
Tribunale di Alessandria
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **omissis**

contro: **omissis**

N° Gen. Rep. **298/2024**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

**RAPPORTO DI
VALUTAZIONE**
**Lotto 001 - Abitazione di
tipo civile e sedime di
corte**

Esperto alla stima: **Geom. Silvio Prato**

Codice fiscale: PRTSLV69P23A052U

Studio in: Via Salvo d'Acquisto 124 - 15011 Acqui Terme

Email: silvio.prato@alice.it

Pec: silvio.prato@geopec.it

SINTESI ELABORATO

1. Dati Catastali

Bene: Via Saracco n°19 - Alice Bel Colle (AL) - 15010

Lotto: 001 - Abitazione di tipo civile e sedime di corte

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

omissis proprietà 1/1, foglio 5, particella 226 (graffata alla particella 227), indirizzo Via Saracco n.19, piano S1-T-1, comune Alice Bel Colle, categoria A/2, classe 1, consistenza 8 vani, superficie 212 mq., rendita € 433,82

Note:

Si precisa che l'immobile censito al Catasto Terreni del Comune di Alice Bel Colle al Foglio 5 con la particella 226 come "Ente Urbano di centiare 76" fa parte a tutti gli effetti della consistenza dell'immobile come sopra censito al Catasto Fabbricati di Alice Bel Colle al Foglio 5 con la particella 226 (graffata con la particella 227).

2. Stato di possesso

Bene: Via Saracco n°19 - Alice Bel Colle (AL) - 15010

Lotto: 001 - Abitazione di tipo civile e sedime di corte

Corpo: A

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Saracco n°19 - Alice Bel Colle (AL) - 15010

Lotto: 001 - Abitazione di tipo civile e sedime di corte

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Saracco n°19 - Alice Bel Colle (AL) - 15010

Lotto: 001 - Abitazione di tipo civile e sedime di corte

Corpo: A

Creditori Iscritti: omissis

5. Comproprietari

Beni: Via Saracco n°19 - Alice Bel Colle (AL) - 15010
Lotto: 001 - Abitazione di tipo civile e sedime di corte
Corpo: A
Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Saracco n°19 - Alice Bel Colle (AL) - 15010
Lotto: 001 - Abitazione di tipo civile e sedime di corte
Corpo: A
Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Saracco n°19 - Alice Bel Colle (AL) - 15010
Lotto: 001 - Abitazione di tipo civile e sedime di corte
Corpo: A
Continuità delle trascrizioni: L'accettazione di eredità relativa alla Denuncia di Successione in morte di omissis deceduta ad Alice Bel Colle il 15/11/1956 (trascritta il 15/04/1957 e quindi antecedente al ventennio) non risulta trascritta.

8. Prezzo

Bene: Via Saracco n°19 - Alice Bel Colle (AL) - 15010
Lotto: 001 - Abitazione di tipo civile e sedime di corte
Valore complessivo intero: Euro 42.540,00

Beni in **Alice Bel Colle (AL)**
Via Saracco n°19

Lotto: 001 - Abitazione di tipo civile e sedime di corte

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si
Data di presentazione: 06-12-2024 con integrazione del 29/01/2025

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo civile e sedime di corte sita in Via Saracco n°19

Quota e tipologia del diritto
1/1 di omissis- Piena proprietà
Cod. Fiscale: omissis
Eventuali comproprietari:
Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: omissis proprietà 1/1, foglio 5, particella 226 (graffata alla particella 227), indirizzo Via Saracco n.19, piano S1-T-1, comune Alice Bel Colle, categoria A/2, classe 1, consistenza 8 vani, superficie 212 mq., rendita € 433,82

Note:

Si precisa che l'immobile censito al Catasto Terreni del Comune di Alice Bel Colle al Foglio 5 con la particella 226 come "Ente Urbano di centiare 76" fa parte a tutti gli effetti della consistenza dell'immobile come sopra censito al Catasto Fabbricati di Alice Bel Colle al Foglio 5 con la particella 226 (graffata con la particella 227).

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Rispetto alla rappresentazione riportata nella planimetria catastale di cui all'Allegato n°2 della presente relazione si è riscontrato che al piano terreno è stata eliminata la tramezza tra i due locali individuati come "legnaia" e che al primo piano (nella parete sud-est, verso la via Saracco) è stato realizzato un piccolo locale ripostiglio.

