

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

promossa da: |

contro:

N° Gen. Rep. 258/2024  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. MICHELE DELLI PAOLI**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotti 001 – Locale di deposito in Regione Travazza e terreni agricoli, 002 – Abitazioni di tipo civile e Autorimessa in Piazza Dante, 003 – Locali di Deposito in Piazza Dante, 004 – Ufficio e Locale di Deposito in Piazza Vittorio Emanuele II (piano terreno), 005 – Abitazioni di tipo civile in Piazza Vittorio Emanuele II (piano primo), 006 – Abitazione di tipo civile in Piazza Vittorio Emanuele II (piano primo), 007 – Abitazione di tipo civile in Piazza Vittorio Emanuele II (piano secondo), 008 – Abitazione di tipo civile in Piazza Vittorio Emanuele II (piano secondo), 009 – Terreni agricoli**

Esperto alla stima: **Geom. Silvio Prato**

Codice fiscale: PRTSLV69P23A052U

Studio in: Via Salvo d'Acquisto 124 - 15011 Acqui Terme

Email: [silvio.prato@alice.it](mailto:silvio.prato@alice.it)

Pec: [silvio.prato@geopec.it](mailto:silvio.prato@geopec.it)



**SINTESI ELABORATO****1. Dati Catastali****Bene:** - Vesime (AT)**Lotto:** 001 - Locale di deposito in Regione Travazza e terreni agricoli**Corpo:** A**Categoria:** Locale di deposito

ito a	proprietà 1/1
-------	---------------

- foglio 8, particella 584, subalterno 3, indirizzo Regione Travazza n.SNC, piano S1-T, comune Vesime, categoria C/2, classe U, consistenza 429 mq., superficie 551 mq., rendita € 576,06

**Corpo:** B**Categoria:** terreni agricoli

proprietà 1/1
---------------

- comune Vesime, foglio 6, particella 291, qualità Bosco Ceduo, classe 3, superficie catastale 4260 mq., reddito dominicale: € 2,20, reddito agrario: € 1,54,  
 - comune Vesime, foglio 6, particella 294, qualità Bosco Ceduo, classe 2, superficie catastale 18570 mq., reddito dominicale: € 19,18, reddito agrario: € 11,51,  
 - comune Vesime, foglio 6, particella 302, qualità Bosco Ceduo, classe 2, superficie catastale 5680 mq., reddito dominicale: € 5,87, reddito agrario: € 3,52,  
 - comune Vesime, foglio 6, particella 306, qualità Bosco Ceduo, classe 2, superficie catastale 9640 mq., reddito dominicale: € 9,96, reddito agrario: € 5,97,

**Lotto:** 002 - Abitazioni di tipo civile e Autorimessa in Piazza Dante**Corpo:** A**Categoria:** Abitazioni di tipo civile e Autorimessa

proprietà 1/1 Regime: bene personale
--------------------------------------

- foglio 3, particella 105, subalterno 2, indirizzo Piazza Dante n°6, piano 2, comune Vesime, categoria A/2, classe 3, consistenza 8 vani, superficie 243 mq., rendita € 557,77  
 - foglio 3, particella 105, subalterno 4, indirizzo Piazza Dante n°6, piano T, comune Vesime, categoria C/6, classe U, consistenza 26 mq., superficie 26 mq., rendita € 47,00  
 - foglio 3, particella 105, subalterno 8, indirizzo Piazza Dante n°6, piano S1-T, comune Vesime, categoria A/2, classe 3, consistenza 4 vani, superficie 98 mq., rendita € 278,89



**Lotto:** 003 - Locali di Deposito in Piazza Dante

**Corpo:** A

**Categoria:** Locali di deposito

proprietà 1/1 Regime: bene personale

- foglio 3, particella 104, subalterno 3, indirizzo Piazza Dante n°1, piano T, comune Vesime, categoria C/2, classe U, consistenza 40 mq., superficie 63 mq., rendita € 53,71
- foglio 3, particella 105, subalterno 5, indirizzo Piazza Dante n°snc, piano S1, comune Vesime, categoria C/2, classe U, consistenza 13 mq., superficie 21 mq., rendita € 17,46

**Lotto:** 004 - Ufficio e Locale di Deposito in Piazza Vittorio Emanuele II (piano terreno)

**Corpo:** A

**Categoria:** Ufficio e Locale di Deposito

proprietà 1/1 Regime: bene personale

- foglio 3, particella 48, subalterno 11, indirizzo Piazza Vittorio Emanuele II n°10, piano T, comune Vesime, categoria A/10, classe U, consistenza 2,5 vani, superficie 104 mq., rendita € 400,25
- foglio 3, particella 48, subalterno 12, indirizzo Piazza Vittorio Emanuele II n°10, piano T, comune Vesime, categoria C/2, classe U, consistenza 51 mq., superficie 77 mq., rendita € 68,48

**Lotto:** 005 - Abitazioni di tipo civile in Piazza Vittorio Emanuele II (piano primo)

**Corpo:** A

**Categoria:** Abitazioni di tipo civile

proprietà 1/1 Regime: bene personale

- foglio 3, particella 48, subalterno 15, indirizzo Piazza Vittorio Emanuele II n°10, piano 1, comune Vesime, categoria A/2, classe 1, consistenza 4 vani, superficie 93 mq., rendita € 202,45
- foglio 3, particella 48, subalterno 16, indirizzo Piazza Vittorio Emanuele II n°10, piano 1, comune Vesime, categoria A/2, classe 1, consistenza 4 vani, superficie 102 mq., rendita € 202,45

**Lotto:** 006 - Abitazione di tipo civile in Piazza Vittorio Emanuele II (piano primo)

**Corpo:** A

**Categoria:** Abitazione di tipo civile

proprietà 1/1 Regime: bene personale

- foglio 3, particella 48, subalterno 17, indirizzo Piazza Vittorio Emanuele II n°10, piano 1, comune Vesime, categoria A/2, classe 1, consistenza 4 vani, superficie 97 mq., rendita € 202,45



**Lotto:** 007 - Abitazione di tipo civile in Piazza Vittorio Emanuele II (piano secondo)

**Corpo:** A

**Categoria:** Abitazione di tipo civile

proprietà 1/1 Regime: bene personale

- foglio 3, particella 48, subalterno 19, indirizzo Piazza Vittorio Emanuele II n°10, piano 2, comune Vesime, categoria A/2, classe 1, consistenza 3,5 vani, superficie 93 mq., rendita € 177,14

**Lotto:** 008 - Abitazione di tipo civile in Piazza Vittorio Emanuele II (piano secondo)

**Corpo:** A

**Categoria:** Abitazione di tipo civile

proprietà 1/1 Regime: bene personale

- foglio 3, particella 48, subalterno 20, indirizzo Piazza Vittorio Emanuele II n°10, piano 2, comune Vesime, categoria A/2, classe 1, consistenza 5 vani, superficie 106 mq., rendita € 253,06

**Lotto:** 009 - Terreni agricoli

**Corpo:** A

**Categoria:** Terreni agricoli

proprietà 1/1 Regime: bene personale

- comune Vesime foglio 3, particella 50, qualità Bosco Ceduo, classe 2, superficie catastale 350 mq., reddito dominicale: € 0,36, reddito agrario: € 0,22,  
- comune Vesime foglio 3, particella 51, qualità Vigneto, classe 2, superficie catastale 290 mq., reddito dominicale: € 1,20, reddito agrario: € 2,10,  
- comune Vesime foglio 3, particella 142, qualità Vigneto, classe 1, superficie catastale 1300 mq., reddito dominicale: € 8,06, reddito agrario: € 10,74,

## 2. Stato di possesso

**Bene:** - Vesime (AT)

**Lotto:** 001 - Locale di deposito in Regione Travazza e terreni agricoli

**Corpo:** A

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

**Corpo:** B

Libero



**Lotto:** 002 - Abitazioni di tipo civile e Autorimessa in Piazza Dante

**Corpo:** A

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

**Lotto:** 003 - Locali di Deposito in Piazza Dante

**Corpo:** A

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

**Lotto:** 004 - Ufficio e Locale di Deposito in Piazza Vittorio Emanuele II (piano terreno)

**Corpo:** A

**Altro:**

L'unità immobiliare censita al Foglio 3 con il mappale 48 sub.11 risulta occupata dalla  
in forza di Contratto di Locazione del 01/03/2018 registrato  
all'Agenzia delle Entrate DPAT UT ASTI (TSH) in data 08/03/2018 al numero 001863  
Serie 3T.

L'unità immobiliare censita al Foglio 3 con il mappale 48 sub.12 risulta libera.

**Lotto:** 005 - Abitazioni di tipo civile in Piazza Vittorio Emanuele II (piano primo)

**Corpo:** A

**Altro:**

L'unità immobiliare censita al Foglio 3 con il mappale 48 sub.15 risulta occupata dalla  
senza alcun titolo.

L'unità immobiliare censita al Foglio 3 con il mappale 48 sub.16 risulta libera.

**Lotto:** 006 - Abitazione di tipo civile in Piazza Vittorio Emanuele II (piano primo)

**Corpo:** A

Libero

**Lotto:** 007 - Abitazione di tipo civile in Piazza Vittorio Emanuele II (piano secondo)

**Corpo:** A

Libero



1. Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 258 / 2024

**Lotto:** 008 - Abitazione di tipo civile in Piazza Vittorio Emanuele II (piano secondo)

**Corpo:** A

Occupato dal \_\_\_\_\_ senza alcun titolo.

**Lotto:** 009 - Terreni agricoli

**Corpo:** A

Libero

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

**Bene:** - Vesime (AT)

**Lotto:** 001 - Locale di deposito in Regione Travazza e terreni agricoli

**Corpo:** A

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

**Corpo:** B

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

**Lotto:** 002 - Abitazioni di tipo civile e Autorimessa in Piazza Dante

**Corpo:** A

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

**Lotto:** 003 - Locali di Deposito in Piazza Dante

**Corpo:** A

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

**Lotto:** 004 - Ufficio e Locale di Deposito in Piazza Vittorio Emanuele II (piano terreno)

**Corpo:** A

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

**Lotto:** 005 - Abitazioni di tipo civile in Piazza Vittorio Emanuele II (piano primo)

**Corpo:** A

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



**Lotto:** 006 - Abitazione di tipo civile in Piazza Vittorio Emanuele II (piano primo)

**Corpo:** A

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

**Lotto:** 007 - Abitazione di tipo civile in Piazza Vittorio Emanuele II (piano secondo)

**Corpo:** A

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

**Lotto:** 008 - Abitazione di tipo civile in Piazza Vittorio Emanuele II (piano secondo)

**Corpo:** A

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

**Lotto:** 009 - Terreni agricoli

**Corpo:** A

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

#### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** - Vesime (AT)

**Lotto:** 001 - Locale di deposito in Regione Travazza e terreni agricoli

**Corpo:** A

**Creditori Iscritti:** |

**Corpo:** B

**Creditori Iscritti:**

**Lotto:** 002 - Abitazioni di tipo civile e Autorimessa in Piazza Dante

**Corpo:** A

**Creditori Iscritti:**

**Lotto:** 003 - Locali di Deposito in Piazza Dante

**Corpo:** A

**Creditori Iscritti:** |



1. Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 258 / 2024

**Lotto:** 004 - Ufficio e Locale di Deposito in Piazza Vittorio Emanuele II (piano terreno)

**Corpo:** A

**Creditori Iscritti:** ;

**Lotto:** 005 - Abitazioni di tipo civile in Piazza Vittorio Emanuele II (piano primo)

**Corpo:** A

**Creditori Iscritti:**

**Lotto:** 006 - Abitazione di tipo civile in Piazza Vittorio Emanuele II (piano primo)

**Corpo:** A

**Creditori Iscritti:**

**Lotto:** 007 - Abitazione di tipo civile in Piazza Vittorio Emanuele II (piano secondo)

**Corpo:** A

**Creditori Iscritti:**

**Lotto:** 008 - Abitazione di tipo civile in Piazza Vittorio Emanuele II (piano secondo)

**Corpo:** A

**Creditori Iscritti:** ;

**Lotto:** 009 - Terreni agricoli

**Corpo:** A

**Creditori Iscritti:**

**5. Comproprietari**

**Beni:** - Vesime (AT)

**Lotto:** 001 - Locale di deposito in Regione Travazza e terreni agricoli

**Corpo:** A

Comproprietari: Nessuno

**Corpo:** B

Comproprietari: Nessuno



**Lotto: 002 - Abitazioni di tipo civile e Autorimessa in Piazza Dante**

**Corpo: A**  
Comproprietari: Nessuno

**Lotto: 003 - Locali di Deposito in Piazza Dante**

**Corpo: A**  
Comproprietari: Nessuno

**Lotto: 004 - Ufficio e Locale di Deposito in Piazza Vittorio Emanuele II (piano terreno)**

**Corpo: A**  
Comproprietari: Nessuno

**Lotto: 005 - Abitazioni di tipo civile in Piazza Vittorio Emanuele II (piano primo)**

**Corpo: A**  
Comproprietari: Nessuno

**Lotto: 006 - Abitazione di tipo civile in Piazza Vittorio Emanuele II (piano primo)**

**Corpo: A**  
Comproprietari: Nessuno

**Lotto: 007 - Abitazione di tipo civile in Piazza Vittorio Emanuele II (piano secondo)**

**Corpo: A**  
Comproprietari: Nessuno

**Lotto: 008 - Abitazione di tipo civile in Piazza Vittorio Emanuele II (piano secondo)**

**Corpo: A**  
Comproprietari: Nessuno

**Lotto: 009 - Terreni agricoli**

**Corpo: A**  
Comproprietari: Nessuno

## 6. Misure Penali

**Beni: - Vesime (AT)**

**Lotto: 001 - Locale di deposito in Regione Travazza e terreni agricoli**

**Corpo: A**  
**Misure Penali: NO**

**Corpo: B**  
**Misure Penali: NO**



**Lotto:** 002 - Abitazioni di tipo civile e Autorimessa in Piazza Dante

**Corpo:** A

**Misure Penali:** NO

**Lotto:** 003 - Locali di Deposito in Piazza Dante

**Corpo:** A

**Misure Penali:** NO

**Lotto:** 004 - Ufficio e Locale di Deposito in Piazza Vittorio Emanuele II (piano terreno)

**Corpo:** A

**Misure Penali:** NO

**Lotto:** 005 - Abitazioni di tipo civile in Piazza Vittorio Emanuele II (piano primo)

**Corpo:** A

**Misure Penali:** NO

**Lotto:** 006 - Abitazione di tipo civile in Piazza Vittorio Emanuele II (piano primo)

**Corpo:** A

**Misure Penali:** NO

**Lotto:** 007 - Abitazione di tipo civile in Piazza Vittorio Emanuele II (piano secondo)

**Corpo:** A

**Misure Penali:** NO

**Lotto:** 008 - Abitazione di tipo civile in Piazza Vittorio Emanuele II (piano secondo)

**Corpo:** A

**Misure Penali:** NO

**Lotto:** 009 - Terreni agricoli

**Corpo:** A

**Misure Penali:** NO



**7. Continuità delle trascrizioni****Bene:** - Vesime (AT)**Lotto:** 001 - Locale di deposito in Regione Travazza e terreni agricoli**Corpo:** A**Continuità delle trascrizioni:** L'accettazione di eredità relativa alla Denuncia di Successione in morte di [redacted] (trascritta il [redacted] ; quindi antecedente al ventennio) non risulta trascritta.**Corpo:** B**Continuità delle trascrizioni:** L'accettazione di eredità relativa alla Denuncia di Successione in morte di [redacted] trascritta il [redacted] e quindi antecedente al ventennio) non risulta trascritta.**Lotto:** 002 - Abitazioni di tipo civile e Autorimessa in Piazza Dante**Corpo:** A**Continuità delle trascrizioni:** L'accettazione di eredità relativa alla Denuncia di Successione in morte di [redacted] (trascritta il [redacted] ; e quindi antecedente al ventennio) non risulta trascritta.**Lotto:** 003 - Locali di Deposito in Piazza Dante**Corpo:** A**Continuità delle trascrizioni:** L'accettazione di eredità relativa alla Denuncia di Successione in morte di [redacted] o (trascritta il [redacted] ; quindi antecedente al ventennio) non risulta trascritta.**Lotto:** 004 - Ufficio e Locale di Deposito in Piazza Vittorio Emanuele II (piano terreno)**Corpo:** A**Continuità delle trascrizioni:** L'accettazione di eredità relativa alla Denuncia di Successione in morte di [redacted] (trascritta il [redacted] e quindi antecedente al ventennio) non risulta trascritta.**Lotto:** 005 - Abitazioni di tipo civile in Piazza Vittorio Emanuele II (piano primo)**Corpo:** A**Continuità delle trascrizioni:** L'accettazione di eredità relativa alla Denuncia di Successione in morte di [redacted] (trascritta il [redacted] ; quindi antecedente al ventennio) non risulta trascritta.

