

---

**Tribunale di Alessandria**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da: **BANCA CARIGE SPA**

contro:

n° gen. rep. **6/2023**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 17-10-2023 ore 10:00

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

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001**

**esperto alla stima:** Geom. Alberto Andreo  
**codice fiscale:** NDRLRT66L20A052E  
**studio in:** VIA ALESSANDRIA 34 - ACQUI TERME  
**telefono:** 0144323214  
**fax:** 0144322941  
**email:** geomalbertoandreo@gmail.com  
**pec:** alberto.andreo@geopec.it

## SINTESI ELABORATO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** strada della cesterà - Visone (AL) - 15010

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Categoria:** Abitazione di tipo civile [A2]

BISTOLFI Giovanni, nato ad Acqui Terme il 04.08.1951, foglio 17, particella 577, subalterno 1, indirizzo regione catanzo, piano S1 - T, comune visone, categoria a/2, classe 1, consistenza vani 9,5, superficie 204 / 170, rendita € 490,63 ; foglio 18, particella 578, subalterno 2, indirizzo regione catanzo, piano S1, comune visone, categoria C/6, classe 1, consistenza mq. 65, superficie mq. 76, rendita € 120,85

### 2. Stato di possesso

**Bene:** strada della cesterà - Visone (AL) - 15010

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

### 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

**Bene:** strada della cesterà - Visone (AL) - 15010

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** strada della cesterà - Visone (AL) - 15010

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Creditori Iscritti:** BANCA CARIGE SPA

### 5. Comproprietari

**Beni:** strada della cesterà - Visone (AL) - 15010

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Comproprietari:** Nessuno

### 6. Misure Penali

**Beni:** strada della cesterà - Visone (AL) - 15010

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Misure Penali:** NO

**7. Continuità delle trascrizioni**

**Bene:** strada della cesteria - Visone (AL) - 15010

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**8. Prezzo**

**Bene:** strada della cesteria - Visone (AL) - 15010

**Lotto:** 001

**Valore complessivo intero:** 158.700,00

**Beni in Visone (AL)  
strada della cesteria**

**Lotto: 001**

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? SiData di presentazione: 12-04-2023

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**Identificativo corpo: A.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in strada della cesteria**

Note: fabbricato unifamiliare in unico corpo a due piani fuori terra (piano seminterrato e piano primo) oltre a corte pertinenziale esterna parzialmente recintata. Trovano collocazione al piano seminterrato un locale autobox e locali accessori, mentre al piano primo sono ubicati i vani abitativi (ingresso su soggiorno, cucina, tre camere, servizi igienici, corridoio / disimpegno, terrazzo coperto e porticato). L'immobile è ubicato in zona a destinazione agricola a circa km. 3 dal capoluogo e da strade asfaltate di buona percorrenza.

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di [Giovanni BISTOLFI] - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [0345640521]

Eventuali comproprietari: Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [Giovanni BISTOLFI], nato ad Acqui Terme il 04/08/1951, foglio [11], particella [172], subalterno 1, indirizzo regione catanzo, piano S1 - T, comune visone, categoria a/2, classe 1, consistenza vani 9,5, superficie 204 / 170, rendita € 490,63

Note: intestazione catastale da regolarizzare in quanto non volturata la dichiarazione di successione in morte del Sig. [Giovanni BISTOLFI], padre e dante causa della debitrice eseguita

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [Giovanni BISTOLFI], nato ad Acqui Terme il 04/08/1951, foglio [11], particella [172], subalterno 2, indirizzo regione catanzo, piano S1, comune visone, categoria C/6, classe 1, consistenza mq. 65, superficie mq. 76, rendita € 120,85

Note: intestazione catastale da regolarizzare in quanto non volturata la dichiarazione di successione in morte del Sig. [Giovanni BISTOLFI], padre e dante causa della debitrice eseguita

**Conformità catastale:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: intestazione catastale da regolarizzare in quanto non volturata la dichiarazione di successione in morte del Sig. [Giovanni BISTOLFI], padre e dante causa della debitrice eseguita

voltura catastale: € 300,00

diritti agenzia entrate territorio: € 150,00

Oneri Totali: **€ 450,00**

Note: intestazione catastale da regolarizzare in quanto non volturata la dichiarazione di successione in morte del Sig. [Giovanni BISTOLFI], padre e dante causa della debitrice eseguita

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: intestazione catastale da regolarizzare in quanto non volturata la dichiarazione di successione in morte del Sig. [Giovanni BISTOLFI], padre e dante causa della debitrice eseguita

*Note generali: intestazione catastale da regolarizzare in quanto non volturata la dichiarazione di successione in morte del Sig. [Giovanni BISTOLFI] padre e dante causa della debitrice eseguita*

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

fabbricato unifamiliare in unico corpo a due piani fuori terra (piano seminterrato e piano primo) oltre a corte pertinenziale esterna parzialmente recintata. Trovano collocazione al piano seminterrato un locale autobox e locali accessori, mentre al piano primo sono ubicati i vani abitativi (ingresso su soggiorno, cucina, tre camere, servizi igienici, corridoio / disimpegno, terrazzo coperto e porticato). L'immobile è ubicato in zona a destinazione agricola a circa km. 3 dal capoluogo e da strade asfaltate di buona percorrenza.

**Caratteristiche zona:** agricola agricola

**Area urbanistica:** agricola a traffico locale con parcheggi buoni.

**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria.

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** stazione fs km. 3, autopullman km. 3

## 3. STATO DI POSSESSO:

**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca volontaria annotata a favore di **BANCA CARIGE SPA** contro **BISTOLFI Giovanni**; Derivante da: atto di mutuo; A rogito di Gabriele GARBARINO in data 19/07/2011 ai nn. 164640/19258; Registrato a Acqui Terme in data 28/07/2011 ai nn. 1649/1T; Iscritto/trascritto a Acqui Terme in data 29/07/2011 ai nn. 3616/545; Importo ipoteca: € 400.000,00; Importo capitale: € 200.000,00.

- **Trascrizione pregiudizievole:** Pignoramento a favore di **BANCA CARIGE SPA** contro **BISTOLFI Giovanni**; Derivante da: verbale di pignoramento immobili; A rogito di tribunale di Alessandria in data 19/12/2022 ai nn. 6012 / 2022 iscritto/trascritto a Acqui Terme in data 03/02/2023 ai nn. 493/429.

**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:** BISTOLFI Giovanni **proprietario/i ante ventennio al 22/05/2017** . In forza di atto di donazione - a rogito di Ernesto CASSINELLI, in data 15/10/1984, ai nn. 50511; trascritto a acqui terme, in data 29/10/1984, ai nn. 4269/3492.

Note: atto successivamente rettificato con rogito a ministero del Notaio Ernesto CASSINELLI in data 15.11.1985 al repertorio 53005 trascritto ad Acqui Terme il 05.12.1985 ai numeri 4115 / 3184

**Titolare/Proprietario:** BISTOLFI Federica dal 22/05/2017 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI, accettazione con il beneficio di inventario ordinato dal Tribunale di Alessandria in data 16.11.2017 ai nn. 2427 / 2017; trascritto a acqui terme, in data 10/01/2018, ai nn. 89/69.

Continuità delle trascrizioni: Si

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 581 / 1984

Intestazione: BISTOLFI Giovanni

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: costruzione di fabbricato di abitazione di tipo rurale

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 15/06/1984 al n. di prot. 581

Rilascio in data 18/10/1984 al n. di prot. 599

Numero pratica: 582 / 1984

Intestazione: BISTOLFI Giovanni

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: costruzione di deposito per macchine ed attrezzature agricole

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 15/10/1984 al n. di prot. 582

Rilascio in data 18/10/1984 al n. di prot. 600

Numero pratica: 914 / 1987

Intestazione: BISTOLFI Giovanni

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: variante in corso d'opera alla concessione edilizia 600 / 1984

Oggetto: variante

Presentazione in data 01/12/1987 al n. di prot. 914

Rilascio in data 28/12/1987 al n. di prot. 821

Numero pratica: 915 / 1987

Intestazione: BISTOLFI Giovanni

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: variante in corso d'opera alla concessione edilizia 599/ 1984

Oggetto: variante

Presentazione in data 01/12/1987 al n. di prot. 915

Rilascio in data 28/12/1987 al n. di prot. 822

### 7.1 Conformità edilizia:

**Abitazione di tipo civile [A2]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: variazione della disposizione di alcune delle partizioni interne

Regolarizzabili mediante: CILA in sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: variazione della disposizione di alcune delle partizioni interne

cila in sanatoria - sanzioni: € 1.000,00

CILA in sanatoria - diritti / bolli: € 100,00

CILA in sanatoria - onorari e competenze: € 2.000,00

Oneri Totali: € **3.100,00**

Note: variazione della disposizione di alcune delle partizioni interne

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: realizzazione in assenza di provvedimento autorizzativo di porticato ligneo ad uso ricovero mezzi in fregio al fabbricato principale.

