
Tribunale di Alessandria
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED].

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **155/2022**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: [REDACTED]

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: Geom Massimo Mortara
Codice fiscale: MRTMSM64H24A182P
Studio in: Corso Cento Cannoni 106 - 15121 Alessandria
Telefono: 0131267252
Email: geometramortara@gmail.com
Pec: massimo.mortara@geopec.it

SINTESI ELABORATO

1 Dati Catastali

.

Bene: via Roma n. 24 - Bubbio (AT) - 14051

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

[REDACTED]

foglio 8, particella 243, subalterno 1, indirizzo via Roma, piano T, comune BUBBIO, categoria C/3, classe U, consistenza 49, superficie 55, rendita € 88,57

foglio 8, particella 243, subalterno 2, indirizzo via Roma, piano 1-2, comune BUBBIO, categoria A/2, classe 1, consistenza 9, superficie 178/174, rendita € 390,44

foglio 8, particella 243, subalterno 3, indirizzo via Roma, piano T, comune BUBBIO, categoria C/6, classe U, consistenza 24, superficie 27, rendita € 49,58

foglio 8, particella 243, subalterno 4, indirizzo via Roma, piano 1, comune BUBBIO, categoria A/4, classe 3, consistenza 5, superficie 94/86, rendita € 126,53

foglio 8, particella 243, subalterno 5, indirizzo via Roma, piano T, comune BUBBIO, categoria C/2, classe U, consistenza 7, superficie -, rendita € 10,85

2 Stato di possesso

.

Bene: via Roma n. 24 - Bubbio (AT) - 14051

Lotto: 001

Corpo: A

Occupato dalla proprietà dell'immobile

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: via Roma n. 24 - Bubbio (AT) - 14051

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: via Roma n. 24 - Bubbio (AT) - 14051

Lotto: 001

Corpo: A

Creditori Iscritti: [REDACTED]

5. Comproprietari

Beni: via Roma n. 24 - Bubbio (AT) - 14051

Lotto: 001

Corpo: A

Comproprietari:

6. Misure Penali

Beni: via Roma n. 24 - Bubbio (AT) - 14051

Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: via Roma n. 24 - Bubbio (AT) - 14051

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: Non specificato

8. Prezzo

Bene: via Roma n. 24 - Bubbio (AT) - 14051

Lotto: 001

Valore complessivo intero: € 141.000,00

Beni in **BUBBIO (AT)**

via Roma n. 24

Lotto: 001

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

Data di presentazione: 22-07-2022

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**Identificativo corpo: A.****Abitazione di tipo civile [A2] sito in via Roma n. 24****Quota e tipologia del diritto**Eventuali comproprietari:**Identificato al catasto Fabbricati:**Intestazione: [REDACTED]

foglio 8, particella 243, subalterno 1, indirizzo via Roma, piano T, comune BUBBIO, categoria C/3, classe U, consistenza 49, superficie 55, rendita € 88,57

Identificato al catasto Fabbricati:Intestazione: [REDACTED]

[REDACTED] foglio 8, particella 243, subalterno 2, indirizzo via Roma, piano 1-2, comune BUBBIO, categoria A/2, classe 1, consistenza 9, superficie 178/174, rendita € 390,44

Identificato al catasto Fabbricati:Intestazione: [REDACTED]

[REDACTED] foglio 8, particella 243, subalterno 3, indirizzo via Roma, piano T, comune BUBBIO, categoria C/6, classe U, consistenza 24, superficie 27, rendita € 49,58

Identificato al catasto Fabbricati:Intestazione: [REDACTED]

[REDACTED] foglio 8, particella 243, subalterno 4, indirizzo via Roma, piano 1, comune BUBBIO, categoria A/4, classe 3, consistenza 5, superficie 94/86, rendita € 126,53

Identificato al catasto Fabbricati:Intestazione: [REDACTED]

[REDACTED] foglio 8, particella 243, subalterno 5, indirizzo via Roma, piano T, comune BUBBIO, categoria C/2, classe U, consistenza 7, superficie -, rendita € 10,85

Tutti in unico corpo, Confini: particella 1 e 230 e 9, via Roma**Conformità catastale:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

- 1) sub. 1 - ampliamento del magazzino con due locali deposito di circa mq. 25 e la modifica di alcune aperture esterne ed interne e altre piccole modifiche;