**Lotto:** 006 - Abitazione di tipo civile in Piazza Vittorio Emanuele II (piano primo)

**Corpo:** A

**Continuità delle trascrizioni:** L'accettazione di eredità relativa alla Denuncia di Successione in morte di (trascritta il ) e quindi antecedente al ventennio) non risulta trascritta.

**Lotto:** 007 - Abitazione di tipo civile in Piazza Vittorio Emanuele II (piano secondo)

**Corpo:** A

**Continuità delle trascrizioni:** L'accettazione di eredità relativa alla Denuncia di Successione in morte di (trascritta il ) quindi antecedente al ventennio) non risulta trascritta.

**Lotto:** 008 - Abitazione di tipo civile in Piazza Vittorio Emanuele II (piano secondo)

**Corpo:** A

**Continuità delle trascrizioni:** L'accettazione di eredità relativa alla Denuncia di Successione in morte di (trascritta i ) quindi antecedente al ventennio) non risulta trascritta.

**Lotto:** 009 - Terreni agricoli

**Corpo:** A

**Continuità delle trascrizioni:** L'accettazione di eredità relativa alla Denuncia di Successione in morte di (trascritta i ) quindi antecedente al ventennio) non risulta trascritta.

## 8. Prezzo

**Bene:** - Vesime (AT)

**Lotto:** 001 - Locale di deposito in Regione Travazza e terreni agricoli

**Valore complessivo intero:** Euro 62.545,00

**Lotto:** 002 - Abitazioni di tipo civile e Autorimessa in Piazza Dante

**Valore complessivo intero:** Euro 109.090,00

**Lotto:** 003 - Locali di Deposito in Piazza Dante

**Valore complessivo intero:** Euro 7.490,00

**Lotto:** 004 - Ufficio e Locale di Deposito in Piazza Vittorio Emanuele II (piano terreno)

**Valore complessivo intero:** Euro 31.130,00



1. Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 258 / 2024

**Lotto: 005 - Abitazioni di tipo civile in Piazza Vittorio Emanuele II (piano primo)**  
**Valore complessivo intero: Euro 29.040,00**

**Lotto: 006 - Abitazione di tipo civile in Piazza Vittorio Emanuele II (piano primo)**  
**Valore complessivo intero: Euro 17.460,00**

**Lotto: 007 - Abitazione di tipo civile in Piazza Vittorio Emanuele II (piano secondo)**  
**Valore complessivo intero: Euro 17.700,00**

**Lotto: 008 - Abitazione di tipo civile in Piazza Vittorio Emanuele II (piano secondo)**  
**Valore complessivo intero: Euro 20.300,00**

**Lotto: 009 - Terreni agricoli**  
**Valore complessivo intero: Euro 1.552,00**



**Beni in Vesime (AT)****Lotto: 001 - Locale di deposito in Regione Travazza e terreni agricoli**

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

Data di presentazione: 15-10-2024

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

Identificativo corpo: A.

Locale di deposito

**Quota e tipologia del diritto**1/1 di **Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: f proprietà 1/1, foglio 8, particella 584, subalterno 3, indirizzo Regione Travazza n. SNC, piano S1-T, comune Vesime, categoria C/2, classe U, consistenza 429 mq., superficie 551 mq., rendita € 576,06

**Conformità catastale:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Rispetto a alla rappresentazione riportata nella planimetria catastale (Allegato n°2 della presente relazione) si è riscontrato:

- Che il piccolo locale di sgombero (sito al piano seminterrato ed evidenziato con cerchio verde nella planimetria catastale) non è più esistente.
- Che al piano terreno nella parete che delimita ad est il grande locale di sgombero esiste una porta che dà accesso ad un'altra unità immobiliare di terzi non oggetto di procedura.

Regolarizzabili mediante: Tipo Mappale al Catasto Terreni e Variazione catastale DOCFA al Catasto Fabbricati

Descrizione delle opere da sanare:

Rispetto a alla rappresentazione riportata nella planimetria catastale (Allegato n°2 della presente relazione) si è riscontrato:

- Che il piccolo locale di sgombero (sito al piano seminterrato ed evidenziato con cerchio verde nella planimetria catastale) non è più esistente.
- Che al piano terreno nella parete che delimita ad est il grande locale di sgombero esiste una porta che dà accesso ad un'altra unità immobiliare di terzi non oggetto di procedura.

Tipo Mappale al Catasto Terreni e Variazione Catastale DOCFA al Catasto Fabbricati: € 2.000,00

Oneri Totali: € 2.000,00

**Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale**

**Identificativo corpo: B.****Terreni agricoli****Quota e tipologia del diritto**1/1 di l **Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Terreni:****Intestazione:**

? proprietà 1000/1000

- comune Vesime, foglio 6, particella 291, qualità Bosco Ceduo, classe 3, superficie catastale 4260 mq., reddito dominicale: € 2,20, reddito agrario: € 1,54

- comune Vesime, foglio 6, particella 294, qualità Bosco Ceduo, classe 2, superficie catastale 18570 mq., reddito dominicale: € 19,18, reddito agrario: € 11,51

- comune Vesime, foglio 6, particella 302, qualità Bosco Ceduo, classe 2, superficie catastale 5680 mq., reddito dominicale: € 5,87, reddito agrario: € 3,52

- comune Vesime, foglio 6, particella 306, qualità Bosco Ceduo, classe 2, superficie catastale 9640 mq., reddito dominicale: € 9,96, reddito agrario: € 5,97

**Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale****2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):****Caratteristiche zona:** Non specificato**Area urbanistica:** Non specificato**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:****Identificativo corpo: A****Locale di deposito****Occupato dal debitore e dai suoi familiari****Opponibilità ai terzi:****Identificativo corpo: B****terreni agricoli****libero****Opponibilità ai terzi:**

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:****- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale attiva a favore di  
contro

; A rogito di Tribunale di Milano in data 23/02/2016 ai nn. 422/2016; Iscritto a Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Alessandria - Servizio Pubblicità Immobiliare di Acqui Terme in data 23/06/2017 ai nn. 2606/297; Importo ipoteca: € 65.894,91; Importo capitale: € 65.894,91;

**Note:**

Grava su Vesime Foglio 3 Particella 170, Vesime Foglio 8 Particella 351 Sub.1 Particella 351 Sub.3 Particella 351 Sub.4 Particella 351 Sub.5 Particella 351 Sub.6 Particella 351 Sub.7 Particella 351 Sub.9, Vesime Foglio 3 Particella 150 Particella 171 Particella 172, Vesime Foglio 8 Particella 282, Vesime Foglio 8 Particella 584 Sub.3, Vesime Foglio 3 Particella 99 Sub.5, Vesime Foglio 3 Particella 104 Sub.2 Particella 105 Sub.7 Particella 48 Sub.14 Particella 48 Sub.18 Particella 48 Sub.9 Particella 48 Sub.10 Particella 48 Sub.13, Vesime Foglio 3 Particella 104 Sub.3 Particella 105 Sub.4 Particella 105 Sub.5 Particella 105 Sub.8 Particella 105 Sub.2 Particella 48 Sub.15 Particella 48 Sub.16 Particella 48 Sub.17 Particella 48 Sub.19 Particella 48 Sub.20 Particella 48 Sub.11 Particella 48 Sub.12, Vesime Foglio 3 Particella 142 Particella 50 Particella 51.

ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN.2123/284 DEL 22/05/2019 derivante da restrizione di beni del 19/03/2019 emesso da Tribunale di Alessandria Sede Alessandria Numero di Repertorio 377

Foglio 3 Particella 170

Foglio 3 Particella 150

Foglio 3 Particella 171

Foglio 3 Particella 172

ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN.2649/345 DEL 21/06/2019 derivante da restrizione di beni del 17/04/2019 emesso da Tribunale di Alessandria Sede Alessandria Numero di Repertorio 516

Foglio 8 Particella 351 Sub.1

Foglio 8 Particella 351 Sub.3

Foglio 8 Particella 351 Sub.4

Foglio 8 Particella 351 Sub.5

Foglio 8 Particella 351 Sub.6

Foglio 8 Particella 351 Sub.7

Foglio 8 Particella 351 Sub.9

Foglio 8 Particella 282.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di ; A rogito di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Alessandria in data 29/08/2024 al nn. 4471 trascritto a Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Alessandria - Servizio Pubblicità Immobiliare di Acqui Terme in data 23/09/2024 ai nn. 3992/3312;

**Note:**

Grava su Vesime Foglio 3 Particella 104 Sub.3 Particella 105 Sub.2 Particella 105 Sub.4 Particella 105 Sub.8 Particella 105 Sub.5 Particella 48 Sub.11 Particella 48 Sub.15 Particella 48 Sub.17 Particella 48 Sub.20 Particella 48 Sub.12 Particella 48 Sub.16 Particella 48 Sub.19, Vesime Foglio 8 Particella 584 Sub.3, Vesime Foglio 3 Particella 142 Particella 50 Particella 51, Vesime Foglio 6 Particella 291 Particella 294 Particella 302 Particella 306.

**Dati precedenti relativi ai corpi: A****- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di ; A rogito di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Alessandria in data 29/08/2024 ai nn. 4471 trascritto a Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Alessandria - Servizio Pubblicità Immobiliare di Acqui Terme in data 23/09/2024 ai nn. 3992/3312;

**Note:**

Grava su Vesime Foglio 3 Particella 104 Sub.3 Particella 105 Sub.2 Particella 105 Sub.4 Particella 105 Sub.8 Particella 105 Sub.5 Particella 48 Sub.11 Particella 48 Sub.15 Particella 48 Sub.17



## 1. Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 258 / 2024

Particella 48 Sub.20 Particella 48 Sub.12 Particella 48 Sub.16 Particella 48 Sub.19, Vesime Foglio 8 Particella 584 Sub.3, Vesime Foglio 3 Particella 142 Particella 50 Particella 51, Vesime Foglio 6 Particella 291 Particella 294 Particella 302 Particella 306.

Dati precedenti relativi ai corpi: B

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: A

sito in Vesime (AT),

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 alla data della perizia:

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

Identificativo corpo: B

sito in Vesime (AT),

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 alla data della perizia:

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:** **Proprietario/i ante ventennio al 10/05/1965.** In forza di atto - a rogito di Notaio Giuseppe Baccalario di Acqui Terme, in data 20/06/1953, ai nn. 19497/9533; registrato a Acqui Terme, in data 06/07/1953, ai nn. 44 Vol.292; trascritto a Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Alessandria - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Acqui Terme, in data 24/07/1953, al reg.part. Vol.817 n°1702.

**Titolare/Proprietario:** **Proprietario/i ante ventennio al 10/05/1965.** In forza di atto - a rogito di Notaio Giuseppe Baccalario di Acqui Terme, in data 20/06/1953, ai nn. 19497/9533; registrato a Acqui Terme, in data 06/07/1953, ai nn. 44 Vol.292; trascritto a Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Alessandria - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Acqui Terme, in data 24/07/1953, al reg.part. Vol.817 n°1702. } prop.1/2 e

In forza di atto - a rogito di Notaio Giuseppe Baccalario di Acqui Terme, in data 20/06/1953, ai nn. 19497/9533; registrato a Acqui Terme, in data 06/07/1953, ai nn. 44 Vol.292; trascritto a Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Alessandria - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Acqui Terme, in data 24/07/1953, al reg.part. Vol.817 n°1702. denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO; registrato a Canelli, ai nn. 50/Vol.98; trascritto a Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Alessandria - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Acqui Terme, in data 15/03/1966, ai nn. 1116/842.

Note:

Successione in morte di **Proprietario/i ante ventennio al 10/05/1965.** (nata a Vesime l'11 Marzo 1904) apertasi **Proprietario/i ante ventennio al 10/05/1965.** luogo



## 1. Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 258 / 2024

del suo ultimo domicilio, in data [redacted] regolata da testamento olografo in data 26 maggio 1963, pubblicato con atto del Notaio Pier Domenico Baccalario di Acqui Terme in data 5 giugno 1965 rep.n.23888/7467, registrato ad Acqui Terme il 23 giugno 1965 n.941 vol.317, che peraltro non risulta trascritto, eredità accettata giusta atto del Notaio Marchetti in data 13 giugno 1967 rep.n°2360/1409, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Acqui Terme il 7 luglio 1967 al registro particolare vol.1131 n.1961 (dichiarazione di successione presentata all'ufficio successioni di Canelli al n°50 vol.98, trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Acqui Terme il 15 marzo 1966 ai NN.1116/842).  
Non Risulta trascritta alcuna accettazione di eredità.

**Titolare/Proprietario:** [redacted] prop.1/1 dal 13/06/1967 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Bruno Marchetti di Asti, in data 13/06/1967, ai nn. 2360/1409; trascritto a Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Acqui Terme, in data 05/07/1967, al reg.part.1898.

Continuità delle trascrizioni: L'accettazione di eredità relativa alla Denuncia di Successione in morte di [redacted] (trascritta il 15/03/1966 e quindi antecedente al ventennio) non risulta trascritta.

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

**Titolare/Proprietario:** [redacted] proprietario/i ante ventennio a [redacted]. In forza di atto - a rogito di Notaio Giuseppe Baccalario di Acqui Terme, in data 20/06/1953, ai nn. 19497/9533; registrato a Acqui Terme, in data 06/07/1953, ai nn. 44/Vol.292; trascritto a Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Alessandria - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Acqui Terme, in data 24/07/1953, al reg.part. Vol.817 n°1702.

**Titolare/Proprietario:** [redacted] prop. 1/2 a [redacted]

denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO; registrato a Canelli, ai nn. 50/Vol.98; trascritto a Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Alessandria - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Acqui Terme, in data 15/03/1966, ai nn. 1116/842.

**Note:**

Successione in morte di [redacted], luogo del suo ultimo domicilio, in data 10 maggio 1965, regolata da testamento olografo in data 26 maggio 1963, pubblicato con atto del Notaio Pier Domenico Baccalario di Acqui Terme in data 5 giugno 1965 rep.n.23888/7467, registrato ad Acqui Terme il 23 giugno 1965 n.941 vol.317, che peraltro non risulta trascritto, eredità accettata giusta atto del Notaio Marchetti in data 13 giugno 1967 rep.n°2360/1409, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Acqui Terme il 7 luglio 1967 al registro particolare vol.1131 n.1961 (dichiarazione di successione presentata all'ufficio successioni di Canelli al n°50 vol.98, trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Acqui Terme il 15 marzo 1966 ai NN.1116/842).  
Non Risulta trascritta alcuna accettazione di eredità.

**Titolare/Proprietario:** [redacted] prop.1/1 dal 13/06/1967 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Bruno Marchetti di Asti, in data 13/06/1967, ai nn. 2360/1409; trascritto a Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Acqui Terme, in data 05/07/1967, al reg.part. 1898.

Continuità delle trascrizioni: L'accettazione di eredità relativa alla Denuncia di Successione in morte di [redacted] (trascritta il 15/03/1963 e quindi antecedente al ventennio) non risulta trascritta.

**Dati precedenti relativi ai corpi: B**

**7. PRATICHE EDILIZIE:****Locale di deposito sito in Regione Travazza**

Numero pratica: Immobile Ante 1967

**Dati precedenti relativi ai corpi: A****Locale di deposito sito in Regione Travazza**

Numero pratica: Concessione di Costruzione n°46 del 20/05/1987

Intestazione:

Per lavori: Opere di risanamento conservativo al fabbricato rurale

Presentazione in data 13/11/1986

Rilascio in data 20/05/1987 al n. di prot. 46

**Dati precedenti relativi ai corpi: A****Locale di deposito sito in Regione Travazza**

Numero pratica: Autorizzazione del 28/05/1994

Intestazione:

Per lavori: Costruzione tettoia precaria per ricovero attrezzi agricoli

Presentazione in data 11/03/1994 al n. di prot. 587

Rilascio in data 28/05/1994

**Dati precedenti relativi ai corpi: A****7.1 Conformità edilizia:****Locale di deposito**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Rispetto alla rappresentazione riportata negli elaborati depositati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Vesime si è riscontrato:

- Che al primo piano nella parete nord (porzione soprastante alla tettoia del piano terreno) è stata realizzata soltanto una finestra anzichè tre finestre.