Regolarizzabili mediante: Variazione catastale DOCFA

Descrizione delle opere da sanare:

Rispetto alla rappresentazione riportata nella planimetria catastale di cui all'Allegato n°2 della presente relazione si è riscontrato che al piano terreno è stata eliminata la tramezza tra i due locali individuati come "legnaia" e che al primo piano (nella parete sud-est, verso la via Saracco) è stato realizzato un piccolo locale ripostiglio.

Variazione catastale DOCFA: Euro 1.000,00

Oneri Totali: **Euro 1.000,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: in centro storico normale
Area urbanistica: a traffico locale con parcheggi scarsi.
Servizi presenti nella zona: Non specificato
Servizi offerti dalla zona: Non specificato
Caratteristiche zone limitrofe: Non specificato
Importanti centri limitrofi: Non specificato
Attrazioni paesaggistiche: Non specificato
Attrazioni storiche: Non specificato
Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Opponibilità ai terzi:

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di omissis contro omissis; A rogito di Notaio Gabriele Garbarino di Acqui Terme in data 16/04/2019 ai nn. 172085/25057; Iscritto a Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Alessandria - Servizio Pubblicità Immobiliare di Acqui Terme in data 17/04/2019 ai nn. 1673/173; Importo ipoteca: € 150.000,00; Importo capitale: € 75.000,00;

Note:

Grava sul bene oggetto di procedura.

La presente formalità è trascritta anche contro omissis quale debitore non datore di ipoteca.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di omissis contro omissis; A rogito di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Alessandria in data 31/10/2024 al n. 6165 trascritto a Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Alessandria - Servizio Pubblicità Immobiliare di Acqui Terme in data 19/11/2024 ai nn. 4960/4140;

Note:

Grava sul bene oggetto di procedura.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato

Avvertenze ulteriori: Non specificato

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

Titolare/Proprietario: omissis proprietà **proprietario/i ante ventennio** al **25/07/2004**. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO; registrato a Acqui Terme al n.98 Vol.576; trascritto a Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Alessandria - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Acqui Terme, in data 15/04/1957, al n.1036.

Note:

L'accettazione di eredità relativa alla Denuncia di Successione in morte di omissis deceduta ad Alice Bel Colle il 15/11/1956 (trascritta il 15/04/1957 e quindi antecedente al ventennio) non risulta trascritta.

Titolare/Proprietario: omissis nuda proprietà per 1/1 e omissis usufrutto per 1/1 dal 25/07/2004 al 31/10/2006. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; registrato a Acqui Terme, in data 14/07/2005, al n.97 Vol.803; trascritto a Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Alessandria - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Acqui Terme, in data 06/02/2007, ai nn. 692/456.

Note:

Risulta trascritta accettazione di eredità con beneficio di inventario del 08/03/2005 Numero di Repertorio 67 Tribunale di Acqui Terme (AL) trascritto il 12/03/2005 ai NN.1416/917 a favore di omissis, contro omissis.

Titolare/Proprietario: omissis proprietà 1/1 dal 31/10/2006 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di Riunione di usufrutto.

Note:

Riunione di Usufrutto in morte di omissis - Voltura n°1978.1/2007 Pratica n.AL0042616 Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Alessandria Ufficio Provinciale Territorio Servizi Catastali in atti dal 19/02/2007.

Continuità delle trascrizioni: L'accettazione di eredità relativa alla Denuncia di Successione in morte di omissis deceduta ad Alice Bel Colle il 15/11/1956 (trascritta il 15/04/1957 e quindi antecedente al ventennio) non risulta trascritta.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Immobile Ante 1967

Numero pratica: Denuncia di Inizio Attività Prot.n°566 del 01/03/2007 - DIA 03/07 - P.E. 6/07

Intestazione: omissis

Presentazione in data 01/03/2007 al n. di prot. 566

Agibilità in data 11/12/2008

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile e sedime di corte

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Rispetto alla rappresentazione riportata negli elaborati progettuali presenti agli atti del Comune di Alice Bel Colle si è riscontrato che al piano terreno è stata eliminata la tramezza tra i due locali individuati come "legnaia" e che al primo piano (nella parete sud-est, verso la via Saracco) è stato realizzato un piccolo locale ripostiglio.

