



Tribunale di Alessandria
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE



promossa da: **MAUI SPV SRL**



contro:



N° Gen. Rep. **151/2024**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 04-03-2025 ore 12:30

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



RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - Fabbricato ad uso abitazione civile



Esperto alla stima: Geom. Katia Adele Franco
Codice fiscale: FRNKDL72P62L304I
Studio in: Piazza G. Verdi 4A - AL Sale
Telefono: 338.4080504
Email: info.geocorporation@gmail.com
Pec: katiadele.franco@geopec.it



1. Dati Catastali**Bene:** Via Incisa Scapaccino 8C - Cortiglione (AT) - 14040**Lotto:** 001 - Fabbricato ad uso abitazione civile**Corpo:** Fabbricato ad uso abitazione civile**Categoria:** Abitazione di tipo economico [A3]

regime di separazione dei beni

proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni, foglio 7, particella 316, subalterno 1, scheda catastale presente, indirizzo via Incisa Scapaccino 8C, piano S1 - T - 1, comune Cortiglione, categoria A/3, classe U, consistenza 9 vani, superficie 214 mq, rendita € 227,76

proprietà 1/2 in

2. Stato di possesso**Bene:** Via Incisa Scapaccino 8C - Cortiglione (AT) - 14040**Lotto:** 001 - Fabbricato ad uso abitazione civile**Corpo:** Fabbricato ad uso abitazione civile**Libero****3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili****Bene:** Via Incisa Scapaccino 8C - Cortiglione (AT) - 14040**Lotto:** 001 - Fabbricato ad uso abitazione civile**Corpo:** Fabbricato ad uso abitazione civile**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO**4. Creditori Iscritti****Bene:** Via Incisa Scapaccino 8C - Cortiglione (AT) - 14040**Lotto:** 001 - Fabbricato ad uso abitazione civile**Corpo:** Fabbricato ad uso abitazione civile**Creditori Iscritti:** UNICREDIT SPA, MAUI SPV SRL, BANCA PER LA CASA SPA**5. Comproprietari****Bene:** Via Incisa Scapaccino 8C - Cortiglione (AT) - 14040**Lotto:** 001 - Fabbricato ad uso abitazione civile**Corpo:** Fabbricato ad uso abitazione civile**Comproprietari:** Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Incisa Scapaccino 8C - Cortiglione (AT) - 14040

Lotto: 001 - Fabbricato ad uso abitazione civile

Corpo: Fabbricato ad uso abitazione civile

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Incisa Scapaccino 8C - Cortiglione (AT) - 14040

Lotto: 001 - Fabbricato ad uso abitazione civile

Corpo: Fabbricato ad uso abitazione civile

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Incisa Scapaccino 8C - Cortiglione (AT) - 14040

Lotto: 001 - Fabbricato ad uso abitazione civile

Valore complessivo intero: 37.898,40



Beni in Cortiglione (AT)
Località/Frazione
Via Incisa Scapaccino 8C

Lotto: 001 - Fabbricato ad uso abitazione civile

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

Data di presentazione: 01-03-2024

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**Identificativo corpo: Fabbricato ad uso abitazione civile.****Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Incisa Scapaccino 8C****Quota e tipologia del diritto**

- Regime Patrimoniale: separazione

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

- Regime Patrimoniale: separazione

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:Intestazione:

proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni

, pro-

proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni, foglio 7, particella 316, subalterno 1, scheda catastale presente, indirizzo via Incisa Scapaccino 8C, piano S1 - T - 1, comune Cortiglione, categoria A/3, classe U, consistenza 9 vani, superficie 214 mq, rendita € 227,76

Derivante da: Variazione nel classamento del 20/04/2019 pratica n.AT0016140 - Diversa distribuzione degli spazi interni del 18/04/2018 pratica n.AT0019674 (n.3587.1/2018) - Variazione del 09/11/2015 per inserimento in visura dei dati di superficie - Variazione nel classamento del 05/07/2006 pratica n.AT0058064 (n.9479.1/2006) - Fusione del 06/12/2005 pratica n.AT0111211 (n.22595.1/2005) Particella derivante da : foglio 7 particella 315 e foglio 7 particella 316

Confini: Da nord ed in senso orario : via Vinchio, via Incisa Scapaccino e particella 314 del foglio 7

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Al piano seminterrato il vano scala non è correttamente rappresentato e al piano primo nella camera ad ovest sono disegnate due finestre anziché una

Regolarizzabili mediante: DOCFA

Descrizione delle opere da sanare: Diversa distribuzione degli spazi interni e modifica bucatore esterne

Docfa: € 800,00

Oneri Totali: € 800,00



Note: Prima dell'aggiornamento catastale è necessario provvedere alla regolarizzazione urbanistica comunale

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: La conformità catastale non è riscontrata per i motivi esposti sopra.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Cortiglione è un paesino della provincia di Asti con una popolazione di circa 527 abitanti, una superficie complessiva di 8,09 km quadrati e si trova a 211 metri su livello del mare. Dista circa 22 km da Asti e circa 25 km da Alessandria e viene attraversato dal torrente Tiglione. Il Comune fa parte della Comunità collinare vigne & vini. Il paese è prettamente improntato sulla coltivazione vitivinicola anche se non mancano le industrie meccaniche e di materie plastiche. L'immobile oggetto di stima si trova nell'area centrale del paese in zona residenziale

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: Non specificato

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di BANCA PER LA CASA SPA contro

Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario; A rogito di NOTAIO Torel-

lo Eugenio in data 09/05/2006 ai nn. 109095/12218; Iscritto/trascritto a Acqui Terme in data

20/05/2006 ai nn. 2738/490; Importo ipoteca: € 120.000,00; Importo capitale: € 60.000,00.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di UNICREDIT SPA contro

Derivante

da: Verbale di pignoramento immobili; A rogito di TRIBUNALE DI ALESSANDRIA in data

13/09/2017 ai nn. 4936 iscritto/trascritto a Acqui Terme in data 09/10/2017 ai nn. 4122/3168.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di MAUI SPV SRL contro

Derivante

da: Verbale di pignoramento immobili; A rogito di Ufficiale Giudiziario Alessandria in data

13/06/2024 ai nn. 2886 iscritto/trascritto a Acqui Terme in data 14/06/2024 ai nn. 2689/2239.

Dati precedenti relativi ai corpi: Fabbricato ad uso abitazione civile

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

Titolare/Proprietario: A RATTI GIUSEPPE la quota di 1/2 del foglio 7 particella 316 è pervenute per successione della sig.ra ALLOERO ANNUNZIATA per le quota di 1/2 **proprietario/i ante ventennio al 09/05/2006** . 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 02/02/2001, ai nn. 29/765; trascritto a Acqui Terme, in data 21/11/2002, ai nn. 5960/4576.

Note: ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' Notaio Torello Eugenio del 09-05-2066 rep n.109094 trascritta ad Acqui Terme in data 28-11-2017 RG 4977 RP 3843 riferita alla particella 316 sub 1 del foglio 7 (e non alla particella 316 e 315)

Titolare/Proprietario: A RATTI GIUSEPPE la quota di 1/3 del foglio 7 particella 315 è pervenute per successione della sig.ra ALLOERO ANNUNZIATA per le quota di 1/3 **proprietario/i ante ventennio al 09/05/2006** . 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 17/01/2006, ai nn. 41/811; trascritto a Acqui Terme, in data 11/03/2006, ai nn. 1305/927.

Note: ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' Notaio Torello Eugenio del 09-05-2066 rep n.109094 trascritta ad Acqui Terme in data 28-11-2017 RG 4977 RP 3843 riferita alla particella 316 sub 1 del foglio 7 (e non alla particella 316 e 315)

Titolare/Proprietario: A RATTI GIUSEPPE la quota di 1/2 del foglio 7 particella 316 e la quota di 2/3 del foglio 7 particella 315 ora fusi insieme, costituenti il foglio 7 particella 316 sub.1 sono pervenute per successione del sig. ALLOERO LUIGI per le quota di 1/2 sulla particella 316 e la quota di 2/3 sulla particella 315 **proprietario/i ante ventennio al 09/05/2006** . 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 12/03/2001, ai nn. 17/766; trascritto a Acqui Terme, in data 22/03/2007, ai nn. 1627/1030.

Note: Rettifica la precedente trascritta il 25/05/2001 RP 1812 RG 2358 per rettifica quote. ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' in data 09-05-2006 Notaio Torello Eugenio Repertorio n.109094, trascritta ad Acqui Terme il 28/11/2017 RG 4976 RP 3842 riferita alla particella 316 sub 1 del foglio 7 (e non alla particella 316 e 315)

Titolare/Proprietario: per la quota di 1/2 e per la quota di 1/2 acquistano da RATTI GIUSEPPE per la quota di 1/1 dal 09/05/2006 ad oggi (attuale/i proprieta-

rio/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di NOTAIO Torello Eugenio, in data 09/05/2006, ai nn. 109094/12217; trascritto a Acqui Terme, in data 20/05/2006, ai nn. 2737/1869.

Note: Si precisa che oltre all'immobile oggetto di perizia e di pignoramento i sigg.ri acquistano due terreni prospicienti il fabbricato evidenziati in planimetria catastale con il colore VERDE, non oggetto di pignoramento.

