



Tribunale di Alessandria
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE



promossa da: **omissis**



contro: **omissis**



N° Gen. Rep. **12/2025**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:



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



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



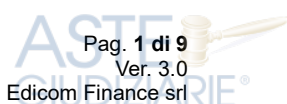
Esperto alla stima: **Geom. Silvio Prato**

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 Acqui n°34 - Visone (AL) - 15010

Lotto: 001 - Abitazione di tipo popolare

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo popolare [A4]

omissis proprietà per 1/1, foglio 3, particella 160, subalterno 2, indirizzo Via Acqui n.2, piano 1, comune Visone, categoria A/4, classe 2, consistenza 3,5 vani, superficie 59 mq., rendita € 124,72



2. Stato di possesso

Bene: Via Acqui n°34 - Visone (AL) - 15010

Lotto: 001 - Abitazione di tipo popolare

Corpo: A

Occupato dal debitore e dai suoi familiari



3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili



Bene: Via Acqui n°34 - Visone (AL) - 15010

Lotto: 001 - Abitazione di tipo popolare

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO



4. Creditori Iscritti

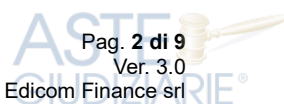


Bene: Via Acqui n°34 - Visone (AL) - 15010

Lotto: 001 - Abitazione di tipo popolare

Corpo: A

Creditori Iscritti: omissis, omissis



5. Comproprietari

Beni: Via Acqui n°34 - Visone (AL) - 15010
Lotto: 001 - Abitazione di tipo popolare

Corpo: A
Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Acqui n°34 - Visone (AL) - 15010

Lotto: 001 - Abitazione di tipo popolare

Corpo: A

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Acqui n°34 - Visone (AL) - 15010

Lotto: 001 - Abitazione di tipo popolare

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Acqui n°34 - Visone (AL) - 15010

Lotto: 001 - Abitazione di tipo popolare

Valore complessivo intero: Euro 13.950,00

Beni in **Visone (AL)**
Località/Frazione
Via Acqui n°34

Lotto: 001 - Abitazione di tipo popolare

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

Data di presentazione: 22-01-2025

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Via Acqui n°34

Quota e tipologia del diritto

1/1 di omissis- Piena proprietà

Cod. Fiscale: omissis

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: omissis proprietà per 1/1, foglio 3, particella 160, subalterno 2, indirizzo Via Acqui n.2, piano 1, comune Visone, categoria A/4, classe 2, consistenza 3,5 vani, superficie 59 mq., rendita € 124,72

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 la porta che dall'ingresso/soggiorno dà accesso alla cucina è stata rappresentata pressochè nella mezzeria della parete divisoria, mentre in sito si trova nell'angolo nord-est dell'ingresso/soggiorno.

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 la porta che dall'ingresso/soggiorno dà accesso alla cucina è stata rappresentata pressochè nella mezzeria della parete divisoria, mentre in sito si trova nell'angolo nord-est dell'ingresso/soggiorno.

Variazione catastale DOCFA: € 800,00

Oneri Totali: **€ 800,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: in centro storico normale

Area urbanistica: residenziale a traffico scorrevole 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:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Opponibilità ai terzi:

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca legale attiva a favore di omissis contro omissis; A rogito di CARALT S.P.A. in data 13/03/2007 ai nn. 772/2004; Iscritto a Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Alessandria - Servizio Pubblicità Immobiliare di Acqui Terme in data 19/03/2007 ai nn. 1550/344; Importo ipoteca: € 278.819,30; Importo capitale: € 139.409,65.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di omissis contro omissis; A rogito di Tribunale di Acqui Terme in data 29/07/2011 al n. 760 trascritto a Agenzia del Territorio di Alessandria - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Acqui Terme in data 12/08/2011 ai nn. 4069/3046.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca in rinnovazione attiva a favore di omissis contro omissis; A rogito di Notaio Ernesto Cassinelli di Acqui Terme in data 21/11/2003 ai nn. 143533/23346; Iscritto a Agenzia del Territorio di Alessandria - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Acqui Terme in data 13/10/2023 ai nn. 4670/321; Importo ipoteca: € 50.000,00; Importo capitale: € 25.000,00;

