



Tribunale di Alessandria
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE



promossa da: **omissis**



contro: **omissis**



N° Gen. Rep. **122/2024**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:



Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. ROBERTA BRERA**



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



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 Moriondo n.54 - Acqui Terme (AL) - 15011

Lotto: 001 - Abitazione di tipo civile

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

omissis proprietà per 1/1, foglio 26, particella 574, subalterno 11, indirizzo Via Moriondo n.54, scala A, interno 3, piano S1-1, comune Acqui Terme, categoria A/2, classe 5, consistenza 5,5 vani, superficie 106 mq., rendita € 511,29



2. Stato di possesso

Bene: Via Moriondo n.54 - Acqui Terme (AL) - 15011

Lotto: 001 - Abitazione di tipo civile

Corpo: A

Occupato dal debitore e dai suoi familiari



3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Moriondo n.54 - Acqui Terme (AL) - 15011

Lotto: 001 - Abitazione di tipo civile

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO



4. Creditori Iscritti

Bene: Via Moriondo n.54 - Acqui Terme (AL) - 15011

Lotto: 001 - Abitazione di tipo civile

Corpo: A

Creditori Iscritti:



5. Comproprietari

Beni: Via Moriondo n.54 - Acqui Terme (AL) - 15011

Lotto: 001 - Abitazione di tipo civile

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Moriondo n.54 - Acqui Terme (AL) - 15011

Lotto: 001 - Abitazione di tipo civile

Corpo: A

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Moriondo n.54 - Acqui Terme (AL) - 15011

Lotto: 001 - Abitazione di tipo civile

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: Per i passaggi di proprietà avvenuti nell'ultimo ventennio vi è continuità delle trascrizioni, mentre per quanto riguarda la dichiarazione di successione in morte della Sig.ra omissis (trascritta in data 30/05/1996 al R.G.2084 ed al R.P.1661) alla data odierna non risulta trascritta alcuna accettazione di eredità.

8. Prezzo

Bene: Via Moriondo n.54 - Acqui Terme (AL) - 15011

Lotto: 001 - Abitazione di tipo civile

Valore complessivo intero: 68.050,00

Beni in **Acqui Terme (AL)**
Località/Frazione
Via Moriondo n.54

Lotto: 001 - Abitazione di tipo civile

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

Data di presentazione: 15-05-2024

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Moriondo n.54

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 26, particella 574, subalterno 11, indirizzo Via Moriondo n.54, scala A, interno 3, piano S1-1, comune Acqui Terme, categoria A/2, classe 5, consistenza 5,5 vani, superficie 106 mq., rendita € 511,29

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Rispetto alla planimetria catastale di cui all'Allegato n°2 della presente consulenza si è constatato che non è stata indicata la piccola "striscia" di terrazzo (verso la Via Moriondo) che si diparte ad est del terrazzo vero e proprio e prosegue fin contro il terrazzo della finitima unità immobiliare: "striscia" di terrazzo che è stata correttamente rappresentata nell'elaborato grafico a corredo della Concessione in Sanatoria n°89/295 del 14/03/1989.

Regolarizzabili mediante: Variazione catastale DOCFA

Descrizione delle opere da sanare:

Rispetto alla planimetria catastale di cui all'Allegato n°2 della presente consulenza si è constatato che non è stata indicata la piccola "striscia" di terrazzo (verso la Via Moriondo) che si diparte ad est del terrazzo vero e proprio e prosegue fin contro il terrazzo della finitima unità immobiliare: "striscia" di terrazzo che è stata correttamente rappresentata nell'elaborato grafico a corredo della Concessione in Sanatoria n°89/295 del 14/03/1989.

Variazione Catastale DOCFA per la corretta rappresentazione della consistenza dell'immobile: € 850,00

Oneri Totali: **€ 850,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico scorrevole con parcheggi buoni.

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:

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di omissis contro omissis; A rogito di Tribunale di Alessandria in data 23/04/2024 ai nn. 1543/2024 trascritto a Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Alessandria - Servizio Pubblicità Immobiliare di Acqui Terme in data 03/05/2024 ai nn. 1959/1618.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Euro 4.000,00 circa.

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: Euro 8.523,00: situazione riferita al 25/06/2024

Millesimi di proprietà: 47,160

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 al 27/07/1995.** In forza di Atto di acquisto per autentica - a rogito di Notaio Eugenio Torello di Nizza Monferrato, in data 18/08/1987, ai nn. 19029; registrato a Acqui Terme, in data 04/09/1987, al n.61; trascritto a Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Alessandria - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Acqui Terme, in data 10/09/1987, ai nn. 3565/2683.

Titolare/Proprietario: omissis proprietà per 1000/1000 dal 27/07/1985 al 11/11/2011. 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. 22 Vol.756; trascritto a Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Acqui Terme, in data 30/05/1996, ai nn. 2084/1661.

Note:

Eredità devoluta, per l'intero dell'immobile in oggetto, in forza di Testamento olografo pubblicato con Verbale Notaio E.Cassinelli in data 03/10/1995 Rep.93459, unicamente in capo al Sig.omissis.

Titolare/Proprietario: omissis proprietaria per 1/2 e omissis proprietà per 1/2 dal 11/11/2011 al 22/01/2020. 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 13/09/2012, al n. 583 Vol.9990; trascritto a Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Alessandria - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Acqui Terme, in data 15/11/2012, ai nn. 4335/3463.

Note:

Eredità devoluta in forza di Testamento olografo pubblicato con Verbale Notaio G.Garbarino in data 05/12/2011 Rep.165028/19569 registrato ad Acqui Terme il 07/12/2011 al n.2463/1T, per la piena proprietà dell'intero, unicamente in capo ai Sigg.ri omissis e omissis (nipoti del De Cuius); con relativa accettazione tacita di eredità trascritta ad Acqui Terme il 20/04/2015 al R.G.1250 ed al R.P.951.

Titolare/Proprietario: omissis proprietà per 1/1 dal 22/01/2020 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Gabriele Garbarino di Acqui Terme, in data 22/01/2020, ai nn. 172831/25666; registrato a Alessandria, in data 29/01/2020, al n.855 Serie 1T; trascritto a Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Alessandria - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Acqui Terme, in data 30/01/2020, ai nn. 372/296.

Continuità delle trascrizioni: Per i passaggi di proprietà avvenuti nell'ultimo ventennio vi è continuità delle trascrizioni, mentre per quanto riguarda la dichiarazione di successione in morte della Sig.ra omissis (trascritta in data 30/05/1996 al R.G.2084 ed al R.P.1661) alla data odierna non risulta trascritta alcuna accettazione di eredità.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Licenza Edilizia n°198 del 22/10/1970

Intestazione: omissis - omissis

Per lavori: Costruzione fabbricato a sei piani fuori terra.

Presentazione in data 30/09/1970

Rilascio in data 22/10/1970

Abitabilità in data 07/11/1972 al n. di prot. 2233/72

Numero pratica: Concessione in Sanatoria n°89/295 del 14/03/1989

Intestazione: omissis

Numero pratica: Concessione in Sanatoria n°89/829 del 19/09/1989

Intestazione: omissis

Per lavori: Modifica parti comuni

7.1 Conformità edilizia:



Abitazione di tipo civile [A2]
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 Moriondo n.54

Note sulla conformità:



Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica



Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **A**

Alloggio di civile abitazione ubicato in Acqui Terme Via Moriondo n°54 - Scala A, posto al piano primo (secondo fuori terra) del caseggiato denominato "Condominio Gianna"; composto da un ingresso, da un tinello con cucinino, da un soggiorno, da un bagno, da un ripostiglio, da due camere e da due terrazzi; con annessa pertinenziale cantina (distinta con il numero 12) nell'interrato.

In sede di sopralluogo l'esecutato dichiarava che detta unità immobiliare aveva diritto al parcheggio per due autovetture sull'area scoperta condominiale (di tale diritto non viene però fatta menzione nell'atto pubblico di provenienza rogito Notaio G.Garbarino Rep.n°172831/25666 del 22/01/2020).

L'alloggio è posto alle seguenti coerenze: distacco su cortile condominiale, vano scala A, vano ascensore, alloggio interno 2/A, vuoto su Via Moriondo, proprietà omissis-omissis o aventi causa.

La cantina è posta alle seguenti coerenze: corridoio comune, proprietà omissis, omissis, omissis, o rispettivi aventi causa.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di omissis- Piena proprietà

Cod. Fiscale: omissis

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **106,00**

E' posto al piano: S1-1

L'edificio è stato costruito nel: 1972

L'unità immobiliare è identificata con il numero: Interno 3/A; ha un'altezza utile interna di circa m. 3,00

L'intero fabbricato è composto da n. 7 piani complessivi di cui fuori terra n. 6 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Al momento del sopralluogo l'immobile si presentava in buone condizioni di conservazione e manutenzione.

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni

tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno** protezione: **tapparelle** materiale protezione: **plastica** condizioni: **buone**

Infissi interni

tipologia: **a battente** materiale: **legno e vetro** condizioni: **buone**

Pavim. Interna

materiale: **marmo** condizioni: **buone**

Note: Le piastrelle in marmo sono presenti in tutti i locali ad eccezione del bagno e del tinello con cucinino, ove sono presenti le piastrelle in gres.

Portone di ingresso

tipologia: **anta singola a battente** materiale: **portoncino blindato** condizioni: **buone**

Rivestimento

ubicazione: **bagno** materiale: **ceramica** condizioni: **buone**

Impianti:

Antenna collettiva

tipologia: **parabola**

Citofonico

tipologia: **audio**

Elettrico

tipologia: **sottotraccia**

Idrico

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

Termico

tipologia: **centralizzato** alimentazione: **teleriscaldamento**
diffusori: **termosifoni con termovalvole**

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
	sup lorda di pavimento	106,00	1,00	106,00
		106,00		106,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

8.2 Fonti di informazione:

8.3 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) Euro 68.900,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
	106,00	Euro 650,00	Euro 68.900,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	Euro 68.900,00
Valore Corpo	Euro 68.900,00
Valore Pertinenze	Euro 0,00
Valore complessivo intero	Euro 68.900,00
Valore complessivo diritto e quota	Euro 68.900,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione di tipo civile [A2]	106,00	Euro 68.900,00	Euro 68.900,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

Euro 850,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

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

Euro 68.050,00

Allegati:

Allegato 1: Estratto della mappa catastale Acqui Terme Fg.26 m.le 574

Allegato 2: Planimetria catastale urbana Acqui Terme Fg.26 m.le 574 sub.11

Allegato 3: Documentazione fotografica

Alessandria, lì 28/06/2024.

L'Esperto alla stima
Geom. Silvio Prato