Continuità delle trascrizioni: Si

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 1199

Intestazione: LUIGINA e LUIGI ALLOERO

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: Costruzione muretto, chiusura di sottoscala al piano terreno

Oggetto: Ristrutturazione Edilizia

Presentazione in data 25/07/1988 al n. di prot. 1199

NOTE: Non è presente agli atto progetto nè planimetria

Numero pratica: 994

Intestazione:

Tipo pratica: Interventi di manutenzione ordinaria

Per lavori: Opere di manutenzione ordinaria ai sensi dell'art.6 DPR380/2001 comma a)

Oggetto: Manutenzione ordinaria

Presentazione in data 20/05/2006 al n. di prot. 994

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo economico [A3]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Al piano seminterrato il vano scala risulta diverso dall'esistente, al piano terreno è stato creato un bagno, mentre al piano primo nella camera lato ovest esiste una sola finestra anzichè due

Regolarizzabili mediante: SCIA in sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: Diversa distribuzione degli spazi interni e modifica prospetto

Diritti in sanatoria: € 1.032,00

Redazione di SCIA completa di progetto opere difformi (Stato concesso, stato da sanare, confronto): € 4.000,00

Relazione strutturale redatta da Ing.: € 1.000,00

Oneri Totali: € 6.032,00

Note: Si precisa che il confronto per la sanatoria è stato fatto sulla base del confronto tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	AREE URBANE CENTRALI DI RISTRUTTURAZIONE
Norme tecniche di attuazione:	Art.33 delle NdTA

**Note sulla conformità:**

Nessuna.



Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al punto **Fabbricato ad uso abitazione civile**

L'immobile è strutturato su tre livelli, seminterrato che corrisponde al piano terreno su via Incisa Scapaccino, dove troviamo, locali ad uso cantina e locali di sgombero, al grezzo o con carenti finiture; piano terra su via Vinchio che corrisponde al piano primo su via Incisa Scapaccino in cui troviamo una cucina, n.2 camere, bagno, corridoi e n.2 balconi; piano primo su via Vinchio che corrisponde al secondo piano su via Incisa Scapaccino in cui troviamo un tinello, n.2 camere, bagno e corridoio.

Le finiture presenti si riferiscono a :

- serramenti in legno vetro singolo
- Caldaia tradizionale a gas
- Termosifoni in ghisa
- Solai in poutrelles con pavimenti in ceramica
- Tetto in legno con soprastanti coppi

1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di

- **Piena proprietà**

- Regime Patrimoniale: separazione

Eventuali comproprietari:

Nessuno

2. Quota e tipologia del diritto

1/2 di

- **Piena proprietà**

- Regime Patrimoniale: separazione

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **264,00**

E' posto al piano: T- 1 - 2

L'edificio è stato costruito nel: 1940 circa

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2019

ha un'altezza utile interna di circa m. H=230 / 250 cm

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2/3 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si trova in sufficienti condizioni di manutenzione anche se disabitato da anni

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 151 / 2024

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

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	CALDAIA A GAS METANO
Stato impianto	NORMALE
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

Condizionamento e climatizzazione:

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

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il valore al metro quadrato indicato si riferisce alla superficie lorda dell'unità immobiliare e tiene conto anche dei locali accessori e rustici decurtati di una percentuale stabilita.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Piano seminterrato locali accessori	superf. esterna lorda	88,00	0,30	26,40
Piano terreno locali abitativi	superf. esterna lorda	88,00	1,00	88,00
Piano primo locali abitativi	sup lorda di pavimento	88,00	1,00	88,00
		264,00		202,40

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

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

Il metodo di stima utilizzato è per comparazione diretta che consente di determinare il più probabile valore di mercato di un immobile mediante il confronto di determinati parametri con altri immobili simili. Tale confronto porterà alla formazione di una scala dei prezzi al cui interno si dovrà collocare l'immobile oggetto di stima. La scelta degli immobili da comparare richiede l'individuazione di un mercato omogeneo, in modo tale che la formazione del valore immobiliare assume caratteri comuni e ben precisi. Tale mercato non necessariamente coincide con

l'intero nucleo urbano o con un singolo quartiere ma spesso, all'interno di uno stesso mercato omogeneo, è possibile individuare delle aree omogenee nelle quali alcune delle caratteristiche che portano alla formazione del valore risultano più significative di altre.

8.2 Fonti di informazione:

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

8.3 Valutazione corpi:

Fabbricato ad uso abitazione civile. Abitazione di tipo economico [A3]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 52.624,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Piano seminterrato locali accessori	26,40	€ 260,00	€ 6.864,00
Piano terreno locali abitativi	88,00	€ 260,00	€ 22.880,00
Piano primo locali abitativi	88,00	€ 260,00	€ 22.880,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 52.624,00
Valore corpo			€ 52.624,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 52.624,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 52.624,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Fabbricato ad uso abitazione civile	Abitazione di tipo economico [A3]	202,40	€ 52.624,00	€ 52.624,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%) € 7.893,60

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 6.832,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 37.898,40

Data generazione:
29-01-2025

L'Esperto alla stima
Geom. Katia Adele Franco