 2, superficie catastale 9640 mq., reddito dominicale: € 9,96, reddito agrario: € 5,97,

**Lotto:** 002 - Abitazioni di tipo civile e Autorimessa in Piazza Dante

**Corpo:** A

**Categoria:** Abitazioni di tipo civile e Autorimessa

Proprietà: 1/1 Regime: bene personale

- foglio 3, particella 105, subalterno 2, indirizzo Piazza Dante n°6, piano 2, comune Vesime, categoria A/2, classe 3, consistenza 8 vani, superficie 243 mq., rendita € 557,77
- foglio 3, particella 105, subalterno 4, indirizzo Piazza Dante n°6, piano T, comune Vesime, categoria C/6, classe U, consistenza 26 mq., superficie 26 mq., rendita € 47,00
- foglio 3, particella 105, subalterno 8, indirizzo Piazza Dante n°6, piano S1-T, comune Vesime, categoria A/2, classe 3, consistenza 4 vani, superficie 98 mq., rendita € 278,89



1. Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 258 / 2024

**Lotto:** 003 - Locali di Deposito in Piazza Dante

**Corpo:** A

**Categoria:** Locali di deposito

proprietà 1/1 Regime: bene personale

- foglio 3, particella 104, subalterno 3, indirizzo Piazza Dante n°1, piano T, comune Vesime, categoria C/2, classe U, consistenza 40 mq., superficie 63 mq., rendita € 53,71

- foglio 3, particella 105, subalterno 5, indirizzo Piazza Dante n°snc, piano S1, comune Vesime, categoria C/2, classe U, consistenza 13 mq., superficie 21 mq., rendita € 17,46

**Lotto:** 004 - Ufficio e Locale di Deposito in Piazza Vittorio Emanuele II (piano terreno)

**Corpo:** A

**Categoria:** Ufficio e Locale di Deposito

proprietà 1/1 Regime: bene personale

- foglio 3, particella 48, subalterno 11, indirizzo Piazza Vittorio Emanuele II n°10, piano T, comune Vesime, categoria A/10, classe U, consistenza 2,5 vani, superficie 104 mq., rendita € 400,25

- foglio 3, particella 48, subalterno 12, indirizzo Piazza Vittorio Emanuele n°10, piano T, comune Vesime, categoria C/2, classe U, consistenza 51 mq., superficie 77 mq., rendita € 68,48

**Lotto:** 005 - Abitazioni di tipo civile in Piazza Vittorio Emanuele II (piano primo)

**Corpo:** A

**Categoria:** Abitazioni di tipo civile

proprietà 1/1 Regime: bene personale

- foglio 3, particella 48, subalterno 15, indirizzo Piazza Vittorio Emanuele II n°10, piano 1, comune Vesime, categoria A/2, classe 1, consistenza 4 vani, superficie 93 mq., rendita € 202,45

- foglio 3, particella 48, subalterno 16, indirizzo Piazza Vittorio Emanuele n°10, piano 1, comune Vesime, categoria A/2, classe 1, consistenza 4 vani, superficie 102 mq., rendita € 202,45

**Lotto:** 006 - Abitazione di tipo civile in Piazza Vittorio Emanuele II (piano primo)

**Corpo:** A

**Categoria:** Abitazione di tipo civile

proprietà 1/1 Regime: bene personale

- foglio 3, particella 48, subalterno 17, indirizzo Piazza Vittorio Emanuele II n°10, piano 1, comune Vesime, categoria A/2, classe 1, consistenza 4 vani, superficie 97 mq., rendita € 202,45

1. Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 258 / 2024

**Lotto:** 007 - Abitazione di tipo civile in Piazza Vittorio Emanuele II (piano secondo)

**Corpo:** A

**Categoria:** Abitazione di tipo civile

proprietà 1/1 Regime: bene personale

- foglio 3, particella 48, subalterno 19, indirizzo Piazza Vittorio Emanuele II n°10, piano 2, comune Vesime, categoria A/2, classe 1, consistenza 3,5 vani, superficie 93 mq., rendita € 177,14

**Lotto:** 008 - Abitazione di tipo civile in Piazza Vittorio Emanuele II (piano secondo)

**Corpo:** A

**Categoria:** Abitazione di tipo civile

proprietà 1/1 Regime: bene personale

- foglio 3, particella 48, subalterno 20, indirizzo Piazza Vittorio Emanuele II n°10, piano 2, comune Vesime, categoria A/2, classe 1, consistenza 5 vani, superficie 106 mq., rendita € 253,06

**Lotto:** 009 - Terreni agricoli

**Corpo:** A

**Categoria:** Terreni agricoli

proprietà 1/1 Regime: bene personale

- comune Vesime foglio 3, particella 50, qualità Bosco Ceduo, classe 2, superficie catastale 350 mq., reddito dominicale: € 0,36, reddito agrario: € 0,22,  
- comune Vesime foglio 3, particella 51, qualità Vigneto, classe 2, superficie catastale 290 mq., reddito dominicale: € 1,20, reddito agrario: € 2,10,  
- comune Vesime foglio 3, particella 142, qualità Vigneto, classe 1, superficie catastale 1300 mq., reddito dominicale: € 8,06, reddito agrario: € 10,74,

## 2. Stato di possesso

**Bene:** - Vesime (AT)

**Lotto:** 001 - Locale di deposito in Regione Travazza e terreni agricoli

**Corpo:** A

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

**Corpo:** B

Libero

1. Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 258 / 2024

**Lotto:** 002 - Abitazioni di tipo civile e Autorimessa in Piazza Dante

**Corpo:** A

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

**Lotto:** 003 - Locali di Deposito in Piazza Dante

**Corpo:** A

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

**Lotto:** 004 - Ufficio e Locale di Deposito in Piazza Vittorio Emanuele II (piano terreno)

**Corpo:** A

**Altro:**

L'unità immobiliare censita al Foglio 3 con il mappale 48 sub.11 risulta occupata dalla  
in forza di Contratto di Locazione del 01/03/2018 registrato  
all'Agenzia delle Entrate DPAT UT ASTI (TSH) in data 08/03/2018 al numero 001863  
Serie 3T.

L'unità immobiliare censita al Foglio 3 con il mappale 48 sub.12 risulta libera.

**Lotto:** 005 - Abitazioni di tipo civile in Piazza Vittorio Emanuele II (piano primo)

**Corpo:** A

**Altro:**

L'unità immobiliare censita al Foglio 3 con il mappale 48 sub.15 risulta occupata dalla  
senza alcun titolo.

