

---

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

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. 161/2023

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

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**INTEGRATIVO**  
**Lotto 002**

**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 Cavalchini - Castelnuovo Bormida (AL)

**Lotto:** 002

**Corpo:** B

**Categoria:** Bene futuro [F]

██████████ foglio 6, particella 1139, indirizzo via Cavalchini, piano T - 1, comune Castelnuovo Bormida, categoria F/3

### 2. Stato di possesso: occupato dal debitore e dai suoi familiari

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

**Bene:** via Cavalchini - Castelnuovo Bormida (AL)

**Lotto:** 002

**Corpo:** B

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

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** via Cavalchini - Castelnuovo Bormida (AL)

**Lotto:** 002

**Corpo:** B

**Creditori Iscritti:** PIRODDI Pietro

### 6. Misure Penali

**Beni:** via Cavalchini - Castelnuovo Bormida (AL)

**Lotto:** 002

**Corpo:** B

**Misure Penali:** NO

### 7. Continuità delle trascrizioni



**Bene:** via Cavalchini - Castelnuovo Bormida (AL)

**Lotto:** 002

**Corpo:** B

**Continuità delle trascrizioni:** SI

## 8. Prezzo

**Bene:** via Cavlchini - Castelnuovo Bormida (AL)

**Lotto:** 002

**Valore complessivo intero:** 19.750,00



**Beni in Castelnuovo Bormida (AL)  
via Cavalchini****Lotto: 002**

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

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

Identificativo corpo: B.

Bene futuro [F] sito in via Cavalchini

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] Regime Patrimoniale: bene personale

Eventuali comproprietari: Nessuno**Identificato al catasto Fabbricati:**Intestazione: [REDACTED] foglio 6, particella 1139, indirizzo via Cavalchini, piano T - 1, comune Castelnuovo Bormida, categoria F/3Millesimi di proprietà di parti comuni: immobile non facente parte di edificio condominiale

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

**2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):****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:** agricole**Importanti centri limitrofi:** Alessandria.**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato**Attrazioni storiche:** Non specificato**Principali collegamenti pubblici:** autopulmann km 0,5, stazione ferroviaria km. 5**3. STATO DI POSSESSO:**

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**

- **Trascrizione pregiudizievole:** Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]  
[REDACTED] Derivante da: verbale Tribunale di Alessandria; A rogito di Tribunale di Alessandria in data 07/06/2023 ai nn. 2759 iscritto/trascritto a Acqui Terme in data 15/06/2023 ai nn. 2882/2399.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** B

**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:** L'accesso al fabbricato avviene dipartendo dalla via pubblica ed attraverso area scoperta NON di proprietà del debitore esecutato e pertanto non oggetto della presente relazione di stima. I lavori edili di cui alla concessione edilizia 65 / 1998 non sono stati completati tanto che il fabbricato si presenta ultimato sotto il profilo delle strutture mentre risultano da completare tutte le opere accessorie, impiantistiche e le finiture. La sanzione amministrativa viene stabilita dalla vigente normativa in una cifra variabile da 1.032 a 30.984 euro da quantificare con riferimento al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi; (importo della sanzione è determinato previa perizia di stima). Ad avvenuta regolarizzazione della situazione di cui sopra si potrà procedere all'eventuale completamento dell'immobile predisposizione della necessaria documentazione tecnica (a titolo esemplificativo si citano SCIA di completamento, pratica di compatibilità paesaggistica, certificazione di idoneità statica, ex Legge 10 (relazione energetica di cui al D. Lgs 192/2005 e s.m.i), progettazione impiantistica ove necessaria, pagamento del contributo sul costo di costruzione ove necessario in considerazione della destinazione dei realizzandi locali).

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

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] nato a Corleone (Pa) il 28.02.1946 [REDACTED] [REDACTED] proprietario/i ante ventennio ad oggi . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio [REDACTED] in data , ai nn. 42054; registrato a Acqui Terme, in data 28/12/1988, ai nn. 1267.

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Numero pratica: 65 / 1998

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: ristrutturazione fabbricato

Oggetto: ristrutturazione

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: i lavori edili di cui alla pratica edilizia in oggetto non risultano ad oggi ultimati

**7.1 Conformità edilizia:****Bene futuro [F]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: i lavori edili di cui alla concessione edilizia 65 / 1998 non sono stati completati tanto che il fabbricato si presenta ultimato sotto il profilo delle strutture mentre risultano da completare tutte le opere accessorie, impiantistiche e le finiture.



Regolarizzabili mediante: SCIA IN SANATORIA PER LA MODIFICAZIONE DELLE BUCATURE E DEI PROSPETTI  
 Descrizione delle opere da sanare: i lavori edili di cui alla concessione edilizia 65 / 1998 non sono stati completati tanto che il fabbricato si presenta ultimato sotto il profilo delle strutture mentre risultano da completare tutte le opere accessorie, impiantistiche e le finiture.

scia in sanatoria per la regolarizzazione della modificazione delle bucatore e dei prospetti: €

2.000,00

sanzione: € 5.000,00

diritti: € 150,00

**Oneri Totali: € 7.150,00**

Note: i lavori edili di cui alla concessione edilizia 65 / 1998 non sono stati completati tanto che il fabbricato si presenta ultimato sotto il profilo delle strutture mentre risultano da completare tutte le opere accessorie, impiantistiche e le finiture. La sanzione amministrativa viene stabilita dalla vigente normativa in una cifra variabile da 1.032 a 30.984 euro da quantificare con riferimento al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi; (importo della sanzione è determinato previa perizia di stima).

