

---

# TRIBUNALE DI ALESSANDRIA

## PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: -----

contro: -----

n° gen. rep. **290/2023**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 22.05.2024 ore 09:30

giudice delle esecuzioni: **Dott.ssa ELISABETTA BIANCO**

<p><b>RAPPORTO DI VALUTAZIONE</b> <b>lotto 001</b></p>
--

**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:** via provinciale 17 - Prasco (AL) - 15010

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Categoria:** Abitazione di tipo economico [A3]

-----, nata a Genova il 24.09.1961, foglio 3, particella 157, subalterno 7, indirizzo via Provinciale 17, piano S1, 2, 3, comune Prasco, categoria A3, classe U, consistenza vani 4, superficie 104, rendita € 169,40

### 2. Stato di possesso

**Bene:** via provinciale 17 - Prasco (AL) - 15010

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

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

**Bene:** via provinciale 17 - Prasco (AL) - 15010

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

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

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** via provinciale 17 - Prasco (AL) - 15010

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Creditori Iscritti:** ----- spa

### 5. Comproprietari

**Beni:** via provinciale 17 - Prasco (AL) - 15010

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Comproprietari:** Nessuno

### 6. Misure Penali

**Beni:** via provinciale 17 - Prasco (AL) - 15010

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Misure Penali:** NO

**7. Continuità delle trascrizioni**

**Bene:** via provinciale 17 - Prasco (AL) - 15010

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Continuità delle trascrizioni:** NO

**8. Prezzo**

**Bene:** via provinciale 17 - Prasco (AL) - 15010

**Lotto:** 001

**Valore complessivo intero:** 25.584,00

Beni in **Prasco (AL)**  
via provinciale 17

**lotto: 001**

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? NO

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

**Identificativo corpo: A.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in via provinciale 17**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di ----- - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: ----- - Residenza: Prasco, via Provinciale 17

Eventuali comproprietari: Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: -----, nata a Genova il 24.09.1961, foglio 3, particella 157, subalterno 7, indirizzo via Provinciale 17, piano S1, 2, 3, comune Prasco, categoria A3, classe U, consistenza vani 4, superficie 104, rendita € 169,40

Conformità catastale: Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

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

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** mista a traffico sostenuto 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:** Non specificato

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** stazione ferroviaria 1, autopulmann 1

**3. STATO DI POSSESSO:**

**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

Note: unità immobiliare ad uso abitativo sita al piano secondo e terzo (oltre a cantina nei fondi) di edificio di maggiori dimensioni interamente in proprietà della debitrice eseguita. L'unità immobiliare è articolato su: - al piano secondo: camera da letto, soggiorno, bagno, due verande tamponate (in una delle quali è stata realizzata la cucina) e due balconi; - al piano terzo: ampio locale (con annesso servizio igienico) adibito a camera da letto. Da segnalare come il suddetto locale per rapporto illuminometrico ed altezze non presenti i requisiti di abitabilità; - cantina nei fondi con accesso dall'area pertinenziale esterna. Da evidenziare come l'accesso all'appartamento in oggetto avvenga attraverso scala comune a tutti le unità immobiliari costituenti il fabbricato per raggiungere le cui rampe è necessario transitare all'interno di altri appartamenti NON interessati dalla presente esecuzione.

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**

- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca convenzionale attiva a favore di ----- contro -----; A rogito di Notaio Chiavassa Antonio in data 25.10.2011 ai nn. 53780/6443; Iscritto/trascritto a Acqui Terme in data 27.10.2011 ai nn. 691; Importo ipoteca: € 160.000; Importo capitale: € 80.000.

- **Altra limitazione:** Descrizione onere: ACCERTAMENTO SIMULAZIONE ATTI; A rogito di Tribunale di Genova in data 23.12.2013 ai nn. 57734; a favore-----; Iscritto/trascritto a Acqui Terme in data 27.01.2014 ai nn. 168.

- **Trascrizione pregiudizievole:** Pignoramento a favore di ----- contro -----; Derivante da: verbale pignoramento immobili; A rogito di tribunale di Alessandria in data 12/11/2023 ai nn. 5242; Iscritto/trascritto a Acqui Terme in data 05.12.2023 ai nn.4523.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

**Spese di gestione condominiale: IMMOBILE NON FACENTE PARTE DI EDIFICIO 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: IMMOBILE NON FACENTE PARTE DI EDIFICIO CONDOMINIALE**

**Millesimi di proprietà: IMMOBILE NON FACENTE PARTE DI EDIFICIO CONDOMINIALE**

**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:** unità immobiliare ad uso abitativo sita al piano secondo e terzo (oltre a cantina nei fondi) di edificio di maggiori dimensioni interamente in proprietà della debitrice esecutata. L'unità immobiliare è articolato su: - al piano secondo: camera da letto, soggiorno, bagno, due verande tamponate (in una delle quali è stata realizzata la cucina) e due balconi; - al piano terzo: ampio locale (con annesso servizio igienico) adibito a camera da letto. Da segnalare come il suddetto locale per rapporto illuminometrico ed altezze non presenti i requisiti di abitabilità; - cantina nei fondi con accesso dall'area pertinenziale esterna. Da evidenziare come l'accesso all'appartamento in oggetto avvenga attraverso scala comune a tutti le unità immobiliari costituenti il fabbricato per raggiungere le cui rampe è necessario transitare all'interno di altri appartamenti NON interessati dalla presente esecuzione.

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

**Titolare/Proprietario:** -----, nata a Genova il 28.09.1934 per 1/2; -----  
nata a Genova il 27.12.1908 per 1/2. **proprietario/i ante ventennio al 23.03.2004.**  
In forza di denuncia di successione -

Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: accettazione tacita di eredità trascritta presso Agenzia Entrate di Alessandria – UP Territorio – servizio di pubblicità immobiliare di Acqui Terme in data 08.02.2024 rg 565, rp 451;

dichiarazione di successione in morte del Sig. ----- nato a Cremolino il 15.09.1909 e deceduto a Genova il 08.12.1977; registrato a Genova ai nn. 21/385; trascritto a Acqui Terme, in data 19/01/1980, ai nn. /3963.

Note:

**Titolare/Proprietario:**-----, nata a Genova il 28.09.1934 dal 23.03.2004 al 08.07.2011.

In forza di denuncia di successione -

Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: accettazione tacita di eredità trascritta presso Agenzia Entrate di Alessandria – UP Territorio – servizio di pubblicità immobiliare di Acqui Terme in data 08.02.2024 rg 565, rp 452;

dichiarazione di successione in morte della Sig.ra -----, nata a Genova il 27.12.1908 e deceduta il 23.03.2004; registrato a Acqui Terme, in data 22.03.2005, ai nn. 41/186; trascritto a Acqui Terme, in data 27.04.2005, ai nn. /1421.

Note:

**Titolare/Proprietario:**----- dal 08.07.2011 ad oggi (attuale/i proprietario/i) .

In forza di atto di compravendita - a rogito di MORELLO Aurelio, in data 08.07.2011, ai nn. 131394/26523; trascritto a Acqui Terme, in data 20.07.2011, ai nn. 2469.

Note: Si rileva Annotazione n° 37 del 05.02.2016 di inefficacia relativa ex art. 2901 cc nei confronti di ----- nato a Crotone il 18.02.1956 e -----, nata a Palermo il 13.02.1956

Continuità delle trascrizioni: SI

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: condono edilizio ex Legge 47 / 1985

Intestazione: -----

Per lavori: OPERE REALIZZATE IN ASSENZA O DIFFORMITA' DALLA LICENZA EDILIZIA MA CONFORMI ALLE NORME URBANISTICHE ED ALLE PRESCRIZIONI URBANISTICHE AL MOMENTO DELL'INIZIO DEI LAVORI  
Presentazione in data 01.07.1986 al n. di prot. 1015

Numero pratica: 18 / 97

Intestazione: ----- per conto della proprietaria -----

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: allacciamento alla fognatura comunale

Presentazione in data 15.09.1997 al n. di prot. 1996

Rilascio in data 29.10.1997 al n. di prot. 18

Numero pratica: 2205 del 06.08.2011

Intestazione: -----

Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA

Per lavori: modifica della distribuzione interna, alterazione della superficie agibile e modifiche interne  
Presentazione in data 06.08.2011 al n. di prot. 2205

**7.1 Conformità edilizia:**

**Abitazione di tipo economico [A3]**

Nessuna.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia;

note: variazione della disposizione delle partizioni interne e variazioni esterne (mancata tamponatura terrazzino lato sud est).

Note generali sulla conformità: unità immobiliare ad uso abitativo sita al piano secondo e terzo (oltre a cantina nei fondi) di edificio di maggiori dimensioni interamente in proprietà della debitrice eseguita. L'unità immobiliare è articolato su:- al piano secondo: camera da letto, soggiorno, bagno, due verande tamponate (in una delle quali è stata realizzata la cucina) e due balconi;- al piano terzo: ampio locale (con annesso servizio igienico) adibito a camera da letto. Da segnalare come il suddetto locale per rapporto illuminometrico ed altezze non presenti i requisiti di abitabilità;- cantina nei fondi con accesso dall'area pertinenziale esterna.Da evidenziare come l'accesso all'appartamento in oggetto avvenga attraverso scala comune a tutti le unità immobiliari costituenti il fabbricato per raggiungere le cui rampe è necessario transitare all'interno di altri appartamenti NON interessati dalla presente esecuzione.