2) sub. 2

- piano Terra:
 - demolizione della tramezza tra cucina e camera eliminando la cucina,
 - nuovo disimpegno con tramezza nel vano scala e modifica di alcune aperture interne,
- piano Primo:
 - demolizione tra due camere per creare un soggiorno,
 - cucina al posto di una camera,
 - il bagno al posto della cucina,
 - terrazzo coperto di circa 25 mq.,
 - demolizioni di tramezze interne nel ripostiglio,
 - la modifica di alcune aperture esterne ed interne e altre piccole modifiche

3) sub. 3 e sub. 4

- piano Terra e piano Primo:
 - riduzione del box per realizzare un vano e una scala interna a chiocciola e creazione di un ripostiglio,
- piano Primo:
 - realizzazione di un ampliamento abitativo adibito a cucinino di circa 10 mq. in adiacenza al soggiorno e creazione di scala interna a chiocciola a scendere al piano terra,
 - realizzazione di modifiche interne creando una diversa distribuzione interna e altre piccole modifiche

Regolarizzabili mediante: Tipo mappale e pratiche docfa

Descrizione delle opere da sanare: Si dovrà presentare un nuovo accatastamento in base alla sanatoria presentata presso il Comune di Bubbio

Oneri Totali: Tipo mappale e pratica Docfa: € 4.000,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Il fabbricato è posto nel centro urbano del paese con accesso diretto pedonale e carroia alla strada comunale, comodo per accedere agli uffici amministrativi comunali e lo sportello dell'ufficio postale e bancario, provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria; sono presenti alcuni esercizi commerciali, gli ospedali di Nizza Monferrato e di Acqui terme distano a circa 18 km.

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico scorrevole

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

Servizi offerti dalla zona: NESSUNA

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: ACQUI TERME.

Attrazioni paesaggistiche: NESSUNA.

Attrazioni storiche: NESSUNA.

Principali collegamenti pubblici: servizio di trasporto pubblico con fermata in paese

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dalla PROPRIETA'

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di [REDACTED] del TRIBUNALE di ALESSANDRIA in data 30/05/2022 ai nn. 2371/2022 trascritto a Ufficio Provinciale di ALESSANDRIA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ACQUI TERME in data 21/06/2022 ai nn. 2838/2294.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**Spese di gestione condominiale:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute negli ultimi due anni anteriori al pignoramento:

Millesimi di proprietà: non presente

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non presente

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non presente

Note Indice di prestazione energetica: Non presente

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non presente

Avvertenze ulteriori: NESSUNA

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO ANTECEDENTE IL PIGNORAMENTO:**Titolare/Proprietario:** [REDACTED]

[REDACTED] - proprietà per 1/2, **proprietaria ante ventennio al 30/06/1992**.

In forza di denuncia di [REDACTED]

- presentata presso l'Ufficio del Registro di CANELLI, in data 02/05/1979, ai nn. 50/133; trascritto a Conservatoria dei PP.RR. di ACQUI TERME, in data 03/01/1980, ai nn. 20/15.

Titolare/Proprietario: [REDACTED]

[REDACTED] - proprietà per 1/2, **proprietaria ante ventennio al 30/06/1992**.

In forza di denuncia di successione di [REDACTED]

- presentata presso l'Ufficio del Registro di CANELLI, in data 18/01/1984, ai nn. 66/144; trascritto a Conservatoria dei PP.RR. di ACQUI TERME, in data 05/09/1984, ai nn. 3584/2953.

Titolare/Proprietario: [REDACTED]

[REDACTED] **proprietari ante ventennio al 22/07/2019**.

In forza di denuncia di successione [REDACTED]

- presentata presso l'Ufficio del Registro di CANELLI, in data 30/06/1992, ai nn. 33/164; trascritto a Conservatoria dei PP.RR. di ACQUI TERME, in data 17/12/1992, ai nn. 5271/4161.

Titolare/Proprietario:

[REDACTED] dal 22/07/2019 ad oggi (attuale proprietaria) .

In forza di denuncia di successione di [REDACTED]

- presentata presso l'Agenzia delle Entrate di ACQUI TERME, in data 22/07/2019, ai nn. 209268/88888; trascritto a Ufficio Provinciale di ALESSANDRIA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ACQUI TERME, in data 24/07/2019, ai nn. 3190/2464.

Continuità delle trascrizioni: SI**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Numero pratica: 590

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: Costruzione piccola veranda e ridistribuzione interna

Presentazione in data 03/04/1984 al n. di prot. 590

Rilascio in data 03/05/1984 al n. di prot. 7/84/A

Numero pratica: 822

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: Manutenzione Straordinaria

Presentazione in data 18/04/1988 al n. di prot. 822

Rilascio in data 26/09/1988 al n. di prot. 28/A/88

Numero pratica: 600

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: Manutenzione Straordinaria

Presentazione in data 05/03/1991 al n. di prot. 600

Rilascio in data 29/03/1991 al n. di prot. 3/A/91

Numero pratica: 42/94

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: Manutenzione Straordinaria

Presentazione in data 06/06/1994 al n. di prot. 42/94

Rilascio in data 07/06/1994 al n. di prot. 042/A/94

Numero pratica: 1281

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: di Ristrutturazione del fabbricato esistente

Presentazione in data 29/04/1999 al n. di prot. 1281

Rilascio in data 06/07/1999 al n. di prot. 16/CG/90

Numero pratica: 39/668

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Condoni Edilizi tratti dalla legge 47/85

Per lavori: di Ristrutturazione del fabbricato esistente

Presentazione in data 29/03/1986 al n. di prot. 39/668

L'importo è stato saldato? SI. Importo saldato: € 134,28

NOTE: Deve essere ancora rilasciata il Permesso in sanatoria

7.1 Conformità edilizia:**Abitazione di tipo civile [A2]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

- 1) sub. 1 - ampliamento del magazzino con due locali deposito di circa mq. 25 e la modifica di alcune aperture esterne ed interne e altre modifiche;
- 2) sub. 2
 - piano Terra:
 - demolizione della tramezza tra cucina e camera eliminando la cucina,
 - nuovo disimpegno con tramezza nel vano scala e modifica di alcune aperture interne,
 - piano Primo:
 - demolizione tra due camere per creare un soggiorno,
 - cucina al posto di una camera,
 - il bagno al posto della cucina,
 - terrazzo coperto di circa 25 mq.,
 - demolizioni di tramezze interne nel ripostiglio,
 - la modifica di alcune aperture esterne ed interne e altre modifiche
- 3) sub. 3 e sub. 4 (in diffinitività della Concessione edilizia n. 16/CG/90 del 06/07/1999)
 - piano Terra e piano Primo.
 - riduzione del box per realizzare un vano e una scala interna a chiocciola e creazione di un ripostiglio,
 - piano Primo:
 - realizzazione di un ampliamento abitativo adibito a cucinino di circa 10 mq. in adiacenza al soggiorno e creazione di scala interna a chiocciola a scendere al piano terra,
 - realizzazione di modifiche interne creando una diversa distribuzione interna e altre piccole modifiche

Regolarizzabili mediante: pratiche edilizie

Descrizione delle opere da sanare: Sanatoria mediante la richiesta di un Permesso di Costruire o ripristino dei fabbricati allo stato assentito.

Sanatoria o ripristino dello stato assentito: € 36.000,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica:**Abitazione di tipo civile [A2]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	n. 21 del 29/12/2016
Zona omogenea:	Aree ed edifici di tipo B
Norme tecniche di attuazione:	articolo 12

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

Fabbricato di 2 piani fuori terra composto da 2 unità abitative e 2 magazzini e un box, distribuiti nel seguente modo:

- 1) - abitazione e magazzino composto da:

--- piano Terra: vano scala a salire al piano primo, una camera, due magazzini e un locale sgombero

(legnaia),

--- piano Primo: una cucina un soggiorno, 2 camere, un bagno e un ripostiglio, balconata e terrazzo coperto;

2) - abitazione e box composto da

--- piano Terra: un box-auto, un locale sgombero, scala interna a salire, un ripostiglio, scala esterna a salire,

--- piano Primo: un cucinino e 3 camere e un bagno, balconata;
e cortile di pertinenza

1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari: NESSUNO

Superficie complessiva di circa mq **855,00**

E' posto al piano: Terra e Primo

L'edificio è stato costruito nel: 1950

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1999

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 3; ha un'altezza utile interna di circa m. 3,00 circa

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

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile:

l'immobile nel complesso si trova in uno stato manutentivo appena sufficiente tenendo conto che gli impianti tecnici sono in condizioni mediocri e necessitano di una consistente revisione.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Balconi	materiale: c.a. condizioni: sufficienti
Copertura	tipologia: a falde materiale: legno condizioni: sufficienti
Scale interna sub.2	tipologia: a rampe parallele materiale: c.a. ubicazione: interna servoscala: assente condizioni: sufficienti
Scale esterna sub. 4	tipologia: a rampe parallele materiale: c.a. ubicazione: esterna servoscala: assente condizioni: