
Tribunale di Alessandria
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. 161/2023

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
INTEGRATIVO
Lotto 002

Esperto alla stima: Geom. Alberto Andreo
Codice fiscale: NDRLRT66L20A052E
Studio in: VIA ALESSANDRIA 34 - ACQUI TERME
Telefono: 0144323214
Fax: 0144322941
Email: geomalbertoandreo@gmail.com
Pec: alberto.andreo@geopec.it



SINTESI ELABORATO

1. Dati Catastali

Bene: via Cavalchini - Castelnuovo Bormida (AL)

Lotto: 002

Corpo: B

Categoria: Bene futuro [F]

██████████ foglio 6, particella 1139, indirizzo via Cavalchini, piano T - 1, comune Castelnuovo Bormida, categoria F/3

2. Stato di possesso: occupato dal debitore e dai suoi familiari

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: via Cavalchini - Castelnuovo Bormida (AL)

Lotto: 002

Corpo: B

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: via Cavalchini - Castelnuovo Bormida (AL)

Lotto: 002

Corpo: B

Creditori Iscritti: PIRODDI Pietro

6. Misure Penali

Beni: via Cavalchini - Castelnuovo Bormida (AL)

Lotto: 002

Corpo: B

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni



Bene: via Cavalchini - Castelnuovo Bormida (AL)

Lotto: 002

Corpo: B

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: via Cavalchini - Castelnuovo Bormida (AL)

Lotto: 002

Valore complessivo intero: 19.750,00



**Beni in Castelnuovo Bormida (AL)
via Cavalchini****Lotto: 002**

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**Identificativo corpo: B.****Bene futuro [F] sito in via Cavalchini****Quota e tipologia del diritto****1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà****Cod. Fiscale: [REDACTED] Regime Patrimoniale: bene personale****Eventuali comproprietari: Nessuno****Identificato al catasto Fabbricati:****Intestazione: [REDACTED] foglio 6, particella 1139, indirizzo via Cavalchini, piano T - 1, comune Castelnuovo Bormida, categoria F/3****Millesimi di proprietà di parti comuni: immobile non facente parte di edificio condominiale****Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale****2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):****Caratteristiche zona:** centrale normale**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale 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:** agricole**Importanti centri limitrofi:** Alessandria.**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato**Attrazioni storiche:** Non specificato**Principali collegamenti pubblici:** autopulmann km 0,5, stazione ferroviaria km. 5**3. STATO DI POSSESSO:****Occupato dal debitore e dai suoi familiari****4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**

- Trascrizione pregiudizievole: Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]
[REDACTED] Derivante da: verbale Tribunale di Alessandria; A rogito di Tribunale di Alessandria in data 07/06/2023 ai nn. 2759 iscritto/trascritto a Acqui Terme in data 15/06/2023 ai nn. 2882/2399.

Dati precedenti relativi ai corpi: B

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 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: L'accesso al fabbricato avviene dipartendo dalla via pubblica ed attraverso area scoperta NON di proprietà del debitore esecutato e pertanto non oggetto della presente relazione di stima. I lavori edili di cui alla concessione edilizia 65 / 1998 non sono stati completati tanto che il fabbricato si presenta ultimato sotto il profilo delle strutture mentre risultano da completare tutte le opere accessorie, impiantistiche e le finiture. La sanzione amministrativa viene stabilita dalla vigente normativa in una cifra variabile da 1.032 a 30.984 euro da quantificare con riferimento al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi; (importo della sanzione è determinato previa perizia di stima). Ad avvenuta regolarizzazione della situazione di cui sopra si potrà procedere all'eventuale completamento dell'immobile predisposizione della necessaria documentazione tecnica (a titolo esemplificativo si citano SCIA di completamento, pratica di compatibilità paesaggistica, certificazione di idoneità statica, ex Legge 10 (relazione energetica di cui al D. Lgs 192/2005 e s.m.i), progettazione impiantistica ove necessaria, pagamento del contributo sul costo di costruzione ove necessario in considerazione della destinazione dei realizzandi locali).

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO ANTECEDENTE IL PIGNORAMENTO:

Titolare/Proprietario: [REDACTED] nato a Corleone (Pa) il 28.02.1946 [REDACTED]
[REDACTED] proprietario/i ante ventennio ad oggi . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio [REDACTED] in data , ai nn. 42054; registrato a Acqui Terme, in data 28/12/1988, ai nn. 1267.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 65 / 1998

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: ristrutturazione fabbricato

Oggetto: ristrutturazione

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: i lavori edili di cui alla pratica edilizia in oggetto non risultano ad oggi ultimati

7.1 Conformità edilizia:**Bene futuro [F]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: i lavori edili di cui alla concessione edilizia 65 / 1998 non sono stati completati tanto che il fabbricato si presenta ultimato sotto il profilo delle strutture mentre risultano da completare tutte le opere accessorie, impiantistiche e le finiture.



Regolarizzabili mediante: SCIA IN SANATORIA PER LA MODIFICAZIONE DELLE BUCATURE E DEI PROSPETTI
 Descrizione delle opere da sanare: i lavori edili di cui alla concessione edilizia 65 / 1998 non sono stati completati tanto che il fabbricato si presenta ultimato sotto il profilo delle strutture mentre risultano da completare tutte le opere accessorie, impiantistiche e le finiture.

scia in sanatoria per la regolarizzazione della modificazione delle bucatore e dei prospetti: €

2.000,00

sanzione: € 5.000,00

diritti: € 150,00

Oneri Totali: € 7.150,00

Note: i lavori edili di cui alla concessione edilizia 65 / 1998 non sono stati completati tanto che il fabbricato si presenta ultimato sotto il profilo delle strutture mentre risultano da completare tutte le opere accessorie, impiantistiche e le finiture. La sanzione amministrativa viene stabilita dalla vigente normativa in una cifra variabile da 1.032 a 30.984 euro da quantificare con riferimento al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi; (importo della sanzione è determinato previa perizia di stima).

