

---

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

promossa da: **[REDACTED]**

contro: **[REDACTED]**

N° Gen. Rep. **291/2021**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 21.12.2023 ore 12:00

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

**RAPPORTO DI  
VALUTAZIONE  
Lotto 001**

esperto alla stima: **Geom. Alberto Andreo**

codice fiscale: NDRLRT66L20A052E

studio in: VIA ALESSANDRIA 34 - ACQUIFERME

telefono: 0144323214

fax: 0144322941

email: geomalbertoandreo@gmail.com

pec: alberto.andreo@geopec.it

## SINTESI ELABORATO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** via Bolla Cunietti 10 - Castelnuovo Bormida (AL) - 15017

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Categoria:** Abitazione di tipo popolare [A4]

**Proprietario:** **BUCCIONE Eugenio Antonino**, nato a Corleone (Pa) il 28.02.1946, foglio 6, particella 35, indirizzo via Bolla Cunietti 10, piano T - 1 - 2, comune Castelnuovo Bormida, categoria A4, classe 2, consistenza vani 8,5, superficie 174 -161, rendita € 289,73

### 2. Stato di possesso

**Bene:** via Bolla Cunietti 10 - Castelnuovo Bormida (AL) - 15017

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

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

**Bene:** via Bolla Cunietti 10 - Castelnuovo Bormida (AL) - 15017

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** SI

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** via Bolla Cunietti 10 - Castelnuovo Bormida (AL) - 15017

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Creditori Iscritti:** **CASAVANINO**

### 5. Comproprietari

**Beni:** via Bolla Cunietti 10 - Castelnuovo Bormida (AL) - 15017

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Comproprietari:** Nessuno

**6. Misure Penali**

**Beni:** via Bolla Cunietti 10 - Castelnuovo Bormida (AL) - 15017

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Misure Penali:** NO

**7. Continuità delle trascrizioni**

**Bene:** via Bolla Cunietti 10 - Castelnuovo Bormida (AL) - 15017

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**8. Prezzo**

**Bene:** via Bolla Cunietti 10 - Castelnuovo Bormida (AL) - 15017

**Lotto:** 001

**Valore complessivo intero:** 79.200,00

Beni in **Castelnuovo Bormida (AL)**  
via Bolla Cunietti 10

**Lotto: 001**

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

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

**Identificativo corpo: A.**

**Abitazione di tipo popolare [A4] sito in via Bolla Cunietti 10**

Note: fabbricato ad uso abitativo articolato su tre piani fuori terra oltre ad area pertinenziale recintata e fabbricato accessorio nel cortile

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [redacted] **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [redacted] - Residenza: via Bolla Cunietti - Stato Civile: coniugato Eventuali comproprietari: Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [redacted] **ONE EVENTUALI PROPRIETARI** nato a Corleone (Pa) il 28.02.1946, foglio 6, particella 35, indirizzo via Bolla Cunietti 10, piano T - 1 - 2, comune Castelnuovo Bormida, categoria A4, classe 2, consistenza vani 8,5, superficie 174 -161, rendita € 289,73

Confini: ra via Pubblica, proprietà Guccione,

**Conformità catastale:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: diversa disposizione della partizioni interne, mancata identificazione di vani abitativi al piano primo ed al piano secondo.

Regularizzabili mediante: pratica DOCFA per aggiornamento della situazione catastale previa presentazione tipo mappa per regolarizzazione mappa catastale esterna.

Descrizione delle opere da sanare: diversa disposizione della partizioni interne, mancata identificazione di vani abitativi al piano primo ed al piano secondo.

tipo mappale: € 1.500,00

pratica DOCFA: € 1.000,00

Oneri Totali: € 2.500,00

Per quanto sopra **NON si dichiara la conformità catastale; note: diversa disposizione della partizioni interne, mancata identificazione di vani abitativi al piano primo ed al piano secondo.**

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

fabbricato ad uso abitativo articolato su tre piani fuori terra oltre ad area pertinenziale recintata e fabbricato accessorio nel cortile. La porzione principale dell'immobile, articolata come detto su tre piani fuori terra, è costituita da vani abitativi, porticato e terrazzo superiore ai piani terreno e primo, locali accessori al piano secondo, mentre all'interno dell'area pertinenziale si trovano bassi fabbricati adibiti a box / sgombero. Il compendio immobiliare è sito nel concentrico del comune di Castelnuovo Bormida in zona a destinazione abitativa.

**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:** miste

**Importanti centri limitrofi:** Alessandria.  
**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato  
**Attrazioni storiche:** Non specificato  
**Principali collegamenti pubblici:** autopullman 0.5

**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 [REDACTED];  
Derivante da: verbale di pignoramento immobili; A rogito di tribunale di Alessandria in data 09/12/2021 ai nn. 3988 iscritto/trascritto a Acqui Terme in data 20/12/2021 ai nn. 5951/4902.