**7.2 Conformità urbanistica:**

**Abitazione di tipo economico [A3]**

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 economico [A3]** di cui al punto A

unità immobiliare ad uso abitativo sita al piano secondo e terzo (oltre a cantina nei fondi) di edificio di maggiori dimensioni interamente in proprietà della debitrice eseguita. L'unità immobiliare è articolato su:- al piano secondo: camera da letto, soggiorno, bagno, due verande tamponate (in una delle quali è stata realizzata la cucina) e due balconi;- al piano terzo: ampio locale (con annesso servizio igienico) adibito a camera da letto. Da segnalare come il suddetto locale per rapporto illuminometrico ed altezze non presenti i requisiti di abitabilità;- cantina nei fondi con accesso dall'area pertinenziale esterna.Da evidenziare come l'accesso all'appartamento in oggetto avvenga attraverso scala comune a tutti le unità immobiliari costituenti il fabbricato per raggiungere le cui rampe è necessario transitare all'interno di altri appartamenti NON interessati dalla presente esecuzione.

**1. Quota e tipologia del diritto**

**1/1** di ----- **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: ----- - Residenza: Prasco, via Provinciale 17

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **222,00**

E' posto al piano: seminterrato, secondo e terzo

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2011

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70 (piano secondo); 220 (massima piano terzo)

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: discreto

**Caratteristiche descrittive:**

**Caratteristiche strutturali:**

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

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

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

**Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **alluminio e vetro** condizioni: **buone**

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

Manto di copertura materiale: **tegole in cotto** coibentazione: **pannelli termo-assorbenti** condizioni: **discrete**

Pareti esterne materiale: **muratura di mattoni pietrame** coibentazione: **inesistente** rivestimento: **al rustico** condizioni: **buone**

Pavim. Interna materiale: **ceramica / monocottura e legno** - condizioni: **buone**

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

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

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

**Impianti:**

Elettrico tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Idrico tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** rete di distribuzione: **tubi in polipropilene** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Termico tipologia: **presenza di alcune tubazioni da completare e prive di alimentazione** rete di distribuzione: **canali coibentati** diffusori: **termosifoni in ghisa**  
Note: Impianto privo di caldaia di alimentazione e pertanto non funzionante

**Impianti (conformità e certificazioni)**

**Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2011
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO



**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	autonomi
Epoca di realizzazione/adeguamento	2011
Impianto a norma	NO
Note	impianto predisposto ma senza installazione calderina

**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
superficie lorda abitativa piano secondo	sup lorda di pavimento	75,00	1,00	75,00
superficie lorda sottotetto piano terzo	sup lorda di pavimento	77,00	0,50	38,50
superficie lorda loggiati, verande, terrazze coperte	sup lorda di pavimento	45,00	0,50	22,50
superficie lorda cantina	sup lorda di pavimento	25,00	0,20	5,00
		<b>222,00</b>		<b>141,00</b>

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

stima comparativa con valutazione di immobili aventi caratteristiche simili a quello di interesse ed oggetto di recenti compravendite in zona (potenziale o già contrattualizzate)

**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Alessandria;Conservatoria dei Registri Immobiliari di Alessandria (ex Acqui Terme);Uffici del registro di Alessandria;Ufficio tecnico di Prasco;Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Acqui Terme, Ovada.

**8.3 Valutazione corpi:****A. Abitazione di tipo economico [A3]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 28.200,00.

<i>destinazione</i>	<i>superficie equivalente</i>	<i>valore unitario</i>	<i>valore complessivo</i>
superficie lorda abitativa piano secondo	75,00	€ 200,00	€ 15.000,00
superficie lorda sottotetto piano terzo	38,50	€ 200,00	€ 7.700,00

**rapporto di stima esecuzione immobiliare - n. 290 / 2023**

superficie lorda loggiati, verande, terrazze coperte	22,50	€ 200,00	€ 4.500,00
superficie lorda cantina	5,00	€ 200,00	€ 1.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 28.200,00
Valore corpo			€ 28.200,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 28.200,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 28.200,00

**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 economico [A3]	141,00	€ 28.200,00	€ 28.200,00

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 2.616,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 25.584,00**

**Allegati**

documentazione fotografica;  
documentazione catastale;  
documentazione urbanistica;  
copia lettera trasmissione alla debitrice eseguita.

Acqui Terme, 10.02.2024

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