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: i lavori edili di cui alla concessione edilizia 65 / 1998 non sono stati completati tanto che il fabbricato si presenta ultimato sotto il profilo delle strutture mentre risultano da completare tutte le opere accessorie, impiantistiche e le finiture. La sanzione amministrativa viene stabilita dalla vigente normativa in una cifra variabile da 1.032 a 30.984 euro da quantificare con riferimento al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi; (importo della sanzione è determinato previa perizia di stima). Ad avvenuta regolarizzazione della situazione di cui sopra si potrà procedere all'eventuale completamento dell'immobile predisposizione della necessaria documentazione tecnica (a titolo esemplificativo si citano SCIA di completamento, pratica di compatibilità paesaggistica, certificazione di idoneità statica, ex Legge 10 (relazione energetica di cui al D. Lgs 192/2005 e s.m.i.), progettazione impiantistica ove necessaria, pagamento del contributo sul costo di costruzione ove necessario in considerazione della destinazione dei realizzandi locali).

Note generali sulla conformità: i lavori edili di cui alla concessione edilizia 65 / 1998 non sono stati completati tanto che il fabbricato si presenta ultimato sotto il profilo delle strutture mentre risultano da completare tutte le opere accessorie, impiantistiche e le finiture. La sanzione amministrativa viene stabilita dalla vigente normativa in una cifra variabile da 1.032 a 30.984 euro da quantificare con riferimento al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi; (importo della sanzione è determinato previa perizia di stima). Ad avvenuta regolarizzazione della situazione di cui sopra si potrà procedere all'eventuale completamento dell'immobile predisposizione della necessaria documentazione tecnica (a titolo esemplificativo si citano SCIA di completamento, pratica di compatibilità paesaggistica, certificazione di idoneità statica, ex Legge 10 (relazione energetica di cui al D. Lgs 192/2005 e s.m.i.), progettazione impiantistica ove necessaria, pagamento del contributo sul costo di costruzione ove necessario in considerazione della destinazione dei realizzandi locali).

7.2 Conformità urbanistica:

Bene futuro [F]

Note sulla conformità: Nessuna.

Descrizione: **Bene futuro [F]** di cui al punto **B**

trattasi di fabbricato articolato su due piani fuori terra ultimato sono nelle strutture portanti, orizzontamenti, tamponature e copertura (lavori attualmente NON in corso ed apparentemente interrotti da lungo lasso di tempo). L'accesso al fabbricato avviene dipartendo dalla via pubblica ed attraverso area scoperta NON di



proprietà del debitore esecutato e pertanto non oggetto della presente relazione di stima. L'immobile, come detto, privo di tutte le finiture, serramenti ed accessori, è attualmente utilizzato quale sgombero / deposito materiali edili.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] **Piena proprietà**

Cod. Fiscale [REDACTED] - Regime Patrimoniale: bene personale

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **170,00**

E' posto al piano: T-1

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,50

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: in corso di completamento con lavori interrotti

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

Copertura

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

Solai

tipologia: **solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera** condizioni: **buone**

Strutture verticali

materiale: **miste in calcestruzzo armato e muratura portante** condizioni: **buone**

Componenti edilizie e costruttive:

Manto di copertura

materiale: **tegole in cotto** coibentazione: **inesistente** condizioni: **discrete**

Pareti esterne

materiale: **a doppia fodera** coibentazione: **inesistente** rivestimento: **al rustico** condizioni: **buone**

Pavim. Interna

materiale: **battuto di cemento** condizioni: **buone**

Portone di ingresso

tipologia: **anta singola a battente** materiale: **legno massello** accessori: **senza maniglione antipanico** condizioni: **discrete**

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

Esiste impianto elettrico	NO
---------------------------	----

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
----------------------------------	----

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
--	----



Esistenza carri ponte	NO
-----------------------	----

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
fabbricato in corso di costruzione	sup lorda di pavimento	170,00	1,00	170,00
		170,00		170,00

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

stima comparativa con valutazioni di immobili aventi caratteristiche simili a quelli oggetto di stima ed interessati da trattative di vendite (concretizzatesi o potenziali) in zona.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Alessandria; Conservatoria dei Registri Immobiliari di Alessandria (ex Acqui Terme); Uffici del registro di Alessandria; Ufficio tecnico di Castelnuovo Bormida.

8.3 Valutazione corpi:**B. Bene futuro [F]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 34.000,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
fabbricato in corso di costruzione	170,00	€ 200,00	€ 34.000,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 34.000,00
Valore corpo	€ 34.000,00
Valore Pertinenze	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 34.000,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 34.000,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
B	Bene futuro [F]	170,00	€ 34.000,00	€ 34.000,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

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

Allegati

documentazione fotografica; documentazione catastale; documentazione urbanistica; copia lettera trasmissione al debitore esecutato.

Acqui Terme, 13.01.2025

L'Esperto alla stima
Geom. Alberto Andreo