Regolarizzabili mediante: non regolarizzabile - da rimuovere

Descrizione delle opere da sanare: realizzazione in assenza di provvedimento autorizzativo di porticato ligneo ad uso ricovero mezzi in fregio al fabbricato principale.

realizzazione in assenza di provvedimento autorizzativo di porticato ligneo ad uso ricovero mezzi in fregio al fabbricato principale. opera non regolarizzabile e da rimuovere. Si indicano di seguito i costi di demolizione e smaltimento dei materiali: € 5.000,00

Oneri Totali: € **5.000,00**

Note: realizzazione in assenza di provvedimento autorizzativo di porticato ligneo ad uso ricovero mezzi in fregio al fabbricato principale. intervento **NON REGOLARIZZABILE E DA RIMUOVERE**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: variazione della disposizione di alcune delle partizioni interne;realizzazione in assenza di provvedimento autorizzativo di porticato ligneo ad uso ricovero mezzi in fregio al fabbricato principale. - **NON REGOLARIZZABILE E DA RIMUOVERE**

Note generali sulla conformità: variazione della disposizione di alcune delle partizioni internerealizzazione in assenza di provvedimento autorizzativo di porticato ligneo ad uso ricovero mezzi in fregio al fabbricato principale. -**NON REGOLARIZZABILE E DA RIMUOVERE**

## 7.2 Conformità urbanistica:

### Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

**Note sulla conformità:** Nessuna.

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**

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

fabbricato unifamiliare in unico corpo a due piani fuori terra (piano seminterrato e piano primo) oltre a corte pertinenziale esterna parzialmente recintata.Trovano collocazione al piano seminterrato un locale autobox e locali accessori, mentre al piano primo sono ubicati i vani abitativi (ingresso su soggiorno, cucina, tre camere, servizi igienici, corridoio / disimpegno, terrazzo coperto e porticato).L'immobile è ubicato in zona a destinazione agricola a circa km. 3 dal capoluogo e da strade asfaltate di buona percorrenza.

## 1. Quota e tipologia del diritto

**1/1 di Federica BISTOLF - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: **BSTFRQD3ASEAD52F**

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **235,00**

E' posto al piano: seminterrato e terreno

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70

L'intero fabbricato è composto da n. 2 oltre a sottotetto piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. seminterrato

Stato di manutenzione generale: discreto

**Caratteristiche descrittive:**

**Caratteristiche strutturali:**

Copertura                    tipologia: **a falde** materiale: **legno** condizioni: **discrete**

Scale                        tipologia: **a rampe parallele** materiale: **c.a.** ubicazione: **interna** servoscala: **assente**  
condizioni: **buone**

Solai                        tipologia: **solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera**

Strutture verticali        materiale: **miste in calcestruzzo armato e muratura portante** condizioni: **buone**

Travi                        materiale: **c.a.** condizioni: **buone**

**Componenti edilizie e costruttive:**

Cancello                    tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **ferro** apertura: **manuale** condizioni:  
**discrete**

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

Infissi interni            tipologia: **a battente** materiale: **legno tamburato** condizioni: **buone**

Manto di copertura      materiale: **tegole in cemento** coibentazione: **inesistente** condizioni: **discrete**

Pareti esterne            materiale: **a doppia fodera** coibentazione: **inesistente** rivestimento: **intonaco di**  
**cemento** condizioni: **buone**

Pavim. Interna            materiale: **battuto di cemento** condizioni: **buone**  
Riferito limitatamente a: locali accessori piano terreno

Pavim. Interna            materiale: **ceramica / monocottura** condizioni: **buone**  
Riferito limitatamente a: vani abitativi

Pavim. Interna            materiale: **parquet incollato** condizioni: **buone**  
Riferito limitatamente a: vani abitativi

Plafoni                    materiale: **stabilitura** condizioni: **buone**

Portone di ingresso     tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno massello** accessori: **senza**  
**maniglione antipanic** condizioni: **buone**

Rivestimento            ubicazione: **bagno / cucina** materiale: **piastrelle in ceramica / intonaco** condizioni:  
**buone**

**Impianti:**

**Impianti (conformità e certificazioni)**

**Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	1984
Impianto a norma	NO



Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
---	----

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	autonomo
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

**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
---	----

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

nel calcolo della consistenza e della successiva valorizzazione, è da intendersi ricompresa l'incidenza dell'area pertinenziale esterna.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
superficie abitativa	sup lorda di pavimento	170,00	1,00	170,00
autorimessa	sup lorda di pavimento	65,00	1,00	65,00
		<b>235,00</b>		<b>235,00</b>

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

stima comparativa con valutazioni di immobili aventi caratteristiche similari a quello oggetto di stima ed interessati da recenti trattative commerciali.

**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di alessandria;Conservatoria dei Registri Immobiliari di alessandria;Uffici del registro di alessandria;Ufficio tecnico di visone;Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: acqui terme, ovada.

**8.3 Valutazione corpi:****A. Abitazione di tipo civile [A2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 167.250,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
superficie abitativa	170,00	€ 850,00	€ 144.500,00
autorimessa	65,00	€ 350,00	€ 22.750,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 167.250,00
Valore corpo			€ 167.250,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 167.250,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 167.250,00

**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 [A2]	235,00	€ 167.250,00	€ 167.250,00

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 8.550,00

**8.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 158.700,00

**Allegati**

- documentazione fotografica;
- documentazione urbanistica;
- documentazione catastale;
- copia lettera di trasmissione alla debitrice esecutata.

Acqui Terme, 26.07.2023

L'Esperto alla stima  
**Geom. Alberto Andreo**