Note:

Nella "Sezione D" della formalità viene riportato:

Con la presente si chiede la rinnovazione dell'iscrizione in data 02/12/2003 ai nn.5966/1144. In merito all'attuale detentore del credito si precisa che: si precisa che la omissis con atto del 7 febbraio 2012 n.8683/4488 Notaio Carlo Marchetti si è fusa con la omissis la quale successivamente con atto del 22 luglio 2013 è stata incorporata dalla omissis. Si fa presente che con atto di fusione stipulato in data 13/12/2016, a rogito Dott.Carlo Marchetti, Notaio in Milano, iscritto presso il Collegio Notarile di Milano, al n.13.501 di Rep. e n.7.087 di Racc. il omissis e la omissis si sono dichiarati e riconosciuti fusi, a far tempo dal 01/01/2017, mediante la costituzione di omissis che, di pieno diritto e senza soluzione di continuità, prosegue in ogni attività, gestione, situazione, rapporto come se fin dall'origine di spettanza e riferibili allo stesso. Si precisa che con contratto di cessione concluso in data 28 dicembre 2018 ai sensi degli articoli 4 e 7.1 della legge sulla cartolarizzazione, la omissis ha acquistato pro soluto da omissis tutti i crediti (per capitale, interessi, anche di mora, accessori, spese, ulteriori danni, indennizzi e quant altro) del cedente derivanti da finanziamenti ipotecari o chirografari, aperture di credito in conto corrente, linee di credito, scoperti bancari, sconfinamenti di conto corrente e altri rapporti finanziari di diversa natura e forma tecnica concessi a, inter alia, privati, associazioni, società di persone e società di capitali, nel periodo compreso tra il 1960 e il 2018 e i cui debitori sono stati classificati a sofferenza ai sensi della circolare della Banca d'Italia n.272/2008. Che in relazione a detta operazione di cartolarizzazione è stato pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n.2 parte II del 05/01/2019 avviso di cessione pro-soluto ai sensi degli art 4 e 7.1 della legge 30/04/1999 n.130. Titolo già depositato presso codesto ufficio di pubblicità immobiliare in data 02/12/2003 ai nn.5966/1144, cui si fa pieno riferimento. La presente in esenzione ai sensi del D.P.R. n.601/1973. A margine della suddetta iscrizione non risulta alcun annotamento. Si esonera il Conservatore dei Registri Immobiliari da

qualsiasi responsabilità in merito.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca in rinnovazione attiva a favore di omissis contro omissis; A rogito di CARALT S.P.A. in data 13/12/2004 ai nn. 772/2004; Iscritto a Agenzia del Territorio di Alessandria - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Acqui Terme in data 13/09/2024 ai nn. 3894/338; Importo ipoteca: € 761.972,72; Importo capitale: € 380.986,36;

Note:

Nella "Sezione D" della formalità viene riportato:

Formalità esente liquidazione gratuita ai sensi del DPR 602/73 Art.47 e 47 bis. Si esonera il Conservatore da ogni responsabilità al riguardo. Il DL 30/09/2005, n.203 (Art.3, comma 1), convertito dalla legge 2/12/2005, n.248, ha riportato, con decorrenza 1/10/2006, il sistema di riscossione dei tributi entro la sfera pubblica, con contestuale soppressione dello strumento delle concessioni e l'attribuzione delle relative funzioni all'omissis. Pertanto a far data dall' 1/10/2006 l'esercizio di tale funzione è stato svolto da omissis, poi modificata (12/3/2007) in omissis (Holding attraverso 38 diverse società partecipate, articolate in 37 agenti della riscossione e una società di servizi, omissis), quindi tramite le tre partecipate omissis, omissis e omissis (dall' 1/1/2012), poi con omissis (dall'1/7/2016 mediante fusione per incorporazione delle tre predette società). Infine, con il nuovo ente pubblico economico omissis (dall'1/7/2017: DL 22/10/2016, n.193, convertito dalla legge 1/12/2016, n.225), ente strumentale dell'omissis, che è poi subentrato a omissis (dall'1/10/2021: Art.76 DL 25/5/2021, n.73, convertito dalla legge 23/7/2021, n.106). Entro la prevista data del 30/9/2006, omissis ha acquistato la quota di capitale di controllo di 38 società ex concessionarie (36 società private e due rami di banche).

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di omissis contro omissis; A rogito di UNEP Tribunale di Alessandria in data 19/12/2024 al n. 6810 trascritto a Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Alessandria - Servizio Pubblicità Immobiliare di Acqui Terme in data 14/01/2025 ai nn. 151/127.

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 per 1/1 **proprietario/i ante ventennio ad oggi** . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Ernesto Cassinelli di Acqui Terme, in data 21/11/2003, ai nn. 143532/23345; trascritto a Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Alessandria - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Acqui Terme, in data 02/12/2003, ai nn. 5965/4199.

Continuità delle trascrizioni: Si

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Immobile Ante 1967

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo popolare [A4]
Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Note:

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.

7.2 Conformità urbanistica:

Via Acqui n°34

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Abitazione di tipo popolare [A4]** di cui al punto **A**

Alloggio di abitazione di tipo popolare ubicato in Visone Via Acqui n°34 posto al piano primo di vecchio caseggiato e composto da: un ingresso/soggiorno, una cucina, una camera, un disimpegno, un bagno ed un terrazzo.

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

Cod. Fiscale: omissis

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **59,00**

E' posto al piano: 1

L'edificio è stato costruito nel: ante '67

L'unità immobiliare è identificata con il numero civico 34 della Via Acqui; ha un'altezza utile interna di circa m. 3,00

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: Al momento del sopralluogo l'alloggio di abitazione si presentava in mediocri condizioni di conservazione e di manutenzione.

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **alluminio** protezione: **persiane** materiale protezione: **legno** condizioni: **sufficienti**

Infissi interni tipologia: **a battente** materiale: **legno** condizioni: **sufficienti**

Pavim. Interna materiale: **piastrelle in gres** condizioni: **sufficienti**

Portone di ingresso tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **Legno** condizioni: **sufficienti**

Rivestimento ubicazione: **bagno** materiale: **ceramica** condizioni: **sufficienti**

Impianti:

Antenna

Elettrico

Idrico

tipologia: **rettilinea**

tipologia: **sottotraccia**

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

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
	sup lorda di pavimento	59,00	1,00	59,00
		59,00		59,00

59,00

59,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criterio di stima:****8.2 Fonti di informazione:****8.3 Valutazione corpi:****A. Abitazione di tipo popolare [A4]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) Euro 14.750,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
---------------------	-----------------------------------	------------------------	-------------------------------

59,00 Euro 250,00 Euro 14.750,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo

Euro 14.750,00

Valore Corpo

Euro 14.750,00

Valore Pertinenze

Euro 0,00

Valore complessivo intero

Euro 14.750,00

Valore complessivo diritto e quota

Euro 14.750,00

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 popolare [A4]	59,00	Euro 14.750,00	Euro 14.750,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

Euro 800,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

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

Euro 13.950,00**Allegati:**Allegato 1: Estratto della mappa catastale Visone Fg.3 m.le 160Allegato 2: Planimetria Catastale Urbana Visone Fg.3 m.le 160 sub.2Allegato 3: Documentazione fotografica

Alessandria, lì 10/03/2025.

L'Esperto alla stima
Geom. Silvio Prato