**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 insolte alla data della perizia:** Immobile non facente parte di edificio condominiale

**Millesimi di proprietà:** immobile non facente parte di edificio condominiale

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** immobile non facente parte di edificio condominiale

**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: //**

**Avvertenze ulteriori:** in caso di eventuale vendita dell'immobile oggetto di perizia dovranno essere interdetti tutti gli accessi dalla residua limitrofa proprietà del Debitore non interessata dalla presente procedura esecutiva. Quanto sopra al fine di creare lotti indipendenti e privi di servitù attive o passive.

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

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] proprietario/i ante ventennio ad oggi .  
in forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Enrico Mangini Marana Falconi, in data 20/11/1991, ai nn. 48264/6368; registrato a Acqui Terme, in data 04/12/1991, al n. 1185 vol.1 ; trascritto a Acqui Terme, in data 20/12/1991, ai nn. 5287/4089.  
Continuità delle trascrizioni: Si

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Numero pratica: 14 / 1992

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: ristrutturazione casa di abitazione

Oggetto: ristrutturazione

Presentazione in data 28/04/1992 al n. di prot. 869

Rilascio in data 11/08/1992 al n. di prot. 869

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: diversa disposizione della partizioni interne, delle aperture esterne e "chiusura" con serramenti provvisori del porticato al primo piano che secondo le indicazioni progettuali doveva essere aperto

Numero pratica: 12 / 2002

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: restauro e risanamento conservativo del cancello

Oggetto: restauro e risanamento conservativo

Presentazione in data 23/05/1992 al n. di prot. 991

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Numero pratica: 722 / 2009

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: ristrutturazione locale accessorio nella corte pertinenziale

Oggetto: ristrutturazione

Presentazione in data 29/05/2009 al n. di prot. 722

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Numero pratica: 138 / 2012

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA

Per lavori: tinteggiatura fabbricato

Oggetto: manutenzione ordinaria

Presentazione in data 24/01/2012 al n. di prot. 138

### 7.1 Conformità edilizia:

#### **Abitazione di tipo popolare [A4]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: diversa disposizione della partizioni interne, delle aperture esterne e "tamponatura" con serramenti provvisori del porticato al primo piano che secondo le indicazioni progettuali doveva essere aperto. La modifica della disposizione delle partizioni interne è conseguente anche alla diversa conformazione della scala, progettualmente prevista a doppia rampa ma nella realtà realizzata in legno ad unica rampa. Relativamente alla regolarizzazione edilizia del fabbricato dovrà essere predisposta e presentata al Comune di Castelnuovo Bormida CILA in sanatoria (sanzione € 1000,00) da subordinarsi alla preventiva verifica strutturale da parte di ingegnere strutturista. In ordine alla tamponatura del terrazzo al piano primo, si dovrà provvedere alla rimozione dei serramenti posati in assenza di provvedimento autorizzativo. E' stata individuata porzione di copertura precaria posata tra i due fabbricati accessori presenti nel cortile. Necessaria la rimozione anche della suddetta porzione di copertura.

Regolarizzabili mediante: CILA in sanatoria (sanzione € 1000,00) da subordinarsi alla preventiva verifica strutturale da parte di ingegnere strutturista.

Descrizione delle opere da sanare: diversa disposizione della partizioni interne, delle aperture esterne e "tamponatura" con serramenti provvisori del porticato al primo piano che secondo le indicazioni progettuali doveva essere aperto. La modifica della disposizione delle partizioni interne è conseguente anche alla diversa conformazione della scala, progettualmente prevista a doppia rampa ma nella realtà realizzata in legno ad unica rampa. Relativamente alla regolarizzazione edilizia del fabbricato dovrà essere predisposta e presentata al Comune di Castelnuovo Bormida CILA in sanatoria (sanzione € 1000,00) da subordinarsi alla preventiva verifica strutturale da parte di ingegnere strutturista. In ordine alla tamponatura del terrazzo al piano primo, si dovrà provvedere alla rimozione dei serramenti posati in assenza di provvedimento autorizzativo. E' stato individuata porzione di copertura precaria posata tra i due fabbricati accessori presenti nel cortile. Necessaria la rimozione anche della suddetta porzione di copertura.

sanzione amministrativa: € 1.000,00

diritti di segreteria: € 100,00

attività tecniche per pratica urbanistica: € 2.000,00

verifiche strutturali e pratiche conseguenti: € 2.000,00

rimozione copertura precaria porzione di cortile e smaltimento materiali di risulta: € 2.500,00

rimozione serramenti posati a tamponatura del terrazzo a piano primo e smaltimento del materiale di risulta: € 4.000,00

Oneri Totali: € 11.600,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: diversa disposizione della partizioni interne, delle aperture esterne e "tamponatura" con serramenti provvisori del porticato al primo piano che secondo le indicazioni progettuali doveva essere aperto. La modifica della disposizione delle partizioni interne è conseguente anche alla diversa conformazione della scala, progettualmente prevista a doppia rampa ma nella realtà realizzata in legno ad unica rampa.