L'unità immobiliare censita al Foglio 3 con il mappale 48 sub.16 risulta libera.

**Lotto:** 006 - Abitazione di tipo civile in Piazza Vittorio Emanuele II (piano primo)

**Corpo:** A

Libero

**Lotto:** 007 - Abitazione di tipo civile in Piazza Vittorio Emanuele II (piano secondo)

**Corpo:** A

Libero



1. Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 258 / 2024

**Lotto:** 008 - Abitazione di tipo civile in Piazza Vittorio Emanuele II (piano secondo)

**Corpo:** A

Occupato dal \_\_\_\_\_ senza alcun titolo.

**Lotto:** 009 - Terreni agricoli

**Corpo:** A

Libero

### 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

**Bene:** - Vesime (AT)

**Lotto:** 001 - Locale di deposito in Regione Travazza e terreni agricoli

**Corpo:** A

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

**Corpo:** B

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

**Lotto:** 002 - Abitazioni di tipo civile e Autorimessa in Piazza Dante

**Corpo:** A

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

**Lotto:** 003 - Locali di Deposito in Piazza Dante

**Corpo:** A

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** SI

**Lotto:** 004 - Ufficio e Locale di Deposito in Piazza Vittorio Emanuele II (piano terreno)

**Corpo:** A

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

**Lotto:** 005 - Abitazioni di tipo civile in Piazza Vittorio Emanuele II (piano primo)

**Corpo:** A

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO



1. Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 258 / 2024

**Lotto:** 006 - Abitazione di tipo civile in Piazza Vittorio Emanuele II (piano primo)

**Corpo:** A

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

**Lotto:** 007 - Abitazione di tipo civile in Piazza Vittorio Emanuele II (piano secondo)

**Corpo:** A

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

**Lotto:** 008 - Abitazione di tipo civile in Piazza Vittorio Emanuele II (piano secondo)

**Corpo:** A

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

**Lotto:** 009 - Terreni agricoli

**Corpo:** A

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

#### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** - Vesime (AT)

**Lotto:** 001 - Locale di deposito in Regione Travazza e terreni agricoli

**Corpo:** A

**Creditori Iscritti:** 1

**Corpo:** B

**Creditori Iscritti:**

**Lotto:** 002 - Abitazioni di tipo civile e Autorimessa in Piazza Dante

**Corpo:** A

**Creditori Iscritti:**

**Lotto:** 003 - Locali di Deposito in Piazza Dante

**Corpo:** A

**Creditori Iscritti:**



1. Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 258 / 2024

**Lotto:** 004 - Ufficio e Locale di Deposito in Piazza Vittorio Emanuele II (piano terreno)

**Corpo:** A

**Creditori Iscritti:** :

**Lotto:** 005 - Abitazioni di tipo civile in Piazza Vittorio Emanuele II (piano primo)

**Corpo:** A

**Creditori Iscritti:**:

**Lotto:** 006 - Abitazione di tipo civile in Piazza Vittorio Emanuele II (piano primo)

**Corpo:** A

**Creditori Iscritti:**:

**Lotto:** 007 - Abitazione di tipo civile in Piazza Vittorio Emanuele II (piano secondo)

**Corpo:** A

**Creditori Iscritti:**:

**Lotto:** 008 - Abitazione di tipo civile in Piazza Vittorio Emanuele II (piano secondo)

**Corpo:** A

**Creditori Iscritti:** :

**Lotto:** 009 - Terreni agricoli

**Corpo:** A

**Creditori Iscritti:**:

## 5. Comproprietari

**Beni:** - Vesime (AT)

**Lotto:** 001 - Locale di deposito in Regione Travazza e terreni agricoli

**Corpo:** A

**Comproprietari:** Nessuno

**Corpo:** B

**Comproprietari:** Nessuno



**Lotto:** 002 - Abitazioni di tipo civile e Autorimessa in Piazza Dante

**Corpo:** A

Comproprietari: Nessuno

**Lotto:** 003 - Locali di Deposito in Piazza Dante

**Corpo:** A

Comproprietari: Nessuno

**Lotto:** 004 - Ufficio e Locale di Deposito in Piazza Vittorio Emanuele II (piano terreno)

**Corpo:** A

Comproprietari: Nessuno

**Lotto:** 005 - Abitazioni di tipo civile in Piazza Vittorio Emanuele II (piano primo)

**Corpo:** A

Comproprietari: Nessuno

**Lotto:** 006 - Abitazione di tipo civile in Piazza Vittorio Emanuele II (piano primo)

**Corpo:** A

Comproprietari: Nessuno

**Lotto:** 007 - Abitazione di tipo civile in Piazza Vittorio Emanuele II (piano secondo)

**Corpo:** A

Comproprietari: Nessuno

**Lotto:** 008 - Abitazione di tipo civile in Piazza Vittorio Emanuele II (piano secondo)

**Corpo:** A

Comproprietari: Nessuno

**Lotto:** 009 - Terreni agricoli

**Corpo:** A

Comproprietari: Nessuno

## 6. Misure Penali

**Beni:** - Vesime (AT)

**Lotto:** 001 - Locale di deposito in Regione Travazza e terreni agricoli

**Corpo:** A

**Misure Penali:** NO

**Corpo:** B

**Misure Penali:** NO



1. Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 258 / 2024

**Lotto:** 002 - Abitazioni di tipo civile e Autorimessa in Piazza Dante

**Corpo:** A

**Misure Penali:** NO

**Lotto:** 003 - Locali di Deposito in Piazza Dante

**Corpo:** A

**Misure Penali:** NO

**Lotto:** 004 - Ufficio e Locale di Deposito in Piazza Vittorio Emanuele II (piano terreno)

**Corpo:** A

**Misure Penali:** NO

**Lotto:** 005 - Abitazioni di tipo civile in Piazza Vittorio Emanuele II (piano primo)

**Corpo:** A

**Misure Penali:** NO

**Lotto:** 006 - Abitazione di tipo civile in Piazza Vittorio Emanuele II (piano primo)

**Corpo:** A

**Misure Penali:** NO

**Lotto:** 007 - Abitazione di tipo civile in Piazza Vittorio Emanuele II (piano secondo)

**Corpo:** A

**Misure Penali:** NO

**Lotto:** 008 - Abitazione di tipo civile in Piazza Vittorio Emanuele II (piano secondo)

**Corpo:** A

**Misure Penali:** NO

**Lotto:** 009 - Terreni agricoli

**Corpo:** A

**Misure Penali:** NO



## 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** - Vesime (AT)

**Lotto:** 001 - Locale di deposito in Regione Travazza e terreni agricoli

**Corpo:** A

**Continuità delle trascrizioni:** L'accettazione di eredità relativa alla Denuncia di Successione in morte di I (trascritta il 1) e quindi antecedente al ventennio) non risulta trascritta.

**Corpo:** B

**Continuità delle trascrizioni:** L'accettazione di eredità relativa alla Denuncia di Successione in morte di I (trascritta il 1) e quindi antecedente al ventennio) non risulta trascritta.

**Lotto:** 002 - Abitazioni di tipo civile e Autorimessa in Piazza Dante

**Corpo:** A

**Continuità delle trascrizioni:** L'accettazione di eredità relativa alla Denuncia di Successione in morte di I (trascritta il 1) e quindi antecedente al ventennio) non risulta trascritta.

**Lotto:** 003 - Locali di Deposito in Piazza Dante

**Corpo:** A

**Continuità delle trascrizioni:** L'accettazione di eredità relativa alla Denuncia di Successione in morte di I (trascritta il 0) e quindi antecedente al ventennio) non risulta trascritta.

**Lotto:** 004 - Ufficio e Locale di Deposito in Piazza Vittorio Emanuele II (piano terreno)

**Corpo:** A

**Continuità delle trascrizioni:** L'accettazione di eredità relativa alla Denuncia di Successione in morte di I (trascritta il 1) e quindi antecedente al ventennio) non risulta trascritta.

**Lotto:** 005 - Abitazioni di tipo civile in Piazza Vittorio Emanuele II (piano primo)

**Corpo:** A

**Continuità delle trascrizioni:** L'accettazione di eredità relativa alla Denuncia di Successione in morte di I (trascritta il 1) e quindi antecedente al ventennio) non risulta trascritta.



## 1. Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 258 / 2024

**Lotto:** 006 - Abitazione di tipo civile in Piazza Vittorio Emanuele II (piano primo)

**Corpo:** A

**Continuità delle trascrizioni:** L'accettazione di eredità relativa alla Denuncia di Successione in morte di \_\_\_\_\_ (trascritta il \_\_\_\_\_ e quindi antecedente al ventennio) non risulta trascritta.

**Lotto:** 007 - Abitazione di tipo civile in Piazza Vittorio Emanuele II (piano secondo)

**Corpo:** A

**Continuità delle trascrizioni:** L'accettazione di eredità relativa alla Denuncia di Successione in morte di I \_\_\_\_\_ (trascritta il \_\_\_\_\_ e quindi antecedente al ventennio) non risulta trascritta.

**Lotto:** 008 - Abitazione di tipo civile in Piazza Vittorio Emanuele II (piano secondo)

**Corpo:** A

**Continuità delle trascrizioni:** L'accettazione di eredità relativa alla Denuncia di Successione in morte di \_\_\_\_\_ (trascritta i \_\_\_\_\_ e quindi antecedente al ventennio) non risulta trascritta.

**Lotto:** 009 - Terreni agricoli

**Corpo:** A

**Continuità delle trascrizioni:** L'accettazione di eredità relativa alla Denuncia di Successione in morte di \_\_\_\_\_ (trascritta i \_\_\_\_\_ e quindi antecedente al ventennio) non risulta trascritta.

## 8. Prezzo

**Bene:** - Vesime (AT)

**Lotto:** 001 - Locale di deposito in Regione Travazza e terreni agricoli

**Valore complessivo intero:** Euro 62.545,00

**Lotto:** 002 - Abitazioni di tipo civile e Autorimessa in Piazza Dante

**Valore complessivo intero:** Euro 109.090,00

**Lotto:** 003 - Locali di Deposito in Piazza Dante

**Valore complessivo intero:** Euro 7.490,00

**Lotto:** 004 - Ufficio e Locale di Deposito in Piazza Vittorio Emanuele II (piano terreno)

**Valore complessivo intero:** Euro 31.130,00



1. Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 258 / 2024

**Lotto:** 005 - Abitazioni di tipo civile in Piazza Vittorio Emanuele II (piano primo)

**Valore complessivo intero:** Euro 29.040,00

**Lotto:** 006 - Abitazione di tipo civile in Piazza Vittorio Emanuele II (piano primo)

**Valore complessivo intero:** Euro 17.460,00

**Lotto:** 007 - Abitazione di tipo civile in Piazza Vittorio Emanuele II (piano secondo)

**Valore complessivo intero:** Euro 17.700,00

**Lotto:** 008 - Abitazione di tipo civile in Piazza Vittorio Emanuele II (piano secondo)

**Valore complessivo intero:** Euro 20.300,00

**Lotto:** 009 - Terreni agricoli

**Valore complessivo intero:** Euro 1.552,00



**Beni in Vesime (AT)****Lotto: 001 - Locale di deposito in Regione Travazza e terreni agricoli**

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

**Data di presentazione:** 15-10-2024

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**Identificativo corpo:** A.

**Locale di deposito**

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di **Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

**Intestazione:**

proprietà 1/1, foglio 8, particella 584, subalterno 3, indirizzo Regione Travazza n.SNC, piano S1-T, comune Vesime, categoria C/2, classe U, consistenza 429 mq., superficie 551 mq., rendita € 576,06

**Conformità catastale:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Rispetto a alla rappresentazione riportata nella planimetria catastale (Allegato n°2 della presente relazione) si è riscontrato:

- Che il piccolo locale di sgombero (sito al piano seminterrato ed evidenziato con cerchio verde nella planimetria catastale) non è più esistente.
- Che al piano terreno nella parete che delimita ad est il grande locale di sgombero esiste una porta che dà accesso ad un'altra unità immobiliare di terzi non oggetto di procedura.

Regolarizzabili mediante: Tipo Mappale al Catasto Terreni e Variazione catastale DOCFA al Catasto Fabbricati

**Descrizione delle opere da sanare:**

Rispetto a alla rappresentazione riportata nella planimetria catastale (Allegato n°2 della presente relazione) si è riscontrato:

- Che il piccolo locale di sgombero (sito al piano seminterrato ed evidenziato con cerchio verde nella planimetria catastale) non è più esistente.
- Che al piano terreno nella parete che delimita ad est il grande locale di sgombero esiste una porta che dà accesso ad un'altra unità immobiliare di terzi non oggetto di procedura.