- Che la tettoia al piano terreno anzichè essere realizzata mediante due pareti vere e proprie, è stata realizzata con una struttura di sole travi e pilastri in metallo.

Regolarizzabili mediante: Permesso di Costruire in Sanatoria

Descrizione delle opere da sanare:

Rispetto alla rappresentazione riportata negli elaborati depositati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Vesime si è riscontrato:

- Che al primo piano nella parete nord (porzione soprastante alla tettoia del piano terreno) è stata realizzata soltanto una finestra anzichè tre finestre.

- Che la tettoia al piano terreno anzichè essere realizzata mediante due pareti vere e proprie, è stata realizzata con una struttura di sole travi e pilastri in metallo.

**Note:**

Il Comune di Vesime non ha quantificato le sanzioni (e gli oneri accessori) da versare relativamente alla sanatoria degli abusi, in quanto tale quantificazione potrà essere fatta solo a seguito della presentazione e dell'istruzione della pratica di sanatoria.

**Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia****Nota:** 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.**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

**7.2 Conformità urbanistica:****Locale di deposito in Regione Travazza e terreni agricoli****Note sulla conformità:****Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica****Dati precedenti relativi ai corpi: A****Note sulla conformità:****Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica****Dati precedenti relativi ai corpi: B**Descrizione: **Locale di deposito in Regione Travazza di cui al punto A**

Locale di deposito sito in Vesime Regione Travazza sviluppatosi su due piani e composto:

- Al piano Seminterrato da due cantine, da un ricovero attrezzi, da un magazzino e da una tettoia
- Al piano terreno da un grande locale di sgombero

**1. Quota e tipologia del diritto**1/1 di **proprietà**

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

E' posto al piano: S1-T

ha un'altezza utile interna di circa m. 3

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: Al momento del sopralluogo il locale di deposito si presentava in discrete condizioni di conservazione e di manutenzione.

**Caratteristiche descrittive:****Componenti edilizie e costruttive:**Infissi esterni **tipologia: doppia anta a battente materiale: legno**Pavim. Interna **materiale: battuto di cemento**Portone di ingresso **tipologia: a battente materiale: ferro****Impianti:**

Elettrico

Idrico



**Descrizione: Terreni agricoli di cui al punto B**

N°4 appezzamenti di terreno boschivi siti in Vesime ed identificati al Catasto Terreni al Foglio 6 con i mappali 291, 294, 302 e 306 formanti quattro corpi e posti alle seguenti coerenze.

- Coerenze del mappale 291: mappali 290, 266, 265, 292 e 289 del Foglio 6
- Coerenze del mappale 294: mappali 293, 263, 295, 296, 297, 298, 300, 299, 309 e 289 del Foglio 6
- Coerenze del mappale 302: mappali 350, 301, 303, 304, 305 e 306 del Foglio 6 e mappale 44 del Foglio 7
- Coerenze del mappale 306: mappali 307, 308, 299, 350, 302, 305 e 326 del Foglio 6

**1. Quota e tipologia del diritto**

1/1 di ..... - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Condizioni generali dell'immobile: Al momento del sopralluogo i terreni si presentavano come boschi.



**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1 Criterio di stima:****8.2 Fonti di informazione:****8.3 Valutazione corpi:****A. Locale di deposito**

Altro Metodo di Valorizzazione.

All'immobile, avente superficie catastale di mq.551, è stata sottratta la superficie di mq.20 corrispondente al piccolo locale di sgombero del piano seminterrato ora non più esistente (evidenziato con cerchio in colore verde nella planimetria catastale di cui all'Allegato 2 della presente relazione). Alla restante superficie di (mq.551 - mq.20 =) mq.531 è stato applicato un valore di Euro 100,00/mq; per cui la valutazione del presente immobile risulta pari ad Euro 53.100,00

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Valore Corpo			Euro 53.100,00
Valore Pertinenze			Euro 0,00
Valore complessivo intero			Euro 53.100,00
Valore complessivo diritto e quota			Euro 53.100,00

**B. Terreni agricoli**

Altro Metodo di Valorizzazione.

Ai terreni, aventi superficie catastale complessiva di mq.38.150, è stato applicato un valore di Euro 0,30/mq; per cui la loro valutazione risulta pari a (mq.38.150 x Euro 0,30/mq. =) Euro 11.445,00

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Valore Corpo			Euro 11.445,00
Valore Pertinenze			Euro 0,00
Valore complessivo intero			Euro 11.445,00
Valore complessivo diritto e quota			Euro 11.445,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Locale di deposito	0,00	Euro 53.100,00	Euro 53.100,00
B	Terreni agricoli	0,00	Euro 11.445,00	Euro 11.445,00

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

Euro 2.000,00

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

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

**Euro 62.545,00**

**Lotto: 002 - Abitazioni di tipo civile e Autorimessa in Piazza Dante**

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

Data di presentazione: 15-10-2024

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

Identificativo corpo: A.

Abitazioni di tipo civile e Autorimessa in Piazza Dante

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**Intestazione: l nco nato e : proprietà 1/1 Regime: bene personale

- foglio 3, particella 105, subalterno 2, indirizzo Piazza Dante n°6, piano 2, comune Vesime, categoria A/2, classe 3, consistenza 8 vani, superficie 243 mq., rendita € 557,77

- foglio 3, particella 105, subalterno 4, indirizzo Piazza Dante n°6, piano T, comune Vesime, categoria C/6, classe U, consistenza 26 mq., superficie 26 mq., rendita € 47,00

- foglio 3, particella 105, subalterno 8, indirizzo Piazza Dante n°6, piano S1-T, comune Vesime, categoria A/2, classe 3, consistenza 4 vani, superficie 98 mq., rendita € 278,89

**Conformità catastale:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Rispetto alla rappresentazione riportata nella planimetria catastale (Allegato n°2 della presente relazione) si è riscontrato:

Per quanto riguarda l'unità immobiliare censita al Foglio 3 con il mappale 105 sub.2:

E' stata chiusa la porta che dal locale "Ingresso" dà accesso al locale "cucinino" ed è stata eliminata la tramezza che separava il locale "cucinino" dal locale "tinello".

Per quanto riguarda l'unità immobiliare censita al Foglio 3 con il mappale 105 sub.4:

E' stata realizzata una tramezza interna ricavando dal precedente e maggiore locale box l'attuale locale box ed un locale di deposito.

Per quanto riguarda l'unità immobiliare censita al Foglio 3 con il mappale 105 sub.8:

Non vi sono discordanze rispetto a quanto rappresentato nella planimetria catastale.

Regularizzabili mediante: Variazioni catastali DOCFA per il mappale 105 sub.2 e per il mappale 105 sub.4

Descrizione delle opere da sanare:

Rispetto alla rappresentazione riportata nella planimetria catastale (Allegato n°2 della presente relazione) si è riscontrato:

Per quanto riguarda l'unità immobiliare censita al Foglio 3 con il mappale 105 sub.2:

E' stata chiusa la porta che dal locale "Ingresso" dà accesso al locale "cucinino" ed è stata eliminata la tramezza che separava il locale "cucinino" dal locale "tinello".

Per quanto riguarda l'unità immobiliare censita al Foglio 3 con il mappale 105 sub.4:

E' stata realizzata una tramezza interna ricavando dal precedente e maggiore locale box l'attuale locale box ed un locale di deposito.

Variazioni catastali DOCFA per il mappale 105 sub.2 e per il mappale 105 sub.4: € 1.800,00

Oneri Totali: € 1.800,00



**Informazioni in merito alla conformità catastale:**

- Per l'unità immobiliare censita al Foglio 3 con il mappale 105 sub.2 non si dichiara la conformità catastale.
- Per l'unità immobiliare censita al Foglio 3 con il mappale 105 sub.4 non si dichiara la conformità catastale.
- Per l'unità immobiliare censita al Foglio 3 con il mappale 105 sub.8 si dichiara la conformità catastale.

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

**Caratteristiche zona:** Non specificato  
**Area urbanistica:** Non specificato  
**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:****- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale attiva a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]

[REDACTED] rogito di Tribunale di Milano in data 23/02/2016 ai nn. 422/2016; Iscritto a Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Alessandria - Servizio Pubblicità Immobiliare di Acqui Terme in data 23/06/2017 ai nn. 2606/297; Importo ipoteca: € 65.894,91; Importo capitale: € 65.894,91;

**Note:**

Grava su Vesime Foglio 3 Particella 170, Vesime Foglio 8 Particella 351 Sub.1 Particella 351 Sub.3 Particella 351 Sub.4 Particella 351 Sub.5 Particella 351 Sub.6 Particella 351 Sub.7 Particella 351 Sub.9, Vesime Foglio 3 Particella 150 Particella 171 Particella 172, Vesime Foglio 8 Particella 282, Vesime Foglio 8 Particella 584 Sub.3, Vesime Foglio 3 Particella 99 Sub.5, Vesime Foglio 3 Particella 104 Sub.2 Particella 105 Sub.7 Particella 48 Sub.14 Particella 48 Sub.18 Particella 48 Sub.9 Particella 48 Sub.10 Particella 48 Sub.13, Vesime Foglio 3 Particella 104 Sub.3 Particella 105 Sub.4 Particella 105 Sub.5 Particella 105 Sub.8 Particella 105 Sub.2 Particella 48 Sub.15 Particella 48 Sub.16 Particella 48 Sub.17 Particella 48 Sub.19 Particella 48 Sub.20 Particella 48 Sub.11 Particella 48 Sub.12, Vesime Foglio 3 Particella 142 Particella 50 Particella 51.

ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN.2123/284 DEL 22/05/2019 derivante da restrizione di beni del 19/03/2019 emesso da Tribunale di Alessandria Sede Alessandria Numero di Repertorio 377

Foglio 3 Particella 170

Foglio 3 Particella 150

Foglio 3 Particella 171

Foglio 3 Particella 172

ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN.2649/345 DEL 21/06/2019 derivante da restrizione di beni



## 1. Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 258 / 2024

del 17/04/2019 emesso da Tribunale di Alessandria Sede Alessandria Numero di Repertorio 516  
 Foglio 8 Particella 351 Sub.1  
 Foglio 8 Particella 351 Sub.3  
 Foglio 8 Particella 351 Sub.4  
 Foglio 8 Particella 351 Sub.5  
 Foglio 8 Particella 351 Sub.6  
 Foglio 8 Particella 351 Sub.7  
 Foglio 8 Particella 351 Sub.9  
 Foglio 8 Particella 282.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di

Giudiziario Tribunale di Alessandria in data 29/08/2024 ai nn. 4471 trascritto a Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Alessandria - Servizio Pubblicità Immobiliare di Acqui Terme in data 23/09/2024 ai nn. 3992/3312;

**Note:**

Grava su Vesime Foglio 3 Particella 104 Sub.3 Particella 105 Sub.2 Particella 105 Sub.4 Particella 105 Sub.8 Particella 105 Sub.5 Particella 48 Sub.11 Particella 48 Sub.15 Particella 48 Sub.17 Particella 48 Sub.20 Particella 48 Sub.12 Particella 48 Sub.16 Particella 48 Sub.19, Vesime Foglio 8 Particella 584 Sub.3, Vesime Foglio 3 Particella 142 Particella 50 Particella 51, Vesime Foglio 6 Particella 291 Particella 294 Particella 302 Particella 306.

**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 alla data della perizia:**

**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:**

prop.1/2 e  
 nato a prop.1/2. **proprietario/i ante ventennio al**

**23/02/1994.** In torza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO; registrato a Canelli, ai nn. 81/Vol.120; trascritto a Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Acqui Terme, in data 07/07/1975, ai nn. 2493/1978.

**Note:**

Successione ab intestato in morte d' del suo ultimo domicilio, chiarazione di apertasi del suo ultimo domicilio, chiarazione di successione presentata all'Ufficio Successioni di Canelli al n°81 Vol.120, trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Acqui Terme il 07 luglio 1975 ai NN.2493/1978.  
 Non risulta trascritta alcuna accettazione d'eredità.



## 1. Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 258 / 2024

**Titolare/Proprietario:**

proprietà 10/60,

proprietà 10/60.

proprietà 30/60, proprietà 10/60. dal 23/02/1994 ai  
06/03/2017. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o  
espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; registrato a Canelli, in data 25/06/1994,  
ai nn. 35/Vol.169; trascritto a Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Alessandria - Territorio -  
Servizio di Pubblicità Immobiliare di Acqui Terme, in data 01/07/1995, ai nn. 2636/2153.

**Note:**

Successione ab intestato in morte di [redacted] o  
[redacted] uogo del suo ultimo domicilio, [redacted] i, eredita  
accettata tacitamente giusta atto Notaio Luca Lamanna di Acqui Terme in data 11 giugno 2008  
rep.n°4530/2695, registrato ad Acqui Terme il 20 giugno 2008 n°1473 serie 1T e trascritto a tal fine  
presso la Conservatoria dei RR.II. di Acqui Terme il 20 giugno 2008 ai NN.3067/2186  
(dichiarazione di successione presentata all'ufficio successioni di Canelli il 25 giugno 1994 n°35  
vol.169, trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Acqui Terme il 1° luglio 1995 ai  
NN.2636/2153, successivamente integrata con dichiarazione di successione presentata in data 20  
ottobre 2005 n°40 vol.5014, trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Acqui Terme il 30  
novembre 2005 ai NN.6488/4128).  
Risulta trascritta in data 20/06/2008 ai NN.3067/2186 accettazione tacita dell'eredità in morte di  
[redacted], da parte  
degli eredi sig.ri [redacted]  
atto Notaio Lamanna Luca sede Acqui Terme (AL) del 11/06/2008.

**Titolare/Proprietario:**

proprietà 1/1 - Regime

bene personale. dal 06/03/2017 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di divisione - a  
rogito di Notaio Luca Lamanna di Acqui Terme, in data 06/03/2017, ai nn. 11974/8193; trascritto a  
Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Alessandria - Territorio - Servizio di Pubblicità  
Immobiliare di Acqui Terme, in data 10/03/2017, ai nn. 1032/816.

Continuità delle trascrizioni: L'accettazione di eredità relativa alla Denuncia di Successione in  
morte di [redacted] e quindi antecedente al  
ventennio) non risulta trascritta.

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Numero pratica: Immobile Ante 1967

Numero pratica: Autorizzazione 07/06/1985

Intestazione:

Per lavori: Lavori di risanamento locale di proprietà - rifacimento pavimento ed intonacatura pareti

Presentazione in data 13/01/1984 al n. di prot. 51

Rilascio in data 07/06/1985

Numero pratica: Autorizzazione n°85 del 02/04/1986

Intestazione:

Per lavori: Rifacimento del muro di sostegno della strada di accesso alla propria abitazione sita in  
Piazza Dante

Presentazione in data 20/04/1985 al n. di prot. 626

Rilascio in data 02/04/1986 al n. di prot. 85

Numero pratica: Denuncia di Inizio Attività Edilizia N°08/1999 - Prot.n°1208

Intestazione:

Per lavori: Opere di manutenzione straordinaria restauro e risanamento conservativo da realizzarsi  
in fabbricato in Vesime Piazza Dante individuato al Fg.3 m.le 105

Presentazione in data 19/06/1999 al n. di prot. 1208



**7.1 Conformità edilizia:****Abitazioni di tipo civile e Autorimessa**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Rispetto alla rappresentazione riportata nella planimetria catastale (Allegato n°2 della presente relazione) si è riscontrato:

Per quanto riguarda l'unità immobiliare censita al Foglio 3 con il mappale 105 sub.2:

E' stata chiusa la porta che dal locale "Ingresso" dà accesso al locale "cucinino" ed è stata eliminata la tramezza che separava il locale "cucinino" dal locale "tinello".

Per quanto riguarda l'unità immobiliare censita al Foglio 3 con il mappale 105 sub.4:

E' stata realizzata una tramezza interna ricavando dal precedente e maggiore locale box l'attuale locale box ed un locale di deposito.

Regolarizzabili mediante: C.I.L.A. in Sanatoria

Descrizione delle opere da sanare:

Rispetto alla rappresentazione riportata nella planimetria catastale (Allegato n°2 della presente relazione) si è riscontrato:

Per quanto riguarda l'unità immobiliare censita al Foglio 3 con il mappale 105 sub.2:

E' stata chiusa la porta che dal locale "Ingresso" dà accesso al locale "cucinino" ed è stata eliminata la tramezza che separava il locale "cucinino" dal locale "tinello".

Per quanto riguarda l'unità immobiliare censita al Foglio 3 con il mappale 105 sub.4:

E' stata realizzata una tramezza interna ricavando dal precedente e maggiore locale box l'attuale locale box ed un locale di deposito.

C.I.L.A. in Sanatoria (Sanzione Euro 1.000,00, Diritti di Segreteria Euro 60,00, Costo Pratica Euro 1.500,00): € 2.560,00

Oneri Totali: € 2.560,00

**Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia**

**Nota:** Il fabbricato di cui le unità immobiliari pignorate fanno 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:****Abitazioni di tipo civile e Autorimessa in Piazza Dante**

**Note sulla conformità:**

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

Descrizione: **Abitazioni di tipo civile e Autorimessa di cui al punto A**

Fabbricati di civile abitazione e locale box siti in Vesime Piazza Dante n°6.

- L'unità immobiliare censita al Foglio 3 con il mappale 105 sub.2 è posta al piano secondo (3° fuori terra) ed è composta da: una scala esterna di accesso (verso la Via Delprino), un ingresso, un tinello con cucinino, una sala, due corridoi/disimpegno, tre camere da letto, due bagni, un locale di sgombero, due balconi ed un terrazzo coperto.

- L'unità immobiliare censita al Foglio 3 con il mappale 105 sub.4 è posta al piano terreno (1° fuori terra) ed è composta da un locale ad uso autorimessa e da un locale di deposito.

- L'unità immobiliare censita al Foglio 3 con il mappale 105 sub.8 è posta al piano primo rispetto alla Piazza Dante ed è composta da: una scala di accesso (dalla Piazza Dante), un piccolo ingresso, un servizio igienico/W.C., una cucina, due camere, un ripostiglio, un balcone ed una scala di accesso dal cortile interno.

Le tre unità immobiliari, per la loro tipologia, disposizione, funzionalità e caratteristiche intrinseche ed estrinseche devono essere conglobate in unico lotto.



## 1. Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 258 / 2024

**1. Quota e tipologia del diritto**1/1 di **Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: Al momento del sopralluogo i fabbricati di civile abitazione ed il locale box si presentavano in discrete condizioni di conservazione e di manutenzione.

**Caratteristiche descrittive:****Componenti edilizie e costruttive:**Infissi esterni                      tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno** protezione: **persiane** materiale protezione: **legno**Infissi interni                      tipologia: **a battente** materiale: **legno** condizioni: **discrete**Pavim. Interna                      materiale: **piastrelle in gres** condizioni: **discrete**Portone di ingresso                tipologia: **a battente** materiale: **Legno****Impianti:**Antenna                              tipologia: **parabola**Citofonico                          tipologia: **audio**Elettrico                            tipologia: **sottotraccia**Idrico                                tipologia: **sottotraccia**

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1 Criterio di stima:****8.2 Fonti di informazione:****8.3 Valutazione corpi:****A. Abitazioni di tipo civile e Autorimessa**

Altro Metodo di Valorizzazione.

- All'immobile censito al Foglio 3 con il mappale 105 sub.2, avente superficie catastale di mq.243, è stato applicato un valore di Euro 350,00/mq; per cui si ha una valutazione pari a (mq.243 x Euro 350,00/mq.) Euro 85.050,00

- All'immobile censito al Foglio 3 con il mappale 105 sub.4, avente superficie catastale di mq.26, è stato applicato un valore di Euro 150,00/mq; per cui si ha una valutazione pari a (mq.26 x Euro 150,00/mq.) Euro 3.900,00

- All'immobile censito al Foglio 3 con il mappale 105 sub.8, avente superficie catastale di mq.98, è stato applicato un valore di Euro 250,00/mq; per cui si ha una valutazione pari a (mq.98 x Euro 250,00/mq.) Euro 24.500,00

Riepilogando, il valore del Lotto è pari a (Euro 85.050,00 + Euro 3.900,00 + Euro 24.500,00) Euro 113.450,00

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Valore Corpo			Euro 113.450,00
Valore Pertinenze			Euro 0,00
Valore complessivo intero			Euro 113.450,00
Valore complessivo diritto e quota			Euro 113.450,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazioni di tipo civile e Autormessa	0,00	Euro 113.450,00	Euro 113.450,00

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

Euro 4.360,00

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

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

**Euro 109.090,00**

**Lotto: 003 - Locali di Deposito in Piazza Dante**

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

Data di presentazione: 15-10-2024

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****Identificativo corpo: A.****Locali di deposito in Piazza Dante****Quota e tipologia del diritto**

1/1 di ..... Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**Intestazione: ..... proprietà 1/1 Regime: bene personale

- foglio 3, particella 104, subalterno 3, indirizzo Piazza Dante n°1, piano T, comune Vesime, categoria C/2, classe U, consistenza 40 mq., superficie 63 mq., rendita € 53,71

- foglio 3, particella 105, subalterno 5, indirizzo Piazza Dante n°snc, piano S1, comune Vesime, categoria C/2, classe U, consistenza 13 mq., superficie 21 mq., rendita € 17,46

**Conformità catastale:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Rispetto alla rappresentazione riportata nella planimetria catastale (Allegato n°2 della presente relazione) si è riscontrato:

Per quanto riguarda l'unità immobiliare censita al Foglio 3 con il mappale 104 sub.3:

Nell'angolo nord-est risulta presente un piccola porta che dà accesso ad un locale non oggetto della presente procedura: porta che andrebbe chiusa

Nell'angolo nord-ovest risulta presente un piccolissimo locale ove è stata alloggiata la caldaia a servizio dell'unità immobiliare soprastante di terzi e non oggetto della presente procedura.

Per quanto riguarda l'unità immobiliare censita al Foglio 3 con il mappale 105 sub.5:

Non vi sono discordanze rispetto a quanto rappresentato nella planimetria catastale.

Regolarizzabili mediante: Variazione catastali DOCFA per il mappale 104 sub.3

**Descrizione delle opere da sanare:**

Rispetto alla rappresentazione riportata nella planimetria catastale (Allegato n°2 della presente relazione) si è riscontrato:

Per quanto riguarda l'unità immobiliare censita al Foglio 3 con il mappale 104 sub.3:

Nell'angolo nord-est risulta presente un piccola porta che dà accesso ad un locale non oggetto della presente procedura: porta che andrebbe chiusa

Nell'angolo nord-ovest risulta presente un piccolissimo locale ove è stata alloggiata la caldaia a servizio dell'unità immobiliare soprastante di terzi e non oggetto della presente procedura.

Variazione catastale DOCFA per il mappale 104 sub.3: € 900,00

**Oneri Totali: € 900,00****Informazioni in merito alla conformità catastale:****- Per l'unità immobiliare censita al Foglio 3 con il mappale 104 sub.3 non si dichiara la conformità catastale.****- Per l'unità immobiliare censita al Foglio 3 con il mappale 105 sub.5 si dichiara la conformità catastale.**

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

**Caratteristiche zona:** Non specificato  
**Area urbanistica:** Non specificato  
**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:****- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale attiva a favore di  
 contro

A rogito di Tribunale di Milano in data 23/02/2016 ai nn. 422/2016, iscritto a Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Alessandria - Servizio Pubblicità Immobiliare di Acqui Terme in data 23/06/2017 ai nn. 2606/297; Importo ipoteca: € 65.894,91; Importo capitale: € 65.894,91;

**Note:**

Grava su Vesime Foglio 3 Particella 170, Vesime Foglio 8 Particella 351 Sub.1 Particella 351 Sub.3 Particella 351 Sub.4 Particella 351 Sub.5 Particella 351 Sub.6 Particella 351 Sub.7 Particella 351 Sub.9, Vesime Foglio 3 Particella 150 Particella 171 Particella 172, Vesime Foglio 8 Particella 282, Vesime Foglio 8 Particella 584 Sub.3, Vesime Foglio 3 Particella 99 Sub.5, Vesime Foglio 3 Particella 104 Sub.2 Particella 105 Sub.7 Particella 48 Sub.14 Particella 48 Sub.18 Particella 48 Sub.9 Particella 48 Sub.10 Particella 48 Sub.13, Vesime Foglio 3 Particella 104 Sub.3 Particella 105 Sub.4 Particella 105 Sub.5 Particella 105 Sub.8 Particella 105 Sub.2 Particella 48 Sub.15 Particella 48 Sub.16 Particella 48 Sub.17 Particella 48 Sub.19 Particella 48 Sub.20 Particella 48 Sub.11 Particella 48 Sub.12, Vesime Foglio 3 Particella 142 Particella 50 Particella 51.

ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN.2123/284 DEL 22/05/2019 derivante da restrizione di beni del 19/03/2019 emesso da Tribunale di Alessandria Sede Alessandria Numero di Repertorio 377

Foglio 3 Particella 170

Foglio 3 Particella 150

Foglio 3 Particella 171

Foglio 3 Particella 172

ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN.2649/345 DEL 21/06/2019 derivante da restrizione di beni del 17/04/2019 emesso da Tribunale di Alessandria Sede Alessandria Numero di Repertorio 516

Foglio 8 Particella 351 Sub.1

Foglio 8 Particella 351 Sub.3

Foglio 8 Particella 351 Sub.4

Foglio 8 Particella 351 Sub.5

Foglio 8 Particella 351 Sub.6

Foglio 8 Particella 351 Sub.7

Foglio 8 Particella 351 Sub.9

Foglio 8 Particella 282.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di

); A rogito di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Alessandria in data 29/08/2024 ai nn. 4471 trascritto a Agenzia delle

Pag. 31 di 72

Ver. 3.0

Edicom Finance srl



## 1. Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 258 / 2024

Entrate Ufficio Provinciale di Alessandria - Servizio Pubblicità Immobiliare di Acqui Terme in data 23/09/2024 ai nn. 3992/3312;

Note:

Grava su Vesime Foglio 3 Particella 104 Sub.3 Particella 105 Sub.2 Particella 105 Sub.4 Particella 105 Sub.8 Particella 105 Sub.5 Particella 48 Sub.11 Particella 48 Sub.15 Particella 48 Sub.17 Particella 48 Sub.20 Particella 48 Sub.12 Particella 48 Sub.16 Particella 48 Sub.19, Vesime Foglio 8 Particella 584 Sub.3, Vesime Foglio 3 Particella 142 Particella 50 Particella 51, Vesime Foglio 6 Particella 291 Particella 294 Particella 302 Particella 306.

**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 alla data della perizia:**

**Millesimi di proprietà:** Non specificato

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

**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:**

prop. 1/2 e  
/2. proprietario/i ante ventennio al  
... in forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o  
espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO; registrato a Canelli, ai nn. 81/Vol.120;  
trascritto a Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Acqui Terme, in data  
07/07/1975, ai nn. 2493/1978.

Note:

Successione ab intestato in morte di  
(luogo del suo ultimo domicilio, in data  
successione presentata all'Ufficio Successioni di Canelli al n°81 Vol.120, trascritta presso la  
Conservatoria dei RR.II. di Acqui Terme il 07 luglio 1975 ai NN.2493/1978.  
Non risulta trascritta alcuna accettazione d'eredità.

**Titolare/Proprietario:**

proprietà 10/60,  
proprietà 10/60  
proprietà 10/60, dal  
Anna nata a  
06/03/2017. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o  
espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; registrato a Canelli, in data 25/06/1994,  
ai nn. 35/Vol.169; trascritto a Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Alessandria - Territorio -  
Servizio di Pubblicità Immobiliare di Acqui Terme, in data 01/07/1995, ai nn. 2636/2153.

Note:

Successione ab intestato in morte di  
(luogo del suo ultimo domicilio, in data  
eredita  
accettata tacitamente giusta atto Notaio Luca Lamanna di Acqui Terme in data 11 giugno 2008  
rep.n°4530/2695, registrato ad Acqui Terme il 20 giugno 2008 n°1473 serie 1T e trascritto a tal fine  
presso la Conservatoria dei RR.II. di Acqui Terme il 20 giugno 2008 ai NN.3067/2186  
(dichiarazione di successione presentata all'ufficio successioni di Canelli il 25 giugno 1994 n°35



## 1. Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 258 / 2024

vol.169, trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Acqui Terme il 1° luglio 1995 ai NN.2636/2153, successivamente integrata con dichiarazione di successione presentata in data 20 ottobre 2005 n°40 vol.5014, trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Acqui Terme il 30 novembre 2005 ai NN.6488/4128).

Risulta trascritta in data 20/06/2008 ai NN.3067/2186 accettazione tacita dell'eredità in morte di \_\_\_\_\_ parte degli eredi sig.ri \_\_\_\_\_ nascente da \_\_\_\_\_ atto Notaio Lamanna Luca sede Acqui Terme (AL) del 11/06/2008.

**Titolare/Proprietario:** \_\_\_\_\_ proprietà 1/1 - Regime bene personale. dal 06/03/2017 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di divisione - a rogito di Notaio Luca Lamanna di Acqui Terme, in data 06/03/2017, ai nn. 11974/8193; trascritto a Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Alessandria - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Acqui Terme, in data 10/03/2017, ai nn. 1032/816.

Continuità delle trascrizioni: L'accettazione di eredità relativa alla Denuncia di Successione in morte di \_\_\_\_\_ ascritta il 07/07/1975 e quindi antecedente al ventennio) non risulta trascritta.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Immobile Ante 1967

Numero pratica: Concessione Edilizia 07/Mar/1991

Intestazione: I

Per lavori: Ristrutturazione e risanamento del fabbricato in Via Delprino individuato al Foglio 3 mappale 104

Numero pratica: D.I.A. n°7/2000

Intestazione:

Per lavori: Tinteggiatura completa al fabbricato sito in Piazza Dante n°14 catastalmente individuato al Foglio 3 mappale 104

Presentazione in data 18/05/2000 al n. di prot. 1021

## 7.1 Conformità edilizia:

**Locali di deposito**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Rispetto alla rappresentazione riportata negli elaborati progettuali depositati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Vesime si è riscontrato:

Per quanto riguarda l'unità immobiliare censita al Foglio 3 con il mappale 104 sub.3:

- Nell'angolo nord-est risulta presente una piccola porta che dà accesso ad un locale non oggetto della presente procedura: porta che andrebbe chiusa

- Nell'angolo nord-ovest risulta presente un piccolissimo locale ove è stata alloggiata la caldaia a servizio dell'unità immobiliare soprastante di terzi e non oggetto della presente procedura.

- Nella parete nord non risulta rappresentata la porta che dà accesso al locale di deposito censito al Foglio 3 con il mappale 105 sub.5.

Regolarizzabili mediante: C.I.L.A. in Sanatoria

Descrizione delle opere da sanare:

Rispetto alla rappresentazione riportata negli elaborati progettuali depositati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Vesime si è riscontrato:

Per quanto riguarda l'unità immobiliare censita al Foglio 3 con il mappale 104 sub.3:

- Nell'angolo nord-est risulta presente una piccola porta che dà accesso ad un locale non oggetto della presente procedura: porta che andrebbe chiusa

- Nell'angolo nord-ovest risulta presente un piccolissimo locale ove è stata alloggiata la caldaia a servizio dell'unità immobiliare soprastante di terzi e non oggetto della presente procedura.



## 1. Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 258 / 2024

- Nella parete nord non risulta rappresentata la porta che dà accesso al locale di deposito censito al Foglio 3 con il mappale 105 sub.5.  
C.I.L.A. in Sanatoria (Sanzione Euro 1.000,00, Diritti di Segreteria Euro 60,00, Costo Pratica Euro 1.500,00): € 2.560,00  
Oneri Totali: € 2.560,00

**Informazioni in merito alla conformità edilizia:**

- Per l'unità immobiliare censita al Foglio 3 con il mappale 104 sub.3 non si dichiara la conformità edilizia.
- Per l'unità immobiliare censita al Foglio 3 con il mappale 105 sub.5 si dichiara la conformità edilizia.

**Nota:** Il fabbricato di cui le unità immobiliari pignorate fanno 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:****Locali di deposito in Piazza Dante****Note sulla conformità:**

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Locali di deposito di cui al punto A**

Locali di deposito siti in Vesime Piazza Dante snc.

- L'unità immobiliare censita al Foglio 3 con il mappale 104 sub.3 è posta al piano terreno (1° fuori terra) ed è composta da un locale di sgombero e da un piccolissimo locale ove è installata una caldaia a servizio dell'unità immobiliare soprastante (di terzi e non oggetto di procedura): caldaia che dovrebbe essere rimossa per non creare gravami a carico della presente unità immobiliare.

- L'unità immobiliare censita al Foglio 3 con il mappale 105 sub.5 è posta al piano interrato ed alla stessa si accede soltanto passando dall'unità immobiliare sopra descritta e censita al Foglio 3 con il mappale 104 sub.3.

Le due unità immobiliari, per la loro tipologia, disposizione, funzionalità e caratteristiche intrinseche ed estrinseche devono essere conglobate in unico lotto.

**1. Quota e tipologia del diritto**

1/1 di **Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: Al momento del sopralluogo i locali di deposito si presentavano in discrete condizioni di conservazione e di manutenzione.





**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1 Criterio di stima:****8.2 Fonti di informazione:****8.3 Valutazione corpi:****A. Locali di deposito**

Altro Metodo di Valorizzazione.

- All'immobile censito al Foglio 3 con il mappale 104 sub.3, avente superficie catastale di mq.63, è stato applicato un valore di Euro 150,00/mq; per cui si ha una valutazione pari a (mq.63 x Euro 150,00/mq.) Euro 9.450,00

- All'immobile censito al Foglio 3 con il mappale 105 sub.5, avente superficie catastale di mq.21, è stato applicato un valore a corpo di Euro 1.500,00

Riepilogando, il valore del Lotto è pari a (Euro 9.450,00 + Euro 1.500,00) Euro 10.950,00

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Valore Corpo			Euro 10.950,00
Valore Pertinenze			Euro 0,00
Valore complessivo intero			Euro 10.950,00
Valore complessivo diritto e quota			Euro 10.950,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Locali di deposito	0,00	Euro 10.950,00	Euro 10.950,00

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

Euro 3.460,00

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

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

**Euro 7.490,00**

**Lotto: 004 - Ufficio e Locale di Deposito in Piazza Vittorio Emanuele II (piano terreno)**

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

Data di presentazione: 15-10-2024

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

Identificativo corpo: A.

Ufficio e Locale di Deposito in Piazza Vittorio Emanuele II (piano terreno)

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di ... - Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**Intestazione:

... proprietà 1/1 Regime: bene

personale

- foglio 3, particella 48, subalterno 11, indirizzo Piazza Vittorio Emanuele II n°10, piano T, comune Vesime, categoria A/10, classe U, consistenza 2,5 vani, superficie 104 mq., rendita € 400,25

- foglio 3, particella 48, subalterno 12, indirizzo Piazza Vittorio Emanuele n°10, piano T, comune Vesime, categoria C/2, classe U, consistenza 51 mq., superficie 77 mq., rendita € 68,48

**Conformità catastale:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Rispetto alla rappresentazione riportata nella planimetria catastale (Allegato n°2 della presente relazione) si è riscontrato:

Per quanto riguarda l'unità immobiliare censita al Foglio 3 con il mappale 48 sub.11:

Nel locale antibagno (finitimo al W.C.) risulta presente una piccola finestra/luce

Per quanto riguarda l'unità immobiliare censita al Foglio 3 con il mappale 48 sub.12:

Nel locale di sgombero di forma pressochè quadrata risultano indicate due porte/aperture (una verso altra unità immobiliare di terzi e non oggetto di procedura e l'altra verso l'altro locale di sgombero che forma la presente unità immobiliare): porte che in sito non esistono.

Regularizzabili mediante: Variazioni catastali DOCFA per il mappale 48 sub.11 e per il mappale 48 sub.12

Descrizione delle opere da sanare:

Rispetto alla rappresentazione riportata nella planimetria catastale (Allegato n°2 della presente relazione) si è riscontrato:

Per quanto riguarda l'unità immobiliare censita al Foglio 3 con il mappale 48 sub.11:

Nel locale antibagno (finitimo al W.C.) risulta presente una piccola finestra/luce

Per quanto riguarda l'unità immobiliare censita al Foglio 3 con il mappale 48 sub.12:

Nel locale di sgombero di forma pressochè quadrata risultano indicate due porte/aperture (una verso altra unità immobiliare di terzi e non oggetto di procedura e l'altra verso l'altro locale di sgombero che forma la presente unità immobiliare): porte che in sito non esistono.

Variazioni catastali DOCFA per il mappale 48 sub.11 e per il mappale 48 sub.12: € 1.800,00

Oneri Totali: € 1.800,00

**Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale**

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

**Caratteristiche zona:** Non specificato  
**Area urbanistica:** Non specificato  
**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:****Altro:**

- L'unità immobiliare censita al Foglio 3 con il mappale 48 sub.11 risulta occupata dalla I  
 n forza di Contratto di Locazione del 01/03/2018 registrato all'Agenzia delle  
 Entrate DPAT UT ASTI (TSH) in data 08/03/2018 al numero 001863 Serie 3T.  
 - L'unità immobiliare censita al Foglio 3 con il mappale 48 sub.12 risulta libera.

**Opponibilità ai terzi:****4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:****- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale attiva a favore di  
 contro

N  
 le; A rogito di Tribunale di Milano in data 23/02/2016 ai nn. 422/2016; Iscritto a  
 Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Alessandria - Servizio Pubblicità Immobiliare di Acqui  
 Terme in data 23/06/2017 ai nn. 2606/297; Importo ipoteca: € 65.894,91; Importo capitale: €  
 65.894,91;

**Note:**

Grava su Vesime Foglio 3 Particella 170, Vesime Foglio 8 Particella 351 Sub.1 Particella 351  
 Sub.3 Particella 351 Sub.4 Particella 351 Sub.5 Particella 351 Sub.6 Particella 351 Sub.7  
 Particella 351 Sub.9, Vesime Foglio 3 Particella 150 Particella 171 Particella 172, Vesime Foglio 8  
 Particella 282, Vesime Foglio 8 Particella 584 Sub.3, Vesime Foglio 3 Particella 99 Sub.5, Vesime  
 Foglio 3 Particella 104 Sub.2 Particella 105 Sub.7 Particella 48 Sub.14 Particella 48 Sub.18  
 Particella 48 Sub.9 Particella 48 Sub.10 Particella 48 Sub.13, Vesime Foglio 3 Particella 104 Sub.3  
 Particella 105 Sub.4 Particella 105 Sub.5 Particella 105 Sub.8 Particella 105 Sub.2 Particella 48  
 Sub.15 Particella 48 Sub.16 Particella 48 Sub.17 Particella 48 Sub.19 Particella 48 Sub.20  
 Particella 48 Sub.11 Particella 48 Sub.12, Vesime Foglio 3 Particella 142 Particella 50 Particella  
 51.

ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN.2123/284 DEL 22/05/2019 derivante da restrizione di beni  
 del 19/03/2019 emesso da Tribunale di Alessandria Sede Alessandria Numero di Repertorio 377

Foglio 3 Particella 170

Foglio 3 Particella 150

Foglio 3 Particella 171

Foglio 3 Particella 172

ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN.2649/345 DEL 21/06/2019 derivante da restrizione di beni  
 del 17/04/2019 emesso da Tribunale di Alessandria Sede Alessandria Numero di Repertorio 516

Foglio 8 Particella 351 Sub.1

Foglio 8 Particella 351 Sub.3

Foglio 8 Particella 351 Sub.4

Foglio 8 Particella 351 Sub.5

Foglio 8 Particella 351 Sub.6

Foglio 8 Particella 351 Sub.7

Foglio 8 Particella 351 Sub.9

Foglio 8 Particella 282.



**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di I

Giudiziario Tribunale di Alessandria in data 29/08/2024 ai nn. 4471 trascritto a Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Alessandria - Servizio Pubblicità Immobiliare di Acqui Terme in data 23/09/2024 ai nn. 3992/3312;

**Note:**

Grava su Vesime Foglio 3 Particella 104 Sub.3 Particella 105 Sub.2 Particella 105 Sub.4 Particella 105 Sub.8 Particella 105 Sub.5 Particella 48 Sub.11 Particella 48 Sub.15 Particella 48 Sub.17 Particella 48 Sub.20 Particella 48 Sub.12 Particella 48 Sub.16 Particella 48 Sub.19, Vesime Foglio 8 Particella 584 Sub.3, Vesime Foglio 3 Particella 142 Particella 50 Particella 51, Vesime Foglio 6 Particella 291 Particella 294 Particella 302 Particella 306.

**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 alla data della perizia:****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:**

prop.1/2 e

prop.1/2. **proprietario/i ante ventennio al****23/02/1994.** In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO; registrato a Canelli, ai nn. 81/Vol.120; trascritto a Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Acqui Terme, in data 07/07/1975, ai nn. 2493/1978.**Note:**Successione in morte di re, luogo  
del suo ultimo domicilio, in d jolata da testamento olografo in data 26  
maggio 1963, pubblicato con atto del Notaio Pier Domenico Baccalario di Acqui Terme in data 5  
giugno 1965 rep.n.23888/7467, registrato ad Acqui Terme il 23 giugno 1965 n.941 vol.317, che  
peraltro non risulta trascritto, eredità accettata giusta atto del Notaio Marchetti in data 13 giugno  
1967 rep.n°2360/1409, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Acqui Terme il 7 luglio 1967  
al registro particolare vol.1131 n.1961 (dichiarazione di successione presentata all'ufficio  
successioni di Canelli al n°50 vol.98, trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Acqui Terme il  
15 marzo 1966 ai NN.1116/842).

Non Risulta trascritta alcuna accettazione di eredità.

**Titolare/Proprietario:** |

proprietà 10/60,

| proprietà 10/60,

30/60,

10/60. dal 23/02/1994 al

06/03/2017. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; registrato a Canelli, in data 25/06/1994, ai nn. 35/Vol.169; trascritto a Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Alessandria - Territorio -



## 1. Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 258 / 2024

Servizio di Pubblicità Immobiliare di Acqui Terme, in data 01/07/1995, ai nn. 2636/2153.

Note:

Successione ab intestato in morte di M

ne (luogo del suo ultimo domicilio, in data , eredità  
accettata tacitamente giusta atto Notaio Luca Lamanna di Acqui Terme in data 11 giugno 2008  
rep.n°4530/2695, registrato ad Acqui Terme il 20 giugno 2008 n°1473 serie 1T e trascritto a tal fine  
presso la Conservatoria dei RR.II. di Acqui Terme il 20 giugno 2008 ai NN.3067/2186  
(dichiarazione di successione presentata all'ufficio successioni di Canelli il 25 giugno 1994 n°35  
vol.169, trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Acqui Terme il 1° luglio 1995 ai  
NN.2636/2153, successivamente integrata con dichiarazione di successione presentata in data 20  
ottobre 2005 n°40 vol.5014, trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Acqui Terme il 30  
novembre 2005 ai NN.6488/4128).

Risulta trascritta in data 20/06/2008 ai NN.3067/2186 accettazione tacita dell'eredità in morte di  
) Codice fiscale I da parte  
degli eredi sig.ri l di Lara nascente da  
atto Notaio Lamanna Luca sede Acqui Terme (AL) del 11/06/2008.

**Titolare/Proprietario:**

proprietà 1/1 - Regime  
bene personale. dal 06/03/2017 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di divisione - a  
rogito di Notaio Luca Lamanna di Acqui Terme, in data 06/03/2017, ai nn. 11974/8193; trascritto a  
Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Alessandria - Territorio - Servizio di Pubblicità  
Immobiliare di Acqui Terme, in data 10/03/2017, ai nn. 1032/816.

Continuità delle trascrizioni: L'accettazione di eredità relativa alla Denuncia di Successione in  
morte di scritta il e quindi antecedente al ventennio) non risulta  
trascritta.

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Numero pratica: Immobile Ante 1967

Numero pratica: Autorizzazione n°49/85

Intestazione:

Per lavori: Lavori di manutenzione straordinaria (rifacimento intonaco interno, sostituzione  
pavimenti interni, sostituzione impianto elettrico, sostituzione serrande esterne, sostituzione tre  
finestre esterne, sostituzione porta di accesso al fabbricato)

Rilascio in data 07/05/1985 al n. di prot. 49

Numero pratica: D.I.A. n°11/2000

Intestazione:

Per lavori: Tinteggiatura completa della facciata del fabbricato esistente

Presentazione in data 29/09/2000 al n. di prot. 1986

Numero pratica: D.I.A. n°2/2001

Intestazione:

Per lavori: Sistemazione interna e sostituzione sanitari locale ex ufficio postale (Foglio 3 mappale  
48 sub.11)

Presentazione in data 07/02/2001 al n. di prot. 257

Numero pratica: C.I.L.A. n°2/2017

Intestazione:

Per lavori: Intonacatura pareti e rifacimento pavimentazione interna (Fg.3 mappale 48 sub.12)

Presentazione in data 24/03/2017 al n. di prot. 987



**7.1 Conformità edilizia:**

**Ufficio e Locale di Deposito**

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

**Nota: Il fabbricato di cui le unità immobiliari pignorate fanno 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:**

**Ufficio e Locale di deposito in Piazza Vittorio Emanuele II (piano terreno)** \_\_\_\_\_

**Note sulla conformità:**

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



Descrizione: **Ufficio e Locale di Deposito in Piazza Vittorio Emanuele II (piano terreno) di cui al punto A**

Locali ad uso ufficio privato e locali di deposito siti in Vesime Piazza Vittorio Emanuele II n°10.

- L'unità immobiliare censita al Foglio 3 con il mappale 48 sub.11 (Ufficio ad uso privato) è posta al piano terreno (1° fuori terra) ed è composta da un vano ad uso ufficio, tre locali ad uso archivio, due corridoi/disimpegni, un antibagno ed un w.c./servizio igienico.

- L'unità immobiliare censita al Foglio 3 con il mappale 48 sub.12 (Locali di deposito) è posta al piano terreno (1° fuori terra) ed è composta da due locali di deposito veri e propri.

Le due unità immobiliari, per la loro tipologia, disposizione, funzionalità e caratteristiche intrinseche ed estrinseche devono essere conglobate in unico lotto.

#### 1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di **piena proprietà**

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: Al momento del sopralluogo i locali ad uso ufficio privato ed i locali di deposito si presentavano in discrete condizioni di conservazione e di manutenzione.

#### Caratteristiche descrittive:

##### Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni **materiale: alluminio**

Infissi interni **tipologia: a battente materiale: legno e vetro**

Pavim. Interna **materiale: piastrelle in gres**

Portone di ingresso **tipologia: doppia anta a battente materiale: alluminio e vetro**

#### Impianti:

Elettrico **tipologia: sottotraccia**

Idrico

Termico **tipologia: autonomo alimentazione: gas diffusori: termosifoni**



**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1 Criterio di stima:****8.2 Fonti di informazione:****8.3 Valutazione corpi:****A. Ufficio e Locale di Deposito**

Altro Metodo di Valorizzazione.

- All'immobile censito al Foglio 3 con il mappale 48 sub.11, avente superficie catastale di mq.104, è stato applicato un valore di Euro 250,00/mq; per cui si ha una valutazione pari a (mq.104 x Euro 250,00/mq.) Euro 26.000,00

- All'immobile censito al Foglio 3 con il mappale 48 sub.12, avente superficie catastale di mq.77, è stato applicato un valore di Euro 90,00/mq.; per cui si ha una valutazione pari a (mq.77 x Euro 90,00/mq.) Euro 6.930,00

Riepilogando, il valore del Lotto è pari a (Euro 26.000,00 + Euro 6.930,00) Euro 32.930,00

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Valore Corpo			Euro 32.930,00
Valore Pertinenze			Euro 0,00
Valore complessivo intero			Euro 32.930,00
Valore complessivo diritto e quota			Euro 32.930,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Ufficio e Locale di Deposito	0,00	Euro 32.930,00	Euro 32.930,00

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

Euro 1.800,00

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

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

Euro 31.130,00



**Lotto: 005 - Abitazioni di tipo civile in Piazza Vittorio Emanuele II (piano primo)**

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

Data di presentazione: 15-10-2024

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

Identificativo corpo: A.

Abitazioni di tipo civile in Piazza Vittorio Emanuele II (piano primo)

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di l Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**Intestazione: o natc proprietà 1/1 Regime: bene personale

- foglio 3, particella 48, subalterno 15, indirizzo Piazza Vittorio Emanuele II n°10, piano 1, comune Vesime, categoria A/2, classe 1, consistenza 4 vani, superficie 93 mq., rendita € 202,45

- foglio 3, particella 48, subalterno 16, indirizzo Piazza Vittorio Emanuele n°10, piano 1, comune Vesime, categoria A/2, classe 1, consistenza 4 vani, superficie 102 mq., rendita € 202,45

**Conformità catastale:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Rispetto alla rappresentazione riportata nella planimetria catastale (Allegato n°2 della presente relazione) si è riscontrato:

Per quanto riguarda l'unità immobiliare censita al Foglio 3 con il mappale 48 sub.15:

Nel locale cucinino risulta presente una piccola finestra

Per quanto riguarda l'unità immobiliare censita al Foglio 3 con il mappale 48 sub.16:

Nel locale denominato "soggiorno" non è presente l'apertura che dava accesso al vano scala interno

Regularizzabili mediante: Variazioni catastali DOCFA per il mappale 48 sub.15 e per il mappale 48 sub.16

Descrizione delle opere da sanare:

Rispetto alla rappresentazione riportata nella planimetria catastale (Allegato n°2 della presente relazione) si è riscontrato:

Per quanto riguarda l'unità immobiliare censita al Foglio 3 con il mappale 48 sub.15:

Nel locale cucinino risulta presente una piccola finestra

Per quanto riguarda l'unità immobiliare censita al Foglio 3 con il mappale 48 sub.16:

Nel locale denominato "soggiorno" non è presente l'apertura che dava accesso al vano scala interno

Variazioni catastali DOCFA per il mappale 48 sub.15 e per il mappale 48 sub.16: € 1.800,00

Oneri Totali: € 1.800,00

**Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale**

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

**Caratteristiche zona:** Non specificato  
**Area urbanistica:** Non specificato  
**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:****Altro:**

- L'unità immobiliare censita al Foglio 3 con il mappale 48 sub.15 risulta occupata dalla Sig.ra senza alcun titolo.
- L'unità immobiliare censita al Foglio 3 con il mappale 48 sub.16 risulta libera.

**Opponibilità ai terzi:****4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:****- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale attiva a favore di  
contro

A rogito di Tribunale di Milano in data 23/02/2016 ai nn. 422/2016; Iscritto a Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Alessandria - Servizio Pubblicità Immobiliare di Acqui Terme in data 23/06/2017 ai nn. 2606/297; Importo ipoteca: € 65.894,91; Importo capitale: € 65.894,91;

**Note:**

Grava su Vesime Foglio 3 Particella 170, Vesime Foglio 8 Particella 351 Sub.1 Particella 351 Sub.3 Particella 351 Sub.4 Particella 351 Sub.5 Particella 351 Sub.6 Particella 351 Sub.7 Particella 351 Sub.9, Vesime Foglio 3 Particella 150 Particella 171 Particella 172, Vesime Foglio 8 Particella 282, Vesime Foglio 8 Particella 584 Sub.3, Vesime Foglio 3 Particella 99 Sub.5, Vesime Foglio 3 Particella 104 Sub.2 Particella 105 Sub.7 Particella 48 Sub.14 Particella 48 Sub.18 Particella 48 Sub.9 Particella 48 Sub.10 Particella 48 Sub.13, Vesime Foglio 3 Particella 104 Sub.3 Particella 105 Sub.4 Particella 105 Sub.5 Particella 105 Sub.8 Particella 105 Sub.2 Particella 48 Sub.15 Particella 48 Sub.16 Particella 48 Sub.17 Particella 48 Sub.19 Particella 48 Sub.20 Particella 48 Sub.11 Particella 48 Sub.12, Vesime Foglio 3 Particella 142 Particella 50 Particella 51.

ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN.2123/284 DEL 22/05/2019 derivante da restrizione di beni del 19/03/2019 emesso da Tribunale di Alessandria Sede Alessandria Numero di Repertorio 377

Foglio 3 Particella 170

Foglio 3 Particella 150

Foglio 3 Particella 171

Foglio 3 Particella 172

ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN.2649/345 DEL 21/06/2019 derivante da restrizione di beni del 17/04/2019 emesso da Tribunale di Alessandria Sede Alessandria Numero di Repertorio 516

Foglio 8 Particella 351 Sub.1

Foglio 8 Particella 351 Sub.3

Foglio 8 Particella 351 Sub.4

Foglio 8 Particella 351 Sub.5

Foglio 8 Particella 351 Sub.6

Foglio 8 Particella 351 Sub.7

Foglio 8 Particella 351 Sub.9

Foglio 8 Particella 282.



## 1. Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 258 / 2024

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di \_\_\_\_\_ contro \_\_\_\_\_  
 Giudiziario Tribunale di Alessandria in data 29/08/2024 ai nn. 4471 trascritto a Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Alessandria - Servizio Pubblicità Immobiliare di Acqui Terme in data 23/09/2024 ai nn. 3992/3312;

**Note:**

Grava su Vesime Foglio 3 Particella 104 Sub.3 Particella 105 Sub.2 Particella 105 Sub.4 Particella 105 Sub.8 Particella 105 Sub.5 Particella 48 Sub.11 Particella 48 Sub.15 Particella 48 Sub.17 Particella 48 Sub.20 Particella 48 Sub.12 Particella 48 Sub.16 Particella 48 Sub.19, Vesime Foglio 8 Particella 584 Sub.3, Vesime Foglio 3 Particella 142 Particella 50 Particella 51, Vesime Foglio 6 Particella 291 Particella 294 Particella 302 Particella 306.

**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 alla data della perizia:**

**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:** \_\_\_\_\_ nato \_\_\_\_\_ prop.1/2 e \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_ prop.1/2. **proprietario/i ante ventennio al**

**23/02/1994.** In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO; registrato a Canelli, ai nn. 81/Vol.120; trascritto a Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Acqui Terme, in data 07/07/1975, ai nn. 2493/1978.

**Note:**

Successione in morte c \_\_\_\_\_ na (nata a \_\_\_\_\_ apertasi \_\_\_\_\_ luogo del suo ultimo domicilio, \_\_\_\_\_), regolata da testamento olografo ir \_\_\_\_\_ bblicato con atto del Notaio Pier Domenico Baccalario di Acqui Terme in data 5 giugno 1965 rep.n.23888/7467, registrato ad Acqui Terme il 23 giugno 1965 n.941 vol.317, che peraltro non risulta trascritto, eredità accettata giusta atto del Notaio Marchetti in data 13 giugno 1967 rep.n°2360/1409, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Acqui Terme il 7 luglio 1967 al registro particolare vol.1131 n.1961 (dichiarazione di successione presentata all'ufficio successioni di Canelli al n°50 vol.98, trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Acqui Terme il 15 marzo 1966 ai NN.1116/842).

Non Risulta trascritta alcuna accettazione di eredità.

**Titolare/Proprietario:** I \_\_\_\_\_ proprietà 10/60 \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_ proprietà 10/60. \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ proprietà 30/60, \_\_\_\_\_ proprietà 10/60. dal 23/02/1994 al 06/03/2017. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; registrato a Canelli, in data 25/06/1994, ai nn. 35/Vol.169; trascritto a Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Alessandria - Territorio -



## 1. Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 258 / 2024

Servizio di Pubblicità Immobiliare di Acqui Terme, in data 01/07/1995, ai nn. 2636/2153.

**Note:**

Successione ab intestato in morte di \_\_\_\_\_, nato il \_\_\_\_\_ (luogo del suo ultimo domicilio, in data \_\_\_\_\_), eredità accettata tacitamente giusta atto Notaio Luca Lamanna di Acqui Terme in data 11 giugno 2008 rep.n°4530/2695, registrato ad Acqui Terme il 20 giugno 2008 n°1473 serie 1T e trascritto a tal fine presso la Conservatoria dei RR.II. di Acqui Terme il 20 giugno 2008 ai NN.3067/2186 (dichiarazione di successione presentata all'ufficio successioni di Canelli il 25 giugno 1994 n°35 vol.169, trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Acqui Terme il 1° luglio 1995 ai NN.2636/2153, successivamente integrata con dichiarazione di successione presentata in data 20 ottobre 2005 n°40 vol.5014, trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Acqui Terme il 30 novembre 2005 ai NN.6488/4128).  
Risulta trascritta in data 20/06/2008 ai NN.3067/2186 accettazione tacita dell'eredità in morte di \_\_\_\_\_ nato il \_\_\_\_\_, da parte degli eredi sig.ri \_\_\_\_\_ atto Notaio Lamanna Luca sede Acqui Terme (AL) del 11/06/2008.

**Titolare/Proprietario:**

\_\_\_\_\_ proprietà 1/1 - Regime bene personale. dal 06/03/2017 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di divisione - a rogito di Notaio Luca Lamanna di Acqui Terme, in data 06/03/2017, ai nn. 11974/8193; trascritto a Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Alessandria - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Acqui Terme, in data 10/03/2017, ai nn. 1032/816.

Continuità delle trascrizioni: L'accettazione di eredità relativa alla Denuncia di Successione in morte di \_\_\_\_\_ trascritta il \_\_\_\_\_ quindi antecedente al ventennio) non risulta trascritta.

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Numero pratica: Immobile Ante 1967

Numero pratica: Autorizzazione n°49/85

Intestazione: \_\_\_\_\_

Per lavori: Lavori di manutenzione straordinaria (rifacimento intonaco interno, sostituzione pavimenti interni, sostituzione impianto elettrico, sostituzione serrande esterne, sostituzione tre finestre esterne, sostituzione porta di accesso al fabbricato)

Rilascio in data 07/05/1985 al n. di prot. 49

Numero pratica: D.I.A. n°11/2000

Intestazione: \_\_\_\_\_

Per lavori: Tinteggiatura completa della facciata del fabbricato esistente

Presentazione in data 29/09/2000 al n. di prot. 1986

**7.1 Conformità edilizia:****Abitazioni di tipo civile**

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

**Nota:** Il fabbricato di cui le unità immobiliari pignorate fanno 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:****Abitazioni di tipo civile in Piazza Vittorio Emanuele II (piano primo)****Note sulla conformità:**

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Abitazioni di tipo civile in Piazza Vittorio Emanuele II (piano primo)** di cui al punto A

Locali ad uso abitazione siti in Vesime Piazza Vittorio Emanuele II n°10.

- L'unità immobiliare censita al Foglio 3 con il mappale 48 sub.15 (Locale ad uso abitazione) è posta al piano primo (2° fuori terra) ed è composta da una sala, un corridoio/disimpegno, una camera, un soggiorno, un cucinino ed un W.C./servizio igienico.

- L'unità immobiliare censita al Foglio 3 con il mappale 48 sub.16 (Locale ad uso abitazione) è posta al piano primo (2° fuori terra) ed è composta da una scala esterna ed una piccola corte per l'accesso dalla Via Pierino Scarampi, un ingresso, un soggiorno, un cucinino, due camere, un servizio igienico, un ripostiglio ed un ballatoio.

Le due unità immobiliari, per la loro tipologia, disposizione, funzionalità e caratteristiche intrinseche ed estrinseche devono essere conglobate in unico lotto.

**1. Quota e tipologia del diritto**

1/1 di 1 **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: I

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: Al momento del sopralluogo l'unità immobiliare censita al Foglio 3 con il mappale 48 sub.15 si presentava in discrete condizioni di conservazione e di manutenzione, mentre l'unità immobiliare censita al Foglio 3 con il mappale 48 sub.16 si presentava come un locale di deposito.

**Caratteristiche descrittive:****Componenti edilizie e costruttive:**

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

Infissi interni **tipologia: a battente** materiale: **legno e vetro**

Pavim. Interna **materiale: cementine**

Portone di ingresso **tipologia: a battente** materiale: **Legno**

**Impianti:**

Elettrico **tipologia: sottotraccia**

Idrico

Termico **tipologia: autonomo** alimentazione: **gas** diffusori: **termosifoni**



**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1 Criterio di stima:****8.2 Fonti di informazione:****8.3 Valutazione corpi:****A. Abitazioni di tipo civile**

Altro Metodo di Valorizzazione.

- All'immobile censito al Foglio 3 con il mappale 48 sub.15, avente superficie catastale di mq.93, è stato applicato un valore di Euro 200,00/mq; per cui si ha una valutazione pari a (mq.93 x Euro 200,00/mq.) Euro 18.600,00

- All'immobile censito al Foglio 3 con il mappale 48 sub.16, avente superficie catastale di mq.102, è stato applicato un valore di Euro 120,00/mq.; per cui si ha una valutazione pari a (mq.102 x Euro 120,00/mq.) Euro 12.240,00

Riepilogando, il valore del Lotto è pari a (Euro 18.600,00 + Euro 12.240,00) Euro 30.840,00

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Valore Corpo			Euro 30.840,00
Valore Pertinenze			Euro 0,00
Valore complessivo intero			Euro 30.840,00
Valore complessivo diritto e quota			Euro 30.840,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazioni di tipo civile	0,00	Euro 30.840,00	Euro 30.840,00

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

Euro 1.800,00

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

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

**Euro 29.040,00**



**Lotto: 006 - Abitazione di tipo civile in Piazza Vittorio Emanuele II (piano primo)**

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

Data di presentazione: 15-10-2024

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****Identificativo corpo: A.****Abitazione di tipo civile in Piazza Vittorio Emanuele II (piano primo)****Quota e tipologia del diritto**

1/1 di ... Piena proprietà

Cod. Fiscale:

**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:****Intestazione:** o nato a . proprietà 1/1 Regime: bene personale

- foglio 3, particella 48, subalterno 17, indirizzo Piazza Vittorio Emanuele II n°10, piano 1, comune Vesime, categoria A/2, classe 1, consistenza 4 vani, superficie 97 mq., rendita € 202,45

**Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale****2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):****Caratteristiche zona:** Non specificato**Area urbanistica:** Non specificato**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:****Libero****Opponibilità ai terzi:****4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:****- Iscrizione di ipoteca:**Ipoteca giudiziale attiva a favore di  
contro /A rogito di Tribunale di Milano in data 23/02/2016 ai nn. 422/2016; Iscritto a  
Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Alessandria - Servizio Pubblicità Immobiliare di Acqui

## 1. Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 258 / 2024

Terme in data 23/06/2017 ai nn. 2606/297; Importo ipoteca: € 65.894,91; Importo capitale: € 65.894,91;

Note:

Grava su Vesime Foglio 3 Particella 170, Vesime Foglio 8 Particella 351 Sub.1 Particella 351 Sub.3 Particella 351 Sub.4 Particella 351 Sub.5 Particella 351 Sub.6 Particella 351 Sub.7 Particella 351 Sub.9, Vesime Foglio 3 Particella 150 Particella 171 Particella 172, Vesime Foglio 8 Particella 282, Vesime Foglio 8 Particella 584 Sub.3, Vesime Foglio 3 Particella 99 Sub.5, Vesime Foglio 3 Particella 104 Sub.2 Particella 105 Sub.7 Particella 48 Sub.14 Particella 48 Sub.18 Particella 48 Sub.9 Particella 48 Sub.10 Particella 48 Sub.13, Vesime Foglio 3 Particella 104 Sub.3 Particella 105 Sub.4 Particella 105 Sub.5 Particella 105 Sub.8 Particella 105 Sub.2 Particella 48 Sub.15 Particella 48 Sub.16 Particella 48 Sub.17 Particella 48 Sub.19 Particella 48 Sub.20 Particella 48 Sub.11 Particella 48 Sub.12, Vesime Foglio 3 Particella 142 Particella 50 Particella 51.

ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN.2123/284 DEL 22/05/2019 derivante da restrizione di beni del 19/03/2019 emesso da Tribunale di Alessandria Sede Alessandria Numero di Repertorio 377

Foglio 3 Particella 170

Foglio 3 Particella 150

Foglio 3 Particella 171

Foglio 3 Particella 172

ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN.2649/345 DEL 21/06/2019 derivante da restrizione di beni del 17/04/2019 emesso da Tribunale di Alessandria Sede Alessandria Numero di Repertorio 516

Foglio 8 Particella 351 Sub.1

Foglio 8 Particella 351 Sub.3

Foglio 8 Particella 351 Sub.4

Foglio 8 Particella 351 Sub.5

Foglio 8 Particella 351 Sub.6

Foglio 8 Particella 351 Sub.7

Foglio 8 Particella 351 Sub.9

Foglio 8 Particella 282.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di I

A rogito di Ufficiale

Giudiziario Tribunale di Alessandria in data 29/08/2024 ai nn. 4471 trascritto a Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Alessandria - Servizio Pubblicità Immobiliare di Acqui Terme in data 23/09/2024 ai nn. 3992/3312;

Note:

Grava su Vesime Foglio 3 Particella 104 Sub.3 Particella 105 Sub.2 Particella 105 Sub.4 Particella 105 Sub.8 Particella 105 Sub.5 Particella 48 Sub.11 Particella 48 Sub.15 Particella 48 Sub.17 Particella 48 Sub.20 Particella 48 Sub.12 Particella 48 Sub.16 Particella 48 Sub.19, Vesime Foglio 8 Particella 584 Sub.3, Vesime Foglio 3 Particella 142 Particella 50 Particella 51, Vesime Foglio 6 Particella 291 Particella 294 Particella 302 Particella 306.

**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 alla data della perizia:**

**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





**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Numero pratica: Immobile Ante 1967

Numero pratica: Autorizzazione n° 49/85

Intestazione: I

Per lavori: Lavori di manutenzione straordinaria (rifacimento intonaco interno, sostituzione pavimenti interni, sostituzione impianto elettrico, sostituzione serrande esterne, sostituzione tre finestre esterne, sostituzione porta di accesso al fabbricato)

Rilascio in data 07/05/1985 al n. di prot. 49

Numero pratica: D I A n° 11/2000

Intestazione: M

Per lavori: Tinteggiatura completa della facciata del fabbricato esistente

Presentazione in data 29/09/2000 al n. di prot. 1986

**7.1 Conformità edilizia:**

**Abitazione di tipo civile**

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

**Nota: 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:**

**Abitazione di tipo civile in Piazza Vittorio Emanuele II (piano primo)**

**Note sulla conformità:**

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





**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1 Criterio di stima:****8.2 Fonti di informazione:****8.3 Valutazione corpi:****A. Abitazione di tipo civile**

Altro Metodo di Valorizzazione.

All'immobile censito al Foglio 3 con il mappale 48 sub.17, avente superficie catastale di mq.97, è stato applicato un valore di Euro 180,00/mq; per cui si ha una valutazione pari a (mq.97 x Euro 180,00/mq.) Euro 17.460,00

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
---------------------	-----------------------------------	------------------------	-------------------------------

Valore Corpo	Euro 17.460,00
Valore Pertinenze	Euro 0,00
Valore complessivo intero	Euro 17.460,00
Valore complessivo diritto e quota	Euro 17.460,00

**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	0,00	Euro 17.460,00	Euro 17.460,00

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

Euro 0,00

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

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

**Euro 17.460,00**

**Lotto: 007 - Abitazione di tipo civile in Piazza Vittorio Emanuele II (piano secondo)**

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

Data di presentazione: 15-10-2024

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

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo civile in Piazza Vittorio Emanuele II (piano secondo)

**Quota e tipologia del diritto**1/1 di **Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**Intestazione: o nato a proprietà 1/1 Regime: bene personale

- foglio 3, particella 48, subalterno 19, indirizzo Piazza Vittorio Emanuele II n°10, piano 2, comune Vesime, categoria A/2, classe 1, consistenza 3,5 vani, superficie 93 mq., rendita € 177,14

**Conformità catastale:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Rispetto alla rappresentazione riportata nella planimetria catastale (Allegato n°2 della presente relazione) si è riscontrato:

- Che nel "cucininino" non è stata rappresentata la finestra prospettante sulla Piazza Vittorio Emanuele II.
- Che non è stata rappresentata la porta che collega il "cucininino" al "W.C."
- Che la finestra del "W.C." è stata rappresentata in posizione errata.
- Che la porta che collega la "camera" al "W.C." è stata rappresentata in posizione errata.

Regularizzabili mediante: Variazione catastale DOCFA

Descrizione delle opere da sanare:

Rispetto alla rappresentazione riportata nella planimetria catastale (Allegato n°2 della presente relazione) si è riscontrato:

- Che nel "cucininino" non è stata rappresentata la finestra prospettante sulla Piazza Vittorio Emanuele II.
- Che non è stata rappresentata la porta che collega il "cucininino" al "W.C."
- Che la finestra del "W.C." è stata rappresentata in posizione errata.
- Che la porta che collega la "camera" al "W.C." è stata rappresentata in posizione errata.

Variazione catastale DOCFA: € 900,00

Oneri Totali: € 900,00

**Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale**

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

**Caratteristiche zona:** Non specificato  
**Area urbanistica:** Non specificato  
**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:**

**Libero**

**Opponibilità ai terzi:**

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:****- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale attiva a favore di \_\_\_\_\_  
 contro \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ ; A rogito di Tribunale di Milano in data 23/02/2016 ai nn. 422/2016; Iscritto a Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Alessandria - Servizio Pubblicità Immobiliare di Acqui Terme in data 23/06/2017 ai nn. 2606/297; Importo ipoteca: € 65.894,91; Importo capitale: € 65.894,91;

**Note:**

Grava su Vesime Foglio 3 Particella 170, Vesime Foglio 8 Particella 351 Sub.1 Particella 351 Sub.3 Particella 351 Sub.4 Particella 351 Sub.5 Particella 351 Sub.6 Particella 351 Sub.7 Particella 351 Sub.9, Vesime Foglio 3 Particella 150 Particella 171 Particella 172, Vesime Foglio 8 Particella 282, Vesime Foglio 8 Particella 584 Sub.3, Vesime Foglio 3 Particella 99 Sub.5, Vesime Foglio 3 Particella 104 Sub.2 Particella 105 Sub.7 Particella 48 Sub.14 Particella 48 Sub.18 Particella 48 Sub.9 Particella 48 Sub.10 Particella 48 Sub.13, Vesime Foglio 3 Particella 104 Sub.3 Particella 105 Sub.4 Particella 105 Sub.5 Particella 105 Sub.8 Particella 105 Sub.2 Particella 48 Sub.15 Particella 48 Sub.16 Particella 48 Sub.17 Particella 48 Sub.19 Particella 48 Sub.20 Particella 48 Sub.11 Particella 48 Sub.12, Vesime Foglio 3 Particella 142 Particella 50 Particella 51.

ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN.2123/284 DEL 22/05/2019 derivante da restrizione di beni del 19/03/2019 emesso da Tribunale di Alessandria Sede Alessandria Numero di Repertorio 377

Foglio 3 Particella 170

Foglio 3 Particella 150

Foglio 3 Particella 171

Foglio 3 Particella 172

ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN.2649/345 DEL 21/06/2019 derivante da restrizione di beni del 17/04/2019 emesso da Tribunale di Alessandria Sede Alessandria Numero di Repertorio 516

Foglio 8 Particella 351 Sub.1

Foglio 8 Particella 351 Sub.3

Foglio 8 Particella 351 Sub.4

Foglio 8 Particella 351 Sub.5

Foglio 8 Particella 351 Sub.6

Foglio 8 Particella 351 Sub.7

Foglio 8 Particella 351 Sub.9

Foglio 8 Particella 282.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ rogito di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Alessandria in data 29/08/2024 ai nn. 44/1 trascritto a Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Alessandria - Servizio Pubblicità Immobiliare di Acqui Terme in data \_\_\_\_\_

Pag. 57 di 72

Ver. 3.0

Edicom Finance srl



## 1. Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 258 / 2024

23/09/2024 ai nn. 3992/3312;

Note:

Grava su Vesime Foglio 3 Particella 104 Sub.3 Particella 105 Sub.2 Particella 105 Sub.4 Particella 105 Sub.8 Particella 105 Sub.5 Particella 48 Sub.11 Particella 48 Sub.15 Particella 48 Sub.17 Particella 48 Sub.20 Particella 48 Sub.12 Particella 48 Sub.16 Particella 48 Sub.19, Vesime Foglio 8 Particella 584 Sub.3, Vesime Foglio 3 Particella 142 Particella 50 Particella 51, Vesime Foglio 6 Particella 291 Particella 294 Particella 302 Particella 306.

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 alla data della perizia:

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:

nato: , prop. 1/2 e 1

1/2. proprietario/i ante ventennio al

23/02/1994. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO; registrato a Canelli, ai nn. 81/Vol.120; trascritto a Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Acqui Terme, in data 07/07/1975, ai nn. 2493/1978.

Note:

Successione in morte di (nata a ) apertasi ogo del suo ultimo domicilio, regolata da testamento olografo in aa

bblicato con atto del Notaio Pier Domenico Baccalaro di Acqui Terme in data 5 giugno 1965 rep.n.23888/7467, registrato ad Acqui Terme il 23 giugno 1965 n.941 vol.317, che peraltro non risulta trascritto, eredità accettata giusta atto del Notaio Marchetti in data 13 giugno 1967 rep.n°2360/1409, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Acqui Terme il 7 luglio 1967 al registro particolare vol.1131 n.1961 (dichiarazione di successione presentata all'ufficio successioni di Canelli al n°50 vol.98, trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Acqui Terme il 15 marzo 1966 ai NN.1116/842).

Non Risulta trascritta alcuna accettazione di eredità.

Titolare/Proprietario:

proprietà 10/60,

nata a

proprietà 10/60,

o nato a

proprietà 30/60,

proprietà 10/60. dal 23/02/1994 al

06/03/2017. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; registrato a Canelli, in data 25/06/1994, ai nn. 35/Vol.169; trascritto a Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Alessandria - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Acqui Terme, in data 01/07/1995, ai nn. 2636/2153.

Note:

Successione ab intestato in morte di (nata a ) eredita (luogo del suo ultimo domicilio, i

eredita



## 1. Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 258 / 2024

accettata tacitamente giusta atto Notaio Luca Lamanna di Acqui Terme in data 11 giugno 2008 rep.n°4530/2695, registrato ad Acqui Terme il 20 giugno 2008 n°1473 serie 1T e trascritto a tal fine presso la Conservatoria dei RR.II. di Acqui Terme il 20 giugno 2008 ai NN.3067/2186 (dichiarazione di successione presentata all'ufficio successioni di Canelli il 25 giugno 1994 n°35 vol.169, trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Acqui Terme il 1° luglio 1995 ai NN.2636/2153, successivamente integrata con dichiarazione di successione presentata in data 20 ottobre 2005 n°40 vol.5014, trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Acqui Terme il 30 novembre 2005 ai NN.6488/4128).

Risulta trascritta in data 20/06/2008 ai NN.3067/2186 accettazione tacita dell'eredità in morte di  
 \_\_\_\_\_ Codice fiscale \_\_\_\_\_ da parte  
 degli eredi sig.ri \_\_\_\_\_  
 atto Notaio Lamanna Luca sede Acqui Terme (AL) del 11/06/2008.

**Titolare/Proprietario:** \_\_\_\_\_ proprietà 1/1 - Regime bene personale. dal 06/03/2017 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di divisione - a rogito di Notaio Luca Lamanna di Acqui Terme, in data 06/03/2017, ai nn. 11974/8193; trascritto a Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Alessandria - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Acqui Terme, in data 10/03/2017, ai nn. 1032/816.

Continuità delle trascrizioni: L'accettazione di eredità relativa alla Denuncia di Successione in morte di \_\_\_\_\_ scritta il \_\_\_\_\_ (quindi antecedente al ventennio) non risulta trascritta.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Immobile Ante 1967

Numero pratica: Autorizzazione n°49/85

Intestazione:

Per lavori: Lavori di manutenzione straordinaria (rifacimento intonaco interno, sostituzione pavimenti interni, sostituzione impianto elettrico, sostituzione serrande esterne, sostituzione tre finestre esterne, sostituzione di porta di accesso al fabbricato)

Rilascio in data 07/05/1985 al n. di prot. 49

Numero pratica: D.I.A. n°11/2000

Intestazione:

Per lavori: Tinteggiatura completa della facciata del fabbricato esistente

Presentazione in data 29/09/2000 al n. di prot. 1986

## 7.1 Conformità edilizia:

**Abitazione di tipo civile**

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

**Nota: 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.**





**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1 Criterio di stima:****8.2 Fonti di informazione:****8.3 Valutazione corpi:****A. Abitazione di tipo civile**

Altro Metodo di Valorizzazione.

All'immobile censito al Foglio 3 con il mappale 48 sub.19, avente superficie catastale di mq.93, è stato applicato un valore di Euro 200,00/mq; per cui si ha una valutazione pari a (mq.93 x Euro 200,00/mq.) Euro 18.600,00

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
---------------------	-----------------------------------	------------------------	-------------------------------

Valore Corpo			Euro 18.600,00
Valore Pertinenze			Euro 0,00
Valore complessivo intero			Euro 18.600,00
Valore complessivo diritto e quota			Euro 18.600,00

**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	0,00	Euro 18.600,00	Euro 18.600,00

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

Euro 900,00

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

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

**Euro 17.700,00**

**Lotto: 008 - Abitazione di tipo civile in Piazza Vittorio Emanuele II (piano secondo)**

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

Data di presentazione: 15-10-2024

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****Identificativo corpo: A.****Abitazione di tipo civile in Piazza Vittorio Emanuele II (piano secondo)****Quota e tipologia del diritto**

1/1 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**Intestazione: natc proprietà 1/1 Regime: bene personale

- foglio 3, particella 48, subalterno 20, indirizzo Piazza Vittorio Emanuele II n°10, piano 2, comune Vesime, categoria A/2, classe 1, consistenza 5 vani, superficie 106 mq., rendita € 253,06

**Conformità catastale:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Rispetto alla rappresentazione riportata nella planimetria catastale (Allegato n°2 della presente relazione) si è riscontrato:

- Che non esiste più la porta di collegamento dal corridoio alla scala interna.
- Che non è stato rappresentato il sottotetto a cui si accede dal terrazzo coperto.

Regolarizzabili mediante: Variazione catastale DOCFA

Descrizione delle opere da sanare:

Rispetto alla rappresentazione riportata nella planimetria catastale (Allegato n°2 della presente relazione) si è riscontrato:

- Che non esiste più la porta di collegamento dal corridoio alla scala interna.
- Che non è stato rappresentato il sottotetto a cui si accede dal terrazzo coperto.

Variazione catastale DOCFA: € 900,00

Oneri Totali: € 900,00

**Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale**

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

**Caratteristiche zona:** Non specificato  
**Area urbanistica:** Non specificato  
**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 Sig.** \_\_\_\_\_ **senza alcun titolo, che lo utilizza in modo non continuativo come casa per le vacanze.**

**Opponibilità ai terzi:**

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:****- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale attiva a favore di \_\_\_\_\_  
 contro \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ ; A rogito di Tribunale di Milano in data 23/02/2016 ai nn. 422/2016; Iscritto a Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Alessandria - Servizio Pubblicità Immobiliare di Acqui Terme in data 23/06/2017 ai nn. 2606/297; Importo ipoteca: € 65.894,91; Importo capitale: € 65.894,91;

**Note:**

Grava su Vesime Foglio 3 Particella 170, Vesime Foglio 8 Particella 351 Sub.1 Particella 351 Sub.3 Particella 351 Sub.4 Particella 351 Sub.5 Particella 351 Sub.6 Particella 351 Sub.7 Particella 351 Sub.9, Vesime Foglio 3 Particella 150 Particella 171 Particella 172, Vesime Foglio 8 Particella 282, Vesime Foglio 8 Particella 584 Sub.3, Vesime Foglio 3 Particella 99 Sub.5, Vesime Foglio 3 Particella 104 Sub.2 Particella 105 Sub.7 Particella 48 Sub.14 Particella 48 Sub.18 Particella 48 Sub.9 Particella 48 Sub.10 Particella 48 Sub.13, Vesime Foglio 3 Particella 104 Sub.3 Particella 105 Sub.4 Particella 105 Sub.5 Particella 105 Sub.8 Particella 105 Sub.2 Particella 48 Sub.15 Particella 48 Sub.16 Particella 48 Sub.17 Particella 48 Sub.19 Particella 48 Sub.20 Particella 48 Sub.11 Particella 48 Sub.12, Vesime Foglio 3 Particella 142 Particella 50 Particella 51.

ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN.2123/284 DEL 22/05/2019 derivante da restrizione di beni del 19/03/2019 emesso da Tribunale di Alessandria Sede Alessandria Numero di Repertorio 377

Foglio 3 Particella 170

Foglio 3 Particella 150

Foglio 3 Particella 171

Foglio 3 Particella 172

ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN.2649/345 DEL 21/06/2019 derivante da restrizione di beni del 17/04/2019 emesso da Tribunale di Alessandria Sede Alessandria Numero di Repertorio 516

Foglio 8 Particella 351 Sub.1

Foglio 8 Particella 351 Sub.3

Foglio 8 Particella 351 Sub.4

Foglio 8 Particella 351 Sub.5

Foglio 8 Particella 351 Sub.6

Foglio 8 Particella 351 Sub.7

Foglio 8 Particella 351 Sub.9

Foglio 8 Particella 282.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di \_\_\_\_\_, ontr \_\_\_\_\_

Giudiziario Tribunale di Alessandria in data 29/08/2024 ai nn. 4471 trascritto a \_\_\_\_\_



## 1. Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 258 / 2024

Entrate Ufficio Provinciale di Alessandria - Servizio Pubblicità Immobiliare di Acqui Terme in data 23/09/2024 ai nn. 3992/3312;

**Note:**

Grava su Vesime Foglio 3 Particella 104 Sub.3 Particella 105 Sub.2 Particella 105 Sub.4 Particella 105 Sub.8 Particella 105 Sub.5 Particella 48 Sub.11 Particella 48 Sub.15 Particella 48 Sub.17 Particella 48 Sub.20 Particella 48 Sub.12 Particella 48 Sub.16 Particella 48 Sub.19, Vesime Foglio 8 Particella 584 Sub.3, Vesime Foglio 3 Particella 142 Particella 50 Particella 51, Vesime Foglio 6 Particella 291 Particella 294 Particella 302 Particella 306.

**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 alla data della perizia:**

**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:**

Il **proprietario/i ante ventennio** al **23/02/1978** di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO; registrato a Canelli, ai nn. 81/Vol.120; trascritto a Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Acqui Terme, in data 07/07/1975, ai nn. 2493/1978.

**Note:**

Successione in morte di **regolata da testamento olografo** del suo ultimo domicilio, in data **regolata da testamento olografo** n° **pubblicato con atto del Notaio Pier Domenico Baccalario di Acqui Terme in data 5 giugno 1965 rep.n.23888/7467, registrato ad Acqui Terme il 23 giugno 1965 n.941 vol.317, che peraltro non risulta trascritto, eredità accettata giusta atto del Notaio Marchetti in data 13 giugno 1967 rep.n°2360/1409, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Acqui Terme il 7 luglio 1967 al registro particolare vol.1131 n.1961 (dichiarazione di successione presentata all'ufficio successioni di Canelli al n°50 vol.98, trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Acqui Terme il 15 marzo 1966 ai NN.1116/842).**

Non Risulta trascritta alcuna accettazione di eredità.

**Titolare/Proprietario:**

**proprietà 10/60,** **proprietà 10/60,** **proprietà 10/60, dal 23/02/1994 ai** **7. In forza di denuncia di successione - nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; registrato a Canelli, in data 25/06/1994, ai nn. 35/Vol.169; trascritto a Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Alessandria - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Acqui Terme, in data 01/07/1995, ai nn. 2636/2153.**

**Note:**

Successione ab intestato in morte di



## 1. Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 258 / 2024

apr \_\_\_\_\_ luogo del suo ultimo domicilio, in data \_\_\_\_\_, eredità  
 accettata tacitamente giusta atto Notaio Luca Lamanna di Acqui Terme in data 11 giugno 2008  
 rep.n°4530/2695, registrato ad Acqui Terme il 20 giugno 2008 n°1473 serie 1T e trascritto a tal fine  
 presso la Conservatoria dei RR.II. di Acqui Terme il 20 giugno 2008 ai NN.3067/2186  
 (dichiarazione di successione presentata all'ufficio successioni di Canelli il 25 giugno 1994 n°35  
 vol.169, trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Acqui Terme il 1° luglio 1995 ai  
 NN.2636/2153, successivamente integrata con dichiarazione di successione presentata in data 20  
 ottobre 2005 n°40 vol.5014, trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Acqui Terme il 30  
 novembre 2005 ai NN.6488/4128.  
 Risulta trascritta in data 20/06/2008 ai NN.3067/2186 accettazione tacita dell'eredità in morte di  
 \_\_\_\_\_ Codice fiscale \_\_\_\_\_ da parte  
 degli eredi sig.ri \_\_\_\_\_ ara nascente da  
 atto Notaio Lamanna Luca sede Acqui Terme (AL) del 11/06/2008.

**Titolare/Proprietario:** \_\_\_\_\_ proprietà 1/1 - Regime  
 bene personale. dal 06/03/2017 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di divisione - a  
 rogito di Notaio Luca Lamanna di Acqui Terme, in data 06/03/2017, ai nn. 11974/8193; trascritto a  
 Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Alessandria - Territorio - Servizio di Pubblicità  
 Immobiliare di Acqui Terme, in data 10/03/2017, ai nn. 1032/816.

Continuità delle trascrizioni: L'accettazione di eredità relativa alla Denuncia di Successione in  
 morte di \_\_\_\_\_ trascritta il \_\_\_\_\_ quindi antecedente al ventennio) non risulta  
 trascritta.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Immobile Ante 1967

Numero pratica: Autorizzazione n°49/85

Intestazione:

Per lavori: Lavori di manutenzione straordinaria (rifacimento intonaco interno, sostituzione  
 pavimenti interni, sostituzione impianto elettrico, sostituzione serrande esterne, sostituzione tre  
 finestre esterne, sostituzione di porta di accesso al fabbricato)

Rilascio in data 07/05/1985 al n. di prot. 49

Numero pratica: D I A n°11/2000

Intestazione:

Per lavori: Tinteggiatura completa della facciata del fabbricato esistente

Presentazione in data 29/09/2000 al n. di prot. 1986

## 7.1 Conformità edilizia:

**Abitazione di tipo civile**

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

**Nota: 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.**





**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1 Criterio di stima:****8.2 Fonti di informazione:****8.3 Valutazione corpi:****A. Abitazione di tipo civile**

Altro Metodo di Valorizzazione.

All'immobile censito al Foglio 3 con il mappale 48 sub.20, avente superficie catastale di mq.106, è stato applicato un valore di Euro 200,00/mq; per cui si ha una valutazione pari a (mq.106 x Euro 200,00/mq.) Euro 21.200,00

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
---------------------	-----------------------------------	------------------------	-------------------------------

Valore Corpo	Euro 21.200,00
Valore Pertinenze	Euro 0,00
Valore complessivo intero	Euro 21.200,00
Valore complessivo diritto e quota	Euro 21.200,00

**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 civile	0,00	Euro 21.200,00	Euro 21.200,00

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

Euro 900,00

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

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

**Euro 20.300,00**

**Lotto: 009 – Terreni agricoli**

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si  
 Data di presentazione: 15-10-2024

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

**Identificativo corpo: A.**

**Terreni agricoli**

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di  Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione:

personale

proprietà 1/1 Regime: bene

- comune Vesime, foglio 3, particella 50, qualità Bosco Ceduo, classe 2, superficie catastale 350 mq., reddito dominicale: € 0,36, reddito agrario: € 0,22

- comune Vesime, foglio 3, particella 51, qualità Vigneto, classe 2, superficie catastale 290 mq., reddito dominicale: € 1,20, reddito agrario: € 2,10

- comune Vesime, foglio 3, particella 142, qualità Vigneto, classe 1, superficie catastale 1300 mq., reddito dominicale: € 8,06, reddito agrario: € 10,74

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

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

**Caratteristiche zona:** Non specificato

**Area urbanistica:** Non specificato

**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:**

**Libero**

**Opponibilità ai terzi:**



**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:****- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale attiva a favore di \_\_\_\_\_  
contro \_\_\_\_\_

A rogito di Tribunale di Milano in data 23/02/2016 ai nn. 422/2016; Iscritto a Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Alessandria - Servizio Pubblicità Immobiliare di Acqui Terme in data 23/06/2017 ai nn. 2606/297; Importo ipoteca: € 65.894,91; Importo capitale: € 65.894,91;

**Note:**

Grava su Vesime Foglio 3 Particella 170, Vesime Foglio 8 Particella 351 Sub.1 Particella 351 Sub.3 Particella 351 Sub.4 Particella 351 Sub.5 Particella 351 Sub.6 Particella 351 Sub.7 Particella 351 Sub.9, Vesime Foglio 3 Particella 150 Particella 171 Particella 172, Vesime Foglio 8 Particella 282, Vesime Foglio 8 Particella 584 Sub.3, Vesime Foglio 3 Particella 99 Sub.5, Vesime Foglio 3 Particella 104 Sub.2 Particella 105 Sub.7 Particella 48 Sub.14 Particella 48 Sub.18 Particella 48 Sub.9 Particella 48 Sub.10 Particella 48 Sub.13, Vesime Foglio 3 Particella 104 Sub.3 Particella 105 Sub.4 Particella 105 Sub.5 Particella 105 Sub.8 Particella 105 Sub.2 Particella 48 Sub.15 Particella 48 Sub.16 Particella 48 Sub.17 Particella 48 Sub.19 Particella 48 Sub.20 Particella 48 Sub.11 Particella 48 Sub.12, Vesime Foglio 3 Particella 142 Particella 50 Particella 51.

ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN.2123/284 DEL 22/05/2019 derivante da restrizione di beni del 19/03/2019 emesso da Tribunale di Alessandria Sede Alessandria Numero di Repertorio 377

Foglio 3 Particella 170

Foglio 3 Particella 150

Foglio 3 Particella 171

Foglio 3 Particella 172

ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN.2649/345 DEL 21/06/2019 derivante da restrizione di beni del 17/04/2019 emesso da Tribunale di Alessandria Sede Alessandria Numero di Repertorio 516

Foglio 8 Particella 351 Sub.1

Foglio 8 Particella 351 Sub.3

Foglio 8 Particella 351 Sub.4

Foglio 8 Particella 351 Sub.5

Foglio 8 Particella 351 Sub.6

Foglio 8 Particella 351 Sub.7

Foglio 8 Particella 351 Sub.9

Foglio 8 Particella 282.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di \_\_\_\_\_ contro \_\_\_\_\_

A rogito di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Alessandria in data 29/08/2024 ai nn. 44/1 trascritto a Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Alessandria - Servizio Pubblicità Immobiliare di Acqui Terme in data 23/09/2024 ai nn. 3992/3312;

**Note:**

Grava su Vesime Foglio 3 Particella 104 Sub.3 Particella 105 Sub.2 Particella 105 Sub.4 Particella 105 Sub.8 Particella 105 Sub.5 Particella 48 Sub.11 Particella 48 Sub.15 Particella 48 Sub.17 Particella 48 Sub.20 Particella 48 Sub.12 Particella 48 Sub.16 Particella 48 Sub.19, Vesime Foglio 8 Particella 584 Sub.3, Vesime Foglio 3 Particella 142 Particella 50 Particella 51, Vesime Foglio 6 Particella 291 Particella 294 Particella 302 Particella 306.

**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 alla data della perizia:****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:** \_\_\_\_\_ prop. 1/2 €

\_\_\_\_\_ } prop. 1/2. proprietario/i ante ventennio al  
 23/02/1994. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o  
 espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO; registrato a Canelli, ai nn. 81/Vol.120;  
 trascritto a Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Acqui Terme, in data  
 07/07/1975, ai nn. 2493/1978.

**Note:**

Successione in morte di \_\_\_\_\_ ma \_\_\_\_\_ ) aperta \_\_\_\_\_ go  
 del suo ultimo domicilio, in data \_\_\_\_\_, regolata da testamento olografo in  
 \_\_\_\_\_, pubblicato con atto del Notaio Pier Domenico Baccalario di Acqui Terme in data 5  
 giugno 1965 rep.n.23888/7467, registrato ad Acqui Terme il 23 giugno 1965 n.941 vol.317, che  
 peraltro non risulta trascritto, eredità accettata giusta atto del Notaio Marchetti in data 13 giugno  
 1967 rep.n°2360/1409, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Acqui Terme il 7 luglio 1967  
 al registro particolare vol.1131 n.1961 (dichiarazione di successione presentata all'ufficio  
 successioni di Canelli al n°50 vol.98, trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Acqui Terme il  
 15 marzo 1966 ai NN.1116/842).  
 Non Risulta trascritta alcuna accettazione di eredità.

**Titolare/Proprietario:** \_\_\_\_\_ rietà 10/60,

\_\_\_\_\_ a nata \_\_\_\_\_ } proprietà 10/60, \_\_\_\_\_ } nato \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_ } proprietà 30/60, \_\_\_\_\_ } nato \_\_\_\_\_ } proprietà 10/60. dal 23/02/1994 al  
 06/03/2017. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o  
 espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; registrato a Canelli, in data 25/06/1994,  
 ai nn. 35/Vol.169; trascritto a Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Alessandria - Territorio -  
 Servizio di Pubblicità Immobiliare di Acqui Terme, in data 01/07/1995, ai nn. 2636/2153.

**Note:**

Successione ab intestato in morte di \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_, apertasi in \_\_\_\_\_ go del suo ultimo domicilio, in \_\_\_\_\_ eredità  
 accettata tacitamente giusta atto Notaio Luca Lamanna di Acqui Terme in data 11 giugno 2008  
 rep.n°4530/2695, registrato ad Acqui Terme il 20 giugno 2008 n°1473 serie 1T e trascritto a tal fine  
 presso la Conservatoria dei RR.II. di Acqui Terme il 20 giugno 2008 ai NN.3067/2186  
 (dichiarazione di successione presentata all'ufficio successioni di Canelli il 25 giugno 1994 n°35  
 vol.169, trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Acqui Terme il 1° luglio 1995 ai  
 NN.2636/2153, successivamente integrata con dichiarazione di successione presentata in data 20  
 ottobre 2005 n°40 vol.5014, trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Acqui Terme il 30  
 novembre 2005 ai NN.6488/4128).

Risulta trascritta in data 20/06/2008 ai NN.3067/2186 accettazione tacita dell'eredità in morte di  
 \_\_\_\_\_ codice fiscale \_\_\_\_\_ parte

degli eredi sig.n \_\_\_\_\_

atto Notaio Lamanna Luca sede Acqui Terme (AL) del 11/06/2008.



**Titolare/Proprietario:** ) nato a ) proprietà 1/1 - Regime bene personale. dal 06/03/2017 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di divisione - a rogito di Notaio Luca Lamanna di Acqui Terme, in data 06/03/2017, ai nn. 11974/8193; trascritto a Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Alessandria - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Acqui Terme, in data 10/03/2017, ai nn. 1032/816.

Continuità delle trascrizioni: L'accettazione di eredità relativa alla Denuncia di Successione in morte di trascritta e quindi antecedente al ventennio) non risulta trascritta.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

### 7.1 Conformità edilizia:

### 7.2 Conformità urbanistica:

#### Terreni agricoli

#### Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: Terreni agricoli di cui al punto A

N°3 appezzamenti di terreno siti in Vesime ed identificati al Catasto Terreni al Foglio 3 con i mappali 50, 51 e 142 formanti un unico corpi posto alle coerenze della Via Pierino Scarampi, dei mappali 52, 48, 45, 44, 43 e 42 del Foglio 3 e dei mappali 139, 144 e 145 del Foglio 2.

#### 1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale: `

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Condizioni generali dell'immobile: Al momento del sopralluogo i terreni si presentavano prevalentemente imboschiti.



**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1 Criterio di stima:****8.2 Fonti di informazione:****8.3 Valutazione corpi:****A. Terreni agricoli**

Altro Metodo di Valorizzazione.

Ai terreni, aventi superficie catastale complessiva di mq.1.940, è stato applicato un valore di Euro 0,80/mq; per cui la loro valutazione risulta pari a (mq.1.940 x Euro 0,80/mq. =) Euro 1.552,00

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Valore Corpo			Euro 1.552,00
Valore Pertinenze			Euro 0,00
Valore complessivo intero			Euro 1.552,00
Valore complessivo diritto e quota			Euro 1.552,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Terreni agricoli	0,00	Euro 1.552,00	Euro 1.552,00

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

Euro 0,00

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

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

**Euro 1.552,00****Allegati:**Allegato 1: Estratti delle mappe catastali dei beni esegutati – Comune di VesimeAllegato 2: Planimetrie catastali dei beni esegutati – Comune di VesimeAllegato 3: Documentazione fotografica

Alessandria, li 06/02/2025

L'Esperto alla stima  
**Geom. Silvio Prato**