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: i lavori edili di cui alla concessione edilizia 65 / 1998 non sono stati completati tanto che il fabbricato si presenta ultimato sotto il profilo delle strutture mentre risultano da completare tutte le opere accessorie, impiantistiche e le finiture. La sanzione amministrativa viene stabilita dalla vigente normativa in una cifra variabile da 1.032 a 30.984 euro da quantificare con riferimento al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi; (importo della sanzione è determinato previa perizia di stima). Ad avvenuta regolarizzazione della situazione di cui sopra si potrà procedere all'eventuale completamento dell'immobile predisposizione della necessaria documentazione tecnica (a titolo esemplificativo si citano SCIA di completamento, pratica di compatibilità paesaggistica, certificazione di idoneità statica, ex Legge 10 (relazione energetica di cui al D. Lgs 192/2005 e s.m.i), progettazione impiantistica ove necessaria, pagamento del contributo sul costo di costruzione ove necessario in considerazione della destinazione dei realizzandi locali).

Note generali sulla conformità: i lavori edili di cui alla concessione edilizia 65 / 1998 non sono stati completati tanto che il fabbricato si presenta ultimato sotto il profilo delle strutture mentre risultano da completare tutte le opere accessorie, impiantistiche e le finiture. La sanzione amministrativa viene stabilita dalla vigente normativa in una cifra variabile da 1.032 a 30.984 euro da quantificare con riferimento al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi; (importo della sanzione è determinato previa perizia di stima). Ad avvenuta regolarizzazione della situazione di cui sopra si potrà procedere all'eventuale completamento dell'immobile predisposizione della necessaria documentazione tecnica (a titolo esemplificativo si citano SCIA di completamento, pratica di compatibilità paesaggistica, certificazione di idoneità statica, ex Legge 10 (relazione energetica di cui al D. Lgs 192/2005 e s.m.i), progettazione impiantistica ove necessaria, pagamento del contributo sul costo di costruzione ove necessario in considerazione della destinazione dei realizzandi locali).

## 7.2 Conformità urbanistica:

### Bene futuro [F]

Note sulla conformità: Nessuna.

### Descrizione: Bene futuro [F] di cui al punto B

trattasi di fabbricato articolato su due piani fuori terra ultimato sono nelle strutture portanti, orizzontamenti, tamponature e copertura (lavori attualmente NON in corso ed apparentemente interrotti da lungo lasso di tempo). L'accesso al fabbricato avviene dipartendo dalla via pubblica ed attraverso area scoperta NON di



proprietà del debitore esecutato e pertanto non oggetto della presente relazione di stima. L'immobile, come detto, privo di tutte le finiture, serramenti ed accessori, è attualmente utilizzato quale sgombero / deposito materiali edili.

### 1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale [REDACTED] - Regime Patrimoniale: bene personale

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **170,00**

E' posto al piano: T-1

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,50

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: in corso di completamento con lavori interrotti

### Caratteristiche descrittive:

#### Caratteristiche strutturali:

Copertura

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

Solai

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

Strutture verticali

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

### Componenti edilizie e costruttive:

Manto di copertura

materiale: **tegole in cotto** coibentazione: **inesistente** condizioni: **discrete**

Pareti esterne

materiale: **a doppia fodera** coibentazione: **inesistente** rivestimento: **al rustico** condizioni: **buone**

Pavim. Interna

materiale: **battuto di cemento** condizioni: **buone**

Portone di ingresso

tipologia: **anta singola a battente** materiale: **legno massello** accessori: **senza maniglione antipanico** condizioni: **discrete**

### Impianti:

#### Impianti (conformità e certificazioni)

#### Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	NO
---------------------------	----

#### Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	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
fabbricato in corso di costruzione	sup lorda di pavimento	170,00	1,00	170,00
		<b>170,00</b>		<b>170,00</b>

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

stima comparativa con valutazioni di immobili aventi caratteristiche simili a quelli oggetto di stima ed interessati da trattative di vendite (concretizzatesi o potenziali) in zona.

**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 Castelnuovo Bormida.

**8.3 Valutazione corpi:****B. Bene futuro [F]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 34.000,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
fabbricato in corso di costruzione	170,00	€ 200,00	€ 34.000,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 34.000,00
Valore corpo	€ 34.000,00
Valore Pertinenze	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 34.000,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 34.000,00

**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
B	Bene futuro [F]	170,00	€ 34.000,00	€ 34.000,00

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

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

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

**Allegati**

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

Acqui Terme, 13.01.2025

L'Esperto alla stima  
Geom. Alberto Andreo