Tipo Mappale al Catasto Terreni e Variazione Catastale DOCFA al Catasto Fabbricati: € 2.000,00

Oneri Totali: € 2.000,00

**Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale**



## 1. Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 258 / 2024

**Identificativo corpo: B.****Terreni agricoli****Quota e tipologia del diritto**

1/1 di 1

**Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

**Identificato al catasto Terreni:****Intestazione:**

! proprietà 1000/1000

- comune Vesime, foglio 6, particella 291, qualità Bosco Ceduo, classe 3, superficie catastale 4260 mq., reddito dominicale: € 2,20, reddito agrario: € 1,54
- comune Vesime, foglio 6, particella 294, qualità Bosco Ceduo, classe 2, superficie catastale 18570 mq., reddito dominicale: € 19,18, reddito agrario: € 11,51
- comune Vesime, foglio 6, particella 302, qualità Bosco Ceduo, classe 2, superficie catastale 5680 mq., reddito dominicale: € 5,87, reddito agrario: € 3,52
- comune Vesime, foglio 6, particella 306, qualità Bosco Ceduo, classe 2, superficie catastale 9640 mq., reddito dominicale: € 9,96, reddito agrario: € 5,97

**Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale****2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):****Caratteristiche zona:** Non specificato**Area urbanistica:** Non specificato**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:** A**Locale di deposito****Occupato dal debitore e dai suoi familiari****Opponibilità ai terzi:****Identificativo corpo:** B**terreni agricoli****libero****Opponibilità ai terzi:**

## 1. Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 258 / 2024

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:****- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale attiva a favore di  
contro

; A rogito di Tribunale di Milano in data 23/02/2016 ai nn. 422/2016; Iscritto a Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Alessandria - Servizio Pubblicità Immobiliare di Acqui Terme in data 23/06/2017 ai nn. 2606/297; Importo ipoteca: € 65.894,91; Importo capitale: € 65.894,91;

**Note:**

Grava su Vesime Foglio 3 Particella 170, Vesime Foglio 8 Particella 351 Sub.1 Particella 351 Sub.3 Particella 351 Sub.4 Particella 351 Sub.5 Particella 351 Sub.6 Particella 351 Sub.7 Particella 351 Sub.9, Vesime Foglio 3 Particella 150 Particella 171 Particella 172, Vesime Foglio 8 Particella 282, Vesime Foglio 8 Particella 584 Sub.3, Vesime Foglio 3 Particella 99 Sub.5, Vesime Foglio 3 Particella 104 Sub.2 Particella 105 Sub.7 Particella 48 Sub.14 Particella 48 Sub.18 Particella 48 Sub.9 Particella 48 Sub.10 Particella 48 Sub.13, Vesime Foglio 3 Particella 104 Sub.3 Particella 105 Sub.4 Particella 105 Sub.5 Particella 105 Sub.8 Particella 105 Sub.2 Particella 48 Sub.15 Particella 48 Sub.16 Particella 48 Sub.17 Particella 48 Sub.19 Particella 48 Sub.20 Particella 48 Sub.11 Particella 48 Sub.12, Vesime Foglio 3 Particella 142 Particella 50 Particella 51.

ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN.2123/284 DEL 22/05/2019 derivante da restrizione di beni del 19/03/2019 emesso da Tribunale di Alessandria Sede Alessandria Numero di Repertorio 377

Foglio 3 Particella 170  
Foglio 3 Particella 150  
Foglio 3 Particella 171  
Foglio 3 Particella 172

ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN.2649/345 DEL 21/06/2019 derivante da restrizione di beni del 17/04/2019 emesso da Tribunale di Alessandria Sede Alessandria Numero di Repertorio 516

Foglio 8 Particella 351 Sub.1  
Foglio 8 Particella 351 Sub.3  
Foglio 8 Particella 351 Sub.4  
Foglio 8 Particella 351 Sub.5  
Foglio 8 Particella 351 Sub.6  
Foglio 8 Particella 351 Sub.7  
Foglio 8 Particella 351 Sub.9  
Foglio 8 Particella 282.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di ; A rogito di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Alessandria in data 29/08/2024 al nn. 4471 trascritto a Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Alessandria - Servizio Pubblicità Immobiliare di Acqui Terme in data 23/09/2024 ai nn. 3992/3312;

**Note:**

Grava su Vesime Foglio 3 Particella 104 Sub.3 Particella 105 Sub.2 Particella 105 Sub.4 Particella 105 Sub.8 Particella 105 Sub.5 Particella 48 Sub.11 Particella 48 Sub.15 Particella 48 Sub.17 Particella 48 Sub.20 Particella 48 Sub.12 Particella 48 Sub.16 Particella 48 Sub.19, Vesime Foglio 8 Particella 584 Sub.3, Vesime Foglio 3 Particella 142 Particella 50 Particella 51, Vesime Foglio 6 Particella 291 Particella 294 Particella 302 Particella 306.

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di ; A rogito di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Alessandria in data 29/08/2024 ai nn. 4471 trascritto a Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Alessandria - Servizio Pubblicità Immobiliare di Acqui Terme in data 23/09/2024 ai nn. 3992/3312;

**Note:**

Grava su Vesime Foglio 3 Particella 104 Sub.3 Particella 105 Sub.2 Particella 105 Sub.4 Particella 105 Sub.8 Particella 105 Sub.5 Particella 48 Sub.11 Particella 48 Sub.15 Particella 48 Sub.17



## 1. Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 258 / 2024

Particella 48 Sub.20 Particella 48 Sub.12 Particella 48 Sub.16 Particella 48 Sub.19, Vesime Foglio 8 Particella 584 Sub.3, Vesime Foglio 3 Particella 142 Particella 50 Particella 51, Vesime Foglio 6 Particella 291 Particella 294 Particella 302 Particella 306.

**Dati precedenti relativi ai corpi: B**

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

**Spese di gestione condominiale:**

**Identificativo corpo: A**

sito in Vesime (AT),

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

**Identificativo corpo: B**

sito in Vesime (AT),

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:** proprietario/i ante ventennio al 10/05/1965. In forza di atto - a rogito di Notaio Giuseppe Baccalario di Acqui Terme, in data 20/06/1953, ai nn. 19497/9533; registrato a Acqui Terme, in data 06/07/1953, ai nn. 44 Vol.292; trascritto a Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Alessandria - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Acqui Terme, in data 24/07/1953, al reg.part. Vol.817 n°1702.

