



## **Tribunale di Alessandria**

### **PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**



promossa da: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx



contro: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx



N° Gen. Rep. **74/2024**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:



Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. xxxxxxxxxxxxxx**



#### **RAPPORTO DI VALUTAZIONE**

##### **Lotto 001 - Abitazione**



**Esperto alla stima:** Geom. Massimo Sarpero  
**Codice fiscale:** xxxxxxxxxxxxxxxxx  
**Studio in:** VIA OTTOLENGHI 6 - ACQUI TERME  
**Telefono:** 0144322097  
**Email:** geomassimo70@gmail.com  
**Pec:** massimo.sarpero@geopec.it



**ASTE GIUDIZIARIE®**

**Corpo:** A  
**Categoria:** Abitazione di tipo popolare [A4]  
xxxxxxxxx nato a xxxxxx il xx/xx/xxxx  
indirizzo Regione Vico, piano T-1-2, comune S  
consistenza 11, superficie 250, rendita € €40

ASTE  
GIUDIZIARIE®

## 2. Stato di possesso

**ASTE  
8 GIUDIZIARIE®**

**Corpo: A  
Libero**

**ASTE GIUDIZIARIE®**

#### 4. Creditori Iscr

**Corpo: A**

**ASTE GIUDIZIARIE®**

**5.**

**Lotto:** 001 - Abitazione

**Corpo: A**

**Creditori Iscritti:** XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

**ASTE GIUDIZIARIE®**

**Lotto: 001 - Abitazione**

**Corpo: A**

**Comproprietari:** Nessuno

## 6. Misure Penal

**Comproprietari: Nessuno**

**ASTE GIUDIZIARIE®**  
Azione ufficiale ad uso

**Corpo: A**

Misure Penali: NO

**7. Continuità delle trascrizioni****Bene:** Regione Vico n.5 - Spigno Monferrato (AL) - 15018**Lotto:** 001 - Abitazione**Corpo:** A**Continuità delle trascrizioni:** SI**8. Prezzo****Bene:** Regione Vico n.5 - Spigno Monferrato (AL) - 15018**Lotto:** 001 - Abitazione**Valore complessivo intero:** 40.600,00Beni in **Spigno Monferrato (AL)**

Località/Frazione

Regione Vico n.5

**Lotto: 001 - Abitazione**

**La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa?** Si **Data di presentazione:** 14-03-2024 E' stata depositata in data 14/03/2024 a firma del Notaio Dott. xxxxxx xxxxxx xxxxxx notaio in Corleone certificazione notarile sostitutiva del certificato Ipo-catastale

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****Identificativo corpo:** A.**Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Regione Vico n.5**

Note: Trattasi di un fabbricato di vecchia edificazione posto in una borgata in zona periferica

**Quota e tipologia del diritto****1/1 di xxxxxxxx xxxxxxxxxx - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: xxxxxxxxxxxxxxxx

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: xxxxxxxx xxxxxxxx nato a xxxxxx il xx/xx/xxxx C.f. xxxxxxxxxxxxxxxx, foglio 8, particella 552, indirizzo Regione Vico, piano T-1-2, comune Spigno Monferrato, categoria A/4, classe 3, consistenza 11, superficie 250, rendita € €.403,35

Derivante da: L'immobile deriva da costituzione del 23/12/2002 pratica n.329893 del 23/12/2002.

Variazione del 23/12/2002 Pratica 21862 in atti dal 29/01/2003 rettifica del classamento proposto (n.329893.1/2002).

Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Confini: L'immobile risulta confinante su tutti e 4 i lati con altre u.i.u.

Note: L'unità immobiliare è composta da particelle graffate e con precisione, Foglio 8 particella 393 sub. 2 graffata alla particella 552

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nella sostanza l'U.i.u. censita è rispondente a quanto presente in loco nella sua distribuzione. Si è riscontrata la mancata presenza di una vecchia porta al secondo piano, che dal disimpegno, presente tra il locale ripostiglio ed il locale di sgombero, conduce a quest'ultimo, inoltre il locale identificato come ripostiglio è in realtà un vecchio servizio. Entrambe le difformità riscontrate, a parere dello scrivente sono antecedenti al censimento all'urbano dell'unità immobiliare, riconducibili ad un'inesatta rappresentazione grafica

Regolarizzabili mediante: Presentazione pratica Docfa per esatta rappresentazione grafica

Descrizione delle opere da sanare: Porta e corretta destinazione loc. ripostiglio posti al secondo piano.

Presentazione pratica Docfa: € 600,00

Oneri Totali: **€ 600,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

## 2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** a traffico locale

**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:

**Libero**

Note: Il sopralluogo è stata eseguito a seguita di apertura forzata dell'immobile per il quale il custode ne ha chiesto l'autorizzazione.