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

Descrizione delle opere da sanare:

Rispetto alla rappresentazione riportata negli elaborati progettuali presenti agli atti del Comune di Alice Bel Colle si è riscontrato che al piano terreno è stata eliminata la tramezza tra i due locali individuati come "legnaia" e che al primo piano (nella parete sud-est, verso la via Saracco) è stato realizzato un piccolo locale ripostiglio.

C.I.L.A. in Sanatoria con un esborso di circa Euro 1.100,00 per sanzioni e diritti e di circa Euro 2.000,00 per costo pratica (importi da ritenersi indicativi, che potranno essere più precisi soltanto nel momento in cui verrà avviata la relativa istruttoria della pratica con il Comune di Alice Bel Colle): € 3.100,00

Oneri Totali: **€ 3.100,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Note: Il fabbricato pignorato NON è stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata, finanziato in tutto o in parte con risorse pubbliche.

7.2 Conformità urbanistica:

Via Saracco n°19

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Abitazione di tipo civile e sedime di corte** di cui al punto **A**

Abitazione di tipo civile sita in Alice Bel Colle Via Saracco n°19 sviluppantesi su tre piani e composta:

- Al piano seminterrato da una grande cantina e da un vano scala per l'accesso/recesso ai/dai piani soprastanti.
- Al piano terreno da un grande locale di sgombero, da due disimpegni, da due camere, da un bagno e da un vano scala per l'accesso/recesso al/dal piano seminterrato ed al/dal piano primo.
- Al piano primo da una cucina/soggiorno, da un piccolissimo ripostiglio, da due camere, da un bagno, da un balcone e da un vano scala per l'accesso/recesso ai/dai piani sottostanti.

Completa la consistenza del fabbricato un piccolo sedime di corte completamente recintato e provvisto di accesso carrabile.

1. Quota e tipologia del diritto**1/1 di omissis- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: omissis

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **212,00**

E' posto al piano: S1-T-1

L'edificio è stato costruito nel: ante '67

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2008

L'unità immobiliare è identificata con il numero civico 19 della Via Saracco; ha altezze utili interne varie

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi

Stato di manutenzione generale: mediocre

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

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

Cancello	tipologia: doppia anta a battente materiale: ferro condizioni: sufficienti
Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: alluminio protezione: inesistente condizioni: buone I seramenti in alluminio sono presenti al piano primo
Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: persiane condizioni: scarse I seramenti in legno sono presenti al piano terreno
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno e vetro condizioni: sufficienti
Pavim. Interna	materiale: piastrelle in gres condizioni: buone
Portone di ingresso	tipologia: doppia anta a battente materiale: Legno condizioni: sufficienti
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: ceramica condizioni: buone Il rivestimento in ceramica è presente nei due bagni

Impianti:

Antenna

tipologia: **rettilinea**

Elettrico

tipologia: **sottotraccia**

Idrico

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale**

Termico

tipologia: **autonomo** diffusori: **termosifoni**

Note:

E' presente l'impianto di riscaldamento con termosifoni in ghisa, ma manca la caldaia.

Attualmente il fabbricato viene riscaldato con stufa a pellet.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
	sup lorda di pavimento	212,00	1,00	212,00
		212,00		212,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

8.2 Fonti di informazione:

8.3 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo civile e sedime di corte

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) Euro 46.640,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
	212,00	Euro 220,00	Euro 46.640,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	Euro 46.640,00
Valore Corpo	Euro 46.640,00
Valore Pertinenze	Euro 0,00
Valore complessivo intero	Euro 46.640,00
Valore complessivo diritto e quota	Euro 46.640,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo civile e sedime di corte	212,00	Euro 46.640,00	Euro 46.640,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

Euro 4.100,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

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

Euro 42.540,00

Allegati:

Allegato n°1: Estratto della mappa catastale Alice Bel Colle Fg.5 m.li 226-227

Allegato n°2: Planimetria catastale urbana Alice Bel Colle Fg.5 m.le 226 graffato al m.le 227

Allegato n°3: Documentazione fotografica

Alessandria, lì 20/02/2025

L'Esperto alla stima
Geom. Silvio Prato