**Titolare/Proprietario:** prop.1/2 e Gianfranco Vittorio nato a Vesime il 01/04/1942 prop. 1/2 dal 10/05/1965 al 13/06/1967. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO; registrato a Canelli, ai nn. 50/Vol.98; trascritto a Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Alessandria - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Acqui Terme, in data 15/03/1966, ai nn. 1116/842.

**Note:**

Successione in morte di

nata a Vesime l'11 Marzo 1904) apertasi

uogo



## 1. Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 258 / 2024

del suo ultimo domicilio, in data regolata da testamento olografo in data 26 maggio 1963, pubblicato con atto del Notaio Pier Domenico Baccalario di Acqui Terme in data 5 giugno 1965 rep.n.23888/7467, registrato ad Acqui Terme il 23 giugno 1965 n.941 vol.317, che peraltro non risulta trascritto, eredità accettata giusta atto del Notaio Marchetti in data 13 giugno 1967 rep.n°2360/1409, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Acqui Terme il 7 luglio 1967 al registro particolare vol.1131 n.1961 (dichiarazione di successione presentata all'ufficio successioni di Canelli al n°50 vol.98, trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Acqui Terme il 15 marzo 1966 ai NN.1116/842). Non Risulta trascritta alcuna accettazione di eredità.

**Titolare/Proprietario:** prop.1/1 dal 13/06/1967  
ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Bruno Marchetti di Asti, in data 13/06/1967, ai nn. 2360/1409; trascritto a Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Acqui Terme, in data 05/07/1967, al reg.part.1898.

Continuità delle trascrizioni: L'accettazione di eredità relativa alla Denuncia di Successione in morte di (trascritta il 15/03/1966 e quindi antecedente al ventennio) non risulta trascritta.

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

**Titolare/Proprietario:** proprietario/i ante ventennio a: In forza di atto - a rogito di Notaio Giuseppe Baccalario di Acqui Terme, in data 20/06/1953, ai nn. 19497/9533; registrato a Acqui Terme, in data 06/07/1953, ai nn. 44/Vol.292; trascritto a Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Alessandria - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Acqui Terme, in data 24/07/1953, al reg.part. Vol.817 n°1702.

**Titolare/Proprietario:** prop.1/2 e  
Gianfranco Vittorio nato a Vesime il 01/04/1942 prop.1/2 dal 10/05/1965 al 13/06/1967. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO; registrato a Canelli, ai nn. 50/Vol.98; trascritto a Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Alessandria - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Acqui Terme, in data 15/03/1966, ai nn. 1116/842.

Note:

Successione in morte di , luogo del suo ultimo domicilio, in data 10 maggio 1965, regolata da testamento olografo in data 26 maggio 1963, pubblicato con atto del Notaio Pier Domenico Baccalario di Acqui Terme in data 5 giugno 1965 rep.n.23888/7467, registrato ad Acqui Terme il 23 giugno 1965 n.941 vol.317, che peraltro non risulta trascritto, eredità accettata giusta atto del Notaio Marchetti in data 13 giugno 1967 rep.n°2360/1409, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Acqui Terme il 7 luglio 1967 al registro particolare vol.1131 n.1961 (dichiarazione di successione presentata all'ufficio successioni di Canelli al n°50 vol.98, trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Acqui Terme il 15 marzo 1966 ai NN.1116/842). Non Risulta trascritta alcuna accettazione di eredità.

**Titolare/Proprietario:** prop.1/1 dal 13/06/1967  
ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Bruno Marchetti di Asti, in data 13/06/1967, ai nn. 2360/1409; trascritto a Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Acqui Terme, in data 05/07/1967, al reg.part. 1898.

Continuità delle trascrizioni: L'accettazione di eredità relativa alla Denuncia di Successione in morte di (trascritta il 15/03/1963 e quindi antecedente al ventennio) non risulta trascritta.

**Dati precedenti relativi ai corpi: B**

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

### **Locale di deposito sito in Regione Travazza**

Numero pratica: Immobile Ante 1967

Dati precedenti relativi ai corpi: A

### **Locale di deposito sito in Regione Travazza**

Numero pratica: Concessione di Costruzione n°46 del 20/05/1987

Intestazione:

Per lavori: Opere di risanamento conservativo al fabbricato rurale

Presentazione in data 13/11/1986

Rilascio in data 20/05/1987 al n. di prot. 46

Dati precedenti relativi ai corpi: A

### **Locale di deposito sito in Regione Travazza**

Numero pratica: Autorizzazione del 28/05/1994

Intestazione:

Per lavori: Costruzione tettoia precaria per ricovero attrezzi agricoli

Presentazione in data 11/03/1994 al n. di prot. 587

Rilascio in data 28/05/1994

Dati precedenti relativi ai corpi: A

### 7.1 Conformità edilizia:

#### **Locale di deposito**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Rispetto alla rappresentazione riportata negli elaborati depositati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Vesime si è riscontrato:

- Che al primo piano nella parete nord (porzione soprastante alla tettoia del piano terreno) è stata realizzata soltanto una finestra anzichè tre finestre.
- Che la tettoia al piano terreno anzichè essere realizzata mediante due pareti vere e proprie, è stata realizzata con una struttura di sole travi e pilastri in metallo.

Regolarizzabili mediante: Permesso di Costruire in Sanatoria

Descrizione delle opere da sanare:

Rispetto alla rappresentazione riportata negli elaborati depositati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Vesime si è riscontrato:

- Che al primo piano nella parete nord (porzione soprastante alla tettoia del piano terreno) è stata realizzata soltanto una finestra anzichè tre finestre.
- Che la tettoia al piano terreno anzichè essere realizzata mediante due pareti vere e proprie, è stata realizzata con una struttura di sole travi e pilastri in metallo.

#### Note:

Il Comune di Vesime non ha quantificato le sanzioni (e gli oneri accessori) da versare relativamente alla sanatoria degli abusi, in quanto tale quantificazione potrà essere fatta solo a seguito della presentazione e dell'istruzione della pratica di sanatoria.

Per quanto sopra **NON si dichiara la conformità edilizia**

**Nota: Il fabbricato di cui l'unità immobiliare pignorata fa parte NON è stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata , finanziato in tutto o in parte con risorse pubbliche.**

Dati precedenti relativi ai corpi: A





1. Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 258 / 2024

Descrizione: Terreni agricoli di cui al punto B

N°4 appezzamenti di terreno boschivi siti in Vesime ed identificati al Catasto Terreni al Foglio 6 con i mappali 291, 294, 302 e 306 formanti quattro corpi e posti alle seguenti coerenze.