Relativamente alla regolarizzazione edilizia del fabbricato dovrà essere predisposta e presentata al Comune di Castelnuovo Bormida CILA in sanatoria (sanzione € 1000,00) da subordinarsi alla preventiva verifica strutturale da parte di ingegnere strutturista.

In ordine alla tamponatura del terrazzo al piano primo, si dovrà provvedere alla rimozione dei serramenti posati in assenza di provvedimento autorizzativo.

E' stata individuata porzione di copertura precaria posata tra i due fabbricati accessori presenti nel cortile. Necessaria la rimozione anche della suddetta porzione di copertura.

## 7.2 Conformità urbanistica:

via Bolla Cunietti 10

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
----------------------------------	-----------------

Note sulla conformità: Nessuna.

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

fabbricato ad uso abitativo articolato su tre piani fuori terra oltre ad area pertinenziale recintata e fabbricato accessorio nel cortile.

La porzione principale dell'immobile, articolata come detto su tre piani fuori terra, è costituita da vani abitativi, porticato e terrazzo superiore ai piani terreno e primo, locali accessori al piano secondo, mentre all'interno dell'area pertinenziale si trovano bassi fabbricati adibiti a box / sgombero.

### 1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di XXXXXXXXXX **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: XXXXXXXXXX - Residenza: via Bolla Cunietti - Stato Civile: coniugato

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **390,00**

E' posto al piano: T - 1 - 2

L'edificio è stato costruito nel: 1900

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1992

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: l'immobile versa in discrete condizioni statiche, ma necessita di evidenti interventi manutentivi

**Caratteristiche descrittive:**

**Caratteristiche strutturali:**

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

Travi materiale: **misto acciaio-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** condizioni: **discrete**

infissi interni tipologia: **a battente** materiale: **legno tamburato** condizioni: **discrete**

manto di copertura materiale: **tegole in cotto** condizioni: **discrete**

pareti esterne materiale: **muratura di elementi tipo Poroton** rivestimento: **intonaco di cemento** condizioni: **buone**

pavim. interna materiale: **ceramica / monocottura** condizioni: **buone**

plafoni materiale: **stabilitura** condizioni: **buone**

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

scale posizione: **interna** condizioni: **buone**

#### Impianti:

Elettrico tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **da normalizzare** conformità: **da collaudare**

Termico tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **canali coibentati** diffusori: **termosifoni in ghisa** condizioni: **da normalizzare** conformità: **da collaudare**

#### 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

##### 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
---	----

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
vani abitativi	sup lorda di pavimento	210,00	1,00	210,00
vani di sottotetto	sup lorda di pavimento	100,00	0,25	25,00
porticato	sup lorda di pavimento	40,00	0,20	8,00
balcone coperto	sup lorda di pavimento	40,00	0,20	8,00
		<b>390,00</b>		<b>251,00</b>

**Pertinenze:**

- A 1. locale di sgombero                      Valore a corpo: € **3500**
- A 2. locale di sgombero                      Valore a corpo: € **3500**
- A 3. locale di sgombero                      Valore a corpo: € **500**

Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo

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

stima comparativa con valutazioni di immobili aventi caratteristiche similari a quelle del compendio oggetto di stima ed interessato da potenziali compravendite in zona

**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Alessandria;  
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Alessandria;

Uffici del registro di Alessandria;  
 Ufficio tecnico di Castelnuovo Bormida;  
 Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Alessandria,  
 Acqui Terme;  
 Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): € / mq. 300 /  
 600;  
 Altre fonti di informazione: indagine di mercato diretta.

**8.3 Valutazione corpi:****A. Abitazione di tipo popolare [A4] con annesso locale di sgombero, con annesso locale di sgombero, con annesso locale di sgombero**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 85.800,00.

stima comparativa con valutazioni di immobili aventi caratteristiche simili a quelle del compendio oggetto di stima ed interessato da potenziali compravendite in zona

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
vani abitativi	210,00	€ 350,00	€ 73.500,00
vani di sottotetto	25,00	€ 300,00	€ 7.500,00
porticato	8,00	€ 300,00	€ 2.400,00
balcone coperto	8,00	€ 300,00	€ 2.400,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 85.800,00
Valore Corpo	€ 85.800,00
Valore Pertinenze	€ 7.500,00
Valore complessivo intero	€ 93.300,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 93.300,00

**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione di tipo popolare [A4] con annesso locale di sgombero, con annesso locale di sgombero, con annesso locale di sgombero	251,00	€ 93.300,00	€ 93.300,00

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 14.100,00

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

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

€ 79.200,00

**Allegati**

documentazione fotografica;  
documentazione urbanistica;  
documentazione catastale;  
copia lettera di trasmissione al debitore esecutato.

Acqui Terme, 02.11.2023

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