## 4 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca volontaria attiva a favore di xxxxxxxx xxxxxx xxxxxxxx xxxx xxxxx contro xxxxxxxx xxxxxxxx nato a xxxxxx il xx/xx/xxxx C.f. xxxxxxxxxxxxxxxxx ; A rogito di Notaio xxxx xxxxx in data 19/10/2009 ai nn. 78918/8451; Iscritto/trascritto a Acqui Terme in data 22/10/2009 ai nn. 4994/784; Importo ipoteca: € 116.000,00; Importo capitale: €174.000,00; Note: Compare come terzo datore di Ipoteca la sig.ra xxxx xxxxxxxx nata a xxxxxx il xx/xx/xxxx C.f. xxxxxxxxxxxxxxxxx. Compare annotazione ad iscrizione n.683 del 25/11/2009 derivante da erogazione a saldo.

- **Trascrizione pregiudizievole:** Abitazione a favore di xxxxx xxx xxxxx. contro xxxxxxxx xxxxxxxx; Derivante da: xxxx xxxxxxxxxx - VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI; A rogito di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Alessandria in data 27/02/2024 ai nn. 349 iscritto/trascritto a Acqui Terme in data 12/03/2024 ai nn. 1104/900.

**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 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:** xxxxxxxx nato a xxxxxx il xx/xx/xxxx C.f. xxxxxxxxxxxx dal xx/xx/xxxx ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio xxxxxx xxxxxxxx, in data 05/03/2003, ai nn. 19268/4298; registrato a Savona, in data 10/03/2003, ai nn. 823/IV; trascritto a Acqui Terme, in data 10/03/2003, ai nn. 1249/858.

Note: Il titolo sopra indicato richiama Atto Notaio xxxxxx xxxxxx xxxxxxx di Acqui Terme in data 30-06-2000 Rep.64843/13131 registrato ad Acqui Terme il 17/07/2000 al n.620

Continuità delle trascrizioni: Si

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Intestazione: xxxxxxxx xxxxxxxx

Per lavori: Manutenzione straordinaria - Pavimentazione

Oggetto: manutenzione straordinaria (C.i.a)

Presentazione in data 10/10/2010 al n. di prot. 1665

**7.1 Conformità edilizia:**

**Abitazione di tipo popolare [A4]**

Nessuna.

Informazioni in merito alla conformità edilizia: Dall'analisi delle dichiarazioni urbanistiche presenti negli atti di trasferimento, il fabbricato risulta edificato anteriormente al 01/09/1967, L'unico intervento successivo documentato, riguarda un intervento straordinario sopra richiamato. Dal sopralluogo è

emerso che sono stati realizzati alcuni interventi di ammodernamento interno (rifacimento pavimenti, porte interne...) che non hanno modificato la distribuzione interna, da ritenersi ai fini urbanistici interventi ordinari. Si fa presente che a piano secondo rispetto alla planimetria catastale non risulta presente una porta ed il locale identificato ripostiglio è in realtà un servizio. A parere dello scrivente tali difformità sono dovute più ad un'inesatta rappresentazione grafica, in quanto già presenti all'epoca del censimento. Viene comunque applicato un decurtamento pari a €. 1500,00, qualora fosse ritenuto necessaria la regolarizzazione.

## 7.2 Conformità urbanistica:

### Abitazione di tipo popolare [A4]

|                                  |                                                                 |
|----------------------------------|-----------------------------------------------------------------|
| Strumento urbanistico Approvato: | Piano regolatore generale                                       |
| Zona omogenea:                   | Area residenziale di B2 Normata dall'Art.26 punto 3 delle N.T.A |

### Note sulla conformità:

Nessuna.

Informazioni in merito alla conformità urbanistica: Dall'analisi delle dichiarazioni urbanistiche presenti negli atti di trasferimento, il fabbricato risulta edificato anteriormente al 01/09/1967.

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

Trattasi di un vecchio fabbricato da terra a tetto, contiguo ad altri corpi di fabbrica, posto in una borgata all'esterno del perimetro del concentrico di Spigno Monferrato, perimetrata come borgata nel PRGC.

Il fabbricato è posto su tre piani, ovvero; piano terra, ove presenti un ampio locale di sgombero ed una cantina, la scala d'ingresso interna ad unica rampa, che conduce ai piani superiori, un piccolo portichetto e ripostiglio posti sotto scala, raggiungibili dalla modesta porzione di terreno (corte) facente parte della casa; un piano primo, ove presenti una cucina un ampio soggiorno, servizio igienico, 2 camere e balcone a la prosecuzione del vano scala, che risulta essere la parte abitata; un secondo piano, ove presenti in loco 3 camere, un locale di sgombero, un disimpegno, un servizio, e balconi, in cattivo stato conservativo.

### 1. Quota e tipologia del diritto

**1/1 di xxxxxxxx xxxxxxxxx- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: xxxxxxxxxxxxxxxxx

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **306,40**

E' posto al piano: T-1-2

L'edificio è stato costruito nel: vecchia edificazione antecedente al 01/09/1967

L'unità immobiliare è identificata con il numero: civ.5; ha un'altezza utile interna Variabile

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: Il piano terra ed il primo piano risultano in condizioni tali da consentire

l'uso, e si trovano in un discreto stato manutentivo, i locali al secondo piano non possono essere fruiti per la loro destinazione senza opere di ristrutturazione., motivo per il quale il prezzo unitario a mq. è stato abbattuto.

**Caratteristiche descrittive:**

**Caratteristiche strutturali:**

Balconi materiale: **in ferro con tavelloni** condizioni: **da ristrutturare**

Copertura tipologia: **a falde** materiale: **legno** condizioni: **da normalizzare**

Solai tipologia: **archi e/o volte in muratura** condizioni: **sufficienti**  
Riferito limitatamente a: Cantina al piano terra

Solai tipologia: **in ferro con voltine** condizioni: **sufficienti**  
Riferito limitatamente a: Porzione del fabbricato dotata di questi elementi

Solai tipologia: **in ferro con tavelloni** condizioni: **sufficienti**  
Riferito limitatamente a: Porzione del fabbricato dotata di questi elementi Note: Al piano secondo sono necessari interventi

Strutture verticali materiale: **muratura** condizioni: **sufficienti**  
Note: Tali strutture a vista risultano nello stato descritto, fatta eccezione per il 2° ove necessitano interventi.

**Componenti edilizie e costruttive:**

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

Pavim. Interna materiale: **piastrelle di gres e ceramiche** condizioni: **buone**  
Riferito limitatamente a: Riferito al piano primo

**Impianti:**  
Elettrico tipologia: **sottotraccia**  
Note: Impianto da verificare e certificare

Idrico Note: Tale impianto va verificato e certificato

Termico Riferito limitatamente a: Impianto presente al primo piano Note: Impianto da verificare e certificare

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

|                                                             |                                                                                                                                              |
|-------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Esiste impianto elettrico                                   | SI                                                                                                                                           |
| Impianto a norma                                            | NO                                                                                                                                           |
| Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive | NO                                                                                                                                           |
| Note                                                        | L'impianto è presente ma non si sono potute reperire notizie, ne sull'epoca di realizzazione, ne la documentazione comprovante la conformità |

**Riscaldamento:**

|                                       |                                                                                                                                              |
|---------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Esiste impianto di riscaldamento      | SI                                                                                                                                           |
| Impianto a norma                      | NO                                                                                                                                           |
| Esiste la dichiarazione di conformità | NO                                                                                                                                           |
| Note                                  | L'impianto è presente ma non si sono potute reperire notizie, ne sull'epoca di realizzazione, ne la documentazione comprovante la conformità |

**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 |
|------------------------|-----------------|-----------------------------|--------|------------------------|
| Locali accessori Pt    | sup reale lorda | 86,00                       | 0,30   | 25,80                  |
| Abitazione piano primo | sup reale lorda | 122,00                      | 1,00   | 122,00                 |
| balconi P1             | sup reale lorda | 7,00                        | 0,15   | 1,05                   |
| Abitazione P.2         | sup reale lorda | 81,00                       | 1,00   | 81,00                  |
| Balconi P.2            | sup reale lorda | 10,40                       | 0,15   | 1,56                   |
|                        |                 | <b>306,40</b>               |        | <b>231,41</b>          |

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria:

**Pertinenze**

A1. Area

Valore a corpo: € 500

Note: Data l'esiguità dell'area e le condizioni in loco si è attribuito un valore convenzionale

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8 Criterio di stima:****8 Fonti di informazione:**

Catasto di Alessandria; Conservatoria dei Registri Immobiliari di Acqui Terme; Uffici del registro di Acqui Terme; Ufficio tecnico di Spigno Monferrato; Riferimenti agenzie locali.

**8 Valutazione corpi:****A. Abitazione di tipo popolare [A4] con annesso Area**

| Destinazione           | Superficie Equivalente | Valore Unitario | Valore Complessivo |
|------------------------|------------------------|-----------------|--------------------|
| Locali accessori Pt    | 25,80                  | € 300,00        | € 7.740,00         |
| Abitazione piano primo | 122,00                 | € 300,00        | € 36.600,00        |
| balconi P1             | 1,05                   | € 300,00        | € 315,00           |
| Abitazione P.2         | 81,00                  | € 100,00        | € 8.100,00         |
| Balconi P.2            | 1,56                   | € 100,00        | € 156,00           |

Valore corpo € 52.911,00

Valore Pertinenze € 500,00

Valore complessivo intero € 53.411,00

Valore complessivo diritto e quota € 53.411,00

Riepilogo:

| ID | Immobile                                          | Superficie Lorda | Valore intero medio ponderale | Valore diritto e quota |
|----|---------------------------------------------------|------------------|-------------------------------|------------------------|
| A  | Abitazione di tipo popolare [A4] con annessa Area | 231,41           | € 53.411,00                   | € 53.411,00            |

8 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 20%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziarie e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% )  
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 10.682,00  
€ 2.100,00

8 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 40.600,00

Data generazione:  
03-06-2024

L'Esperto alla stima  
Geom. Massimo Sarpero