- Coerenze del mappale 291: mappali 290, 266, 265, 292 e 289 del Foglio 6
- Coerenze del mappale 294: mappali 293, 263, 295, 296, 297, 298, 300, 299, 309 e 289 del Foglio 6
- Coerenze del mappale 302: mappali 350, 301, 303, 304, 305 e 306 del Foglio 6 e mappale 44 del Foglio 7
- Coerenze del mappale 306: mappali 307, 308, 299, 350, 302, 305 e 326 del Foglio 6

1. Quota o tipologia del diritto

1/1 di  - Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Condizioni generali dell'immobile: Al momento del sopralluogo i terreni si presentavano come boschi.



## 1. Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 258 / 2024

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1 Criterio di stima:****8.2 Fonti di informazione:****8.3 Valutazione corpi:****A. Locale di deposito**

Altro Metodo di Valorizzazione.

All'immobile, avente superficie catastale di mq.551, è stata sottratta la superficie di mq.20 corrispondente al piccolo locale di sgombero del piano seminterrato ora non più esistente (evidenziato con cerchio in colore verde nella planimetria catastale di cui all'Allegato 2 della presente relazione). Alla restante superficie di (mq.551 - mq.20 =) mq.531 è stato applicato un valore di Euro 100,00/mq; per cui la valutazione del presente immobile risulta pari ad Euro 53.100,00

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie Equivalente</b>	<b>Valore Unitario</b>	<b>Valore Complessivo</b>
Valore Corpo		Euro 53.100,00	
Valore Pertinenze		Euro 0,00	
Valore complessivo intero		Euro 53.100,00	
Valore complessivo diritto e quota		Euro 53.100,00	

**B. Terreni agricoli**

Altro Metodo di Valorizzazione.

Ai terreni, aventi superficie catastale complessiva di mq.38.150, è stato applicato un valore di Euro 0,30/mq; per cui la loro valutazione risulta pari a (mq.38.150 x Euro 0,30/mq. =) Euro 11.445,00

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie Equivalente</b>	<b>Valore Unitario</b>	<b>Valore Complessivo</b>
Valore Corpo		Euro 11.445,00	
Valore Pertinenze		Euro 0,00	
Valore complessivo intero		Euro 11.445,00	
Valore complessivo diritto e quota		Euro 11.445,00	

**Riepilogo:**

<b>ID</b>	<b>Immobile</b>	<b>Superficie Lorda</b>	<b>Valore intero medio ponderale</b>	<b>Valore diritto e quota</b>
A	Locale di deposito	0,00	Euro 53.100,00	Euro 53.100,00
B	Terreni agricoli	0,00	Euro 11.445,00	Euro 11.445,00

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

Euro 2.000,00

**8.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **Euro 62.545,00**



**Lotto: 002 - Abitazioni di tipo civile e Autorimessa in Piazza Dante**

**La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si**  
**Data di presentazione: 15-10-2024**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**Identificativo corpo: A.**

**Abitazioni di tipo civile e Autorimessa in Piazza Dante**

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di **Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: I nco nato e : proprietà 1/1 Regime: bene personale

- foglio 3, particella 105, subalterno 2, indirizzo Piazza Dante n°6, piano 2, comune Vesime, categoria A/2, classe 3, consistenza 8 vani, superficie 243 mq., rendita € 557,77
- foglio 3, particella 105, subalterno 4, indirizzo Piazza Dante n°6, piano T, comune Vesime, categoria C/6, classe U, consistenza 26 mq., superficie 26 mq., rendita € 47,00
- foglio 3, particella 105, subalterno 8, indirizzo Piazza Dante n°6, piano S1-T, comune Vesime, categoria A/2, classe 3, consistenza 4 vani, superficie 98 mq., rendita € 278,89

**Conformità catastale:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Rispetto alla rappresentazione riportata nella planimetria catastale (Allegato n°2 della presente relazione) si è riscontrato:

**Per quanto riguarda l'unità immobiliare censita al Foglio 3 con il mappale 105 sub.2:**

E' stata chiusa la porta che dal locale "Ingresso" dà accesso al locale "cucinino" ed è stata eliminata la tramezza che separava il locale "cucinino" dal locale "tinello".

**Per quanto riguarda l'unità immobiliare censita al Foglio 3 con il mappale 105 sub.4:**

E' stata realizzata una tramezza interna ricavando dal precedente e maggiore locale box l'attuale locale box ed un locale di deposito.

**Per quanto riguarda l'unità immobiliare censita al Foglio 3 con il mappale 105 sub.8:**

Non vi sono discordanze rispetto a quanto rappresentato nella planimetria catastale.

Regolarizzabili mediante: Variazioni catastali DOCFA per il mappale 105 sub.2 e per il mappale 105 sub.4

**Descrizione delle opere da sanare:**

Rispetto alla rappresentazione riportata nella planimetria catastale (Allegato n°2 della presente relazione) si è riscontrato:

**Per quanto riguarda l'unità immobiliare censita al Foglio 3 con il mappale 105 sub.2:**

E' stata chiusa la porta che dal locale "Ingresso" dà accesso al locale "cucinino" ed è stata eliminata la tramezza che separava il locale "cucinino" dal locale "tinello".

**Per quanto riguarda l'unità immobiliare censita al Foglio 3 con il mappale 105 sub.4:**

E' stata realizzata una tramezza interna ricavando dal precedente e maggiore locale box l'attuale locale box ed un locale di deposito.

Variazioni catastali DOCFA per il mappale 105 sub.2 e per il mappale 105 sub.4: € 1.800,00

Oneri Totali: **€ 1.800,00**



## 1. Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 258 / 2024

**Informazioni in merito alla conformità catastale:**

- Per l'unità immobiliare censita al Foglio 3 con il mappale 105 sub.2 non si dichiara la conformità catastale.
- Per l'unità immobiliare censita al Foglio 3 con il mappale 105 sub.4 non si dichiara la conformità catastale.
- Per l'unità immobiliare censita al Foglio 3 con il mappale 105 sub.8 si dichiara la conformità catastale.

**2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):****Caratteristiche zona:** Non specificato**Area urbanistica:** Non specificato**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:****Occupato dal debitore e dai suoi familiari****Opponibilità ai terzi:****4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:****- Iscrizione di ipoteca:**Ipoteca giudiziale attiva a favore di  
contro

rogito al tribunale di Milano in data 23/02/2016 ai nn. 422/2016; Iscritto a Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Alessandria - Servizio Pubblicità Immobiliare di Acqui Terme in data 23/06/2017 ai nn. 2606/297; Importo ipoteca: € 65.894,91; Importo capitale: € 65.894,91;

**Note:**

Grava su Vesime Foglio 3 Particella 170, Vesime Foglio 8 Particella 351 Sub.1 Particella 351 Sub.3 Particella 351 Sub.4 Particella 351 Sub.5 Particella 351 Sub.6 Particella 351 Sub.7 Particella 351 Sub.9, Vesime Foglio 3 Particella 150 Particella 171 Particella 172, Vesime Foglio 8 Particella 282, Vesime Foglio 8 Particella 584 Sub.3, Vesime Foglio 3 Particella 99 Sub.5, Vesime Foglio 3 Particella 104 Sub.2 Particella 105 Sub.7 Particella 48 Sub.14 Particella 48 Sub.18 Particella 48 Sub.9 Particella 48 Sub.10 Particella 48 Sub.13, Vesime Foglio 3 Particella 104 Sub.3 Particella 105 Sub.4 Particella 105 Sub.5 Particella 105 Sub.8 Particella 105 Sub.2 Particella 48 Sub.15 Particella 48 Sub.16 Particella 48 Sub.17 Particella 48 Sub.19 Particella 48 Sub.20 Particella 48 Sub.11 Particella 48 Sub.12, Vesime Foglio 3 Particella 142 Particella 50 Particella 51.

ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN.2123/284 DEL 22/05/2019 derivante da restrizione di beni del 19/03/2019 emesso da Tribunale di Alessandria Sede Alessandria Numero di Repertorio 377

Foglio 3 Particella 170

Foglio 3 Particella 150

Foglio 3 Particella 171

Foglio 3 Particella 172

ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN.2649/345 DEL 21/06/2019 derivante da restrizione di beni



## 1. Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 258 / 2024

del 17/04/2019 emesso da Tribunale di Alessandria Sede Alessandria Numero di Repertorio 516

Foglio 8 Particella 351 Sub.1

Foglio 8 Particella 351 Sub.3

Foglio 8 Particella 351 Sub.4

Foglio 8 Particella 351 Sub.5

Foglio 8 Particella 351 Sub.6

Foglio 8 Particella 351 Sub.7

Foglio 8 Particella 351 Sub.9

Foglio 8 Particella 282.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di

Giudiziario Tribunale di Alessandria in data 29/08/2024 ai nn. 4471 trascritto a Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Alessandria - Servizio Pubblicità Immobiliare di Acqui Terme in data 23/09/2024 ai nn. 3992/3312;

**Note:**

Grava su Vesime Foglio 3 Particella 104 Sub.3 Particella 105 Sub.2 Particella 105 Sub.4 Particella 105 Sub.8 Particella 105 Sub.5 Particella 48 Sub.11 Particella 48 Sub.15 Particella 48 Sub.17 Particella 48 Sub.20 Particella 48 Sub.12 Particella 48 Sub.16 Particella 48 Sub.19, Vesime Foglio 8 Particella 584 Sub.3, Vesime Foglio 3 Particella 142 Particella 50 Particella 51, Vesime Foglio 6 Particella 291 Particella 294 Particella 302 Particella 306.

**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:**

prop.1/2 e  
nato a prop.1/2. proprietario/i ante ventennio al  
23/02/1994. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO; registrato a Canelli, ai nn. 81/Vol.120; trascritto a Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Acqui Terme, in data 07/07/1975, ai nn. 2493/1978.

**Note:**

Successione ab intestato in morte d'

apertasi del suo ultimo domicilio, chiarazione di successione presentata all'Ufficio Successioni di Canelli al n°81 Vol.120, trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Acqui Terme il 07 luglio 1975 ai NN.2493/1978.  
Non risulta trascritta alcuna accettazione d'eredità.



## 1. Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 258 / 2024

**Titolare/Proprietario:**

proprietà 10/60,  
 proprietà 30/60, proprietà 10/60. dal 23/02/1994 al  
 06/03/2017. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o  
 espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: Sì; registrato a Canelli, in data 25/06/1994,  
 ai nn. 35/Vol.169; trascritto a Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Alessandria - Territorio -  
 Servizio di Pubblicità Immobiliare di Acqui Terme, in data 01/07/1995, ai nn. 2636/2153.

**Note:**

Successione ab intestato in morte di l uogo del suo ultimo domicilio, t, eredità  
 accettata tacitamente giusta atto Notaio Luca Lamanna di Acqui Terme in data 11 giugno 2008  
 rep.h°4530/2695, registrato ad Acqui Terme il 20 giugno 2008 n°1473 serie 1T e trascritto a tal fine  
 presso la Conservatoria dei RR.II. di Acqui Terme il 20 giugno 2008 ai NN.3067/2186  
 (dichiarazione di successione presentata all'ufficio successioni di Canelli il 25 giugno 1994 n°35  
 vol.169, trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Acqui Terme il 1° luglio 1995 ai  
 NN.2636/2153, successivamente integrata con dichiarazione di successione presentata in data 20  
 ottobre 2005 n°40 vol.5014, trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Acqui Terme il 30  
 novembre 2005 ai NN.6488/4128).  
 Risulta trascritta in data 20/06/2008 ai NN.3067/2186 accettazione tacita dell'eredità in morte di  
 , da parte  
 degli eredi sig.ri  
 atto Notaio Lamanna Luca sede Acqui Terme (AL) del 11/06/2008.

**Titolare/Proprietario:** I proprietà 1/1 - Regime  
 bene personale. dal 06/03/2017 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di divisione - a  
 rogito di Notaio Luca Lamanna di Acqui Terme, in data 06/03/2017, ai nn. 11974/8193; trascritto a  
 Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Alessandria - Territorio - Servizio di Pubblicità  
 Immobiliare di Acqui Terme, in data 10/03/2017, ai nn. 1032/816.

Continuità delle trascrizioni: L'accettazione di eredità relativa alla Denuncia di Successione in  
 morte di e quindi antecedente al  
 ventennio) non risulta trascritta.

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Numero pratica: Immobile Ante 1967

Numero pratica: Autorizzazione 07/06/1985

**Intestazione:**

Per lavori: Lavori di risanamento locale di proprietà - rifacimento pavimento ed intonacatura pareti  
 Presentazione in data 13/01/1984 al n. di prot. 51  
 Rilascio in data 07/06/1985

Numero pratica: Autorizzazione n°85 del 02/04/1986

**Intestazione:**

Per lavori: Rifacimento del muro di sostegno della strada di accesso alla propria abitazione sita in  
 Piazza Dante  
 Presentazione in data 20/04/1985 al n. di prot. 626  
 Rilascio in data 02/04/1986 al n. di prot. 85

Numero pratica: Denuncia di Inizio Attività Edilizia N°08/1999 - Prot.n°1208

**Intestazione:**

Per lavori: Opere di manutenzione straordinaria restauro e risanamento conservativo da realizzarsi  
 in fabbricato in Vesime Piazza Dante individuato al Fg.3 m.le 105  
 Presentazione in data 19/06/1999 al n. di prot. 1208



## 1. Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 258 / 2024

**7.1 Conformità edilizia:****Abitazioni di tipo civile e Autorimessa**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Rispetto alla rappresentazione riportata nella planimetria catastale (Allegato n°2 della presente relazione) si è riscontrato:

Per quanto riguarda l'unità immobiliare censita al Foglio 3 con il mappale 105 sub.2:

E' stata chiusa la porta che dal locale "Ingresso" dà accesso al locale "cucinino" ed è stata eliminata la tramezza che separava il locale "cucinino" dal locale "tinello".

Per quanto riguarda l'unità immobiliare censita al Foglio 3 con il mappale 105 sub.4:

E' stata realizzata una tramezza interna ricavando dal precedente e maggiore locale box l'attuale locale box ed un locale di deposito.

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

Descrizione delle opere da sanare:

Rispetto alla rappresentazione riportata nella planimetria catastale (Allegato n°2 della presente relazione) si è riscontrato:

Per quanto riguarda l'unità immobiliare censita al Foglio 3 con il mappale 105 sub.2:

E' stata chiusa la porta che dal locale "Ingresso" dà accesso al locale "cucinino" ed è stata eliminata la tramezza che separava il locale "cucinino" dal locale "tinello".

Per quanto riguarda l'unità immobiliare censita al Foglio 3 con il mappale 105 sub.4:

E' stata realizzata una tramezza interna ricavando dal precedente e maggiore locale box l'attuale locale box ed un locale di deposito.

C.I.L.A. in Sanatoria (Sanzione Euro 1.000,00, Diritti di Segreteria Euro 60,00, Costo Pratica Euro 1.500,00): € 2.560,00

Oneri Totali: € 2.560,00

**Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia**

**Nota: Il fabbricato di cui le unità immobiliari pignorate fanno parte 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:****Abitazioni di tipo civile e Autorimessa in Piazza Dante**

**Note sulla conformità:**

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**

**Descrizione: Abitazioni di tipo civile e Autorimessa di cui al punto A**

Fabbricati di civile abitazione e locale box siti in Vesime Piazza Dante n°6.

- L'unità immobiliare censita al Foglio 3 con il mappale 105 sub.2 è posta al piano secondo (3° fuori terra) ed è composta da: una scala esterna di accesso (verso la Via Delprino), un ingresso, un tinello con cucinino, una sala, due corridoi/disimpegni, tre camere da letto, due bagni, un locale di sgombero, due balconi ed un terrazzo coperto.
- L'unità immobiliare censita al Foglio 3 con il mappale 105 sub.4 è posta al piano terreno (1° fuori terra) ed è composta da un locale ad uso autorimessa e da un locale di deposito.
- L'unità immobiliare censita al Foglio 3 con il mappale 105 sub.8 è posta al piano primo rispetto alla Piazza Dante ed è composta da: una scala di accesso (dalla Piazza Dante), un piccolo ingresso, un servizio igienico/W.C., una cucina, due camere, un ripostiglio, un balcone ed una scala di accesso dal cortile interno.

Le tre unità immobiliari, per la loro tipologia, disposizione, funzionalità e caratteristiche intrinseche ed estrinseche devono essere congregate in unico lotto.



## **1. Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di** **Piena proprietà**  
**Cod. Fiscale:**  
**Eventuali comproprietari:**  
**Nessuno**

Stato di manutenzione generale: discreto

**Condizioni generali dell'immobile:** Al momento del sopralluogo i fabbricati di civile abitazione ed il locale box si presentavano in discrete 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**

**tipologia: a battente** materiale: **legno** condizioni: **discrete**

Pavim. Interno: materiale: piastrelle in gres condizioni: discrete

**Portone di ingresso tipologia: a battente materiale: Legno**

### **Impianti:**

**tipologia: parabola**

Citofonico tipologia: audio

Elettrico tipologia: sottotraccia

**tipologia: sottotraccia**

## 1. Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 258 / 2024

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1 Criterio di stima:****8.2 Fonti di informazione:****8.3 Valutazione corpi:****A. Abitazioni di tipo civile e Autorimessa**

Altro Metodo di Valorizzazione.

- All'immobile censito al Foglio 3 con il mappale 105 sub.2, avente superficie catastale di mq.243, è stato applicato un valore di Euro 350,00/mq; per cui si ha una valutazione pari a (mq.243 x Euro 350,00/mq.) Euro 85.050,00
- All'immobile censito al Foglio 3 con il mappale 105 sub.4, avente superficie catastale di mq.26, è stato applicato un valore di Euro 150,00/mq; per cui si ha una valutazione pari a (mq.26 x Euro 150,00/mq.) Euro 3.900,00
- All'immobile censito al Foglio 3 con il mappale 105 sub.8, avente superficie catastale di mq.98, è stato applicato un valore di Euro 250,00/mq; per cui si ha una valutazione pari a (mq.98 x Euro 250,00/mq.) Euro 24.500,00

Riepilogando, il valore del Lotto è pari a (Euro 85.050,00 + Euro 3.900,00 + Euro 24.500,00) Euro 113.450,00

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie Equivalente</b>	<b>Valore Unitario</b>	<b>Valore Complessivo</b>
Valore Corpo			Euro 113.450,00
Valore Pertinenze			Euro 0,00
Valore complessivo intero			Euro 113.450,00
Valore complessivo diritto e quota			Euro 113.450,00
<b>Riepilogo:</b>			
<b>ID</b>	<b>Immobile</b>	<b>Superficie Lorda</b>	<b>Valore intero medio ponderale</b>
A	Abitazioni di tipo civile e Autormessa	0,00	Euro 113.450,00
			Euro 113.450,00

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

Euro 4.360,00

**8.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

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

Euro 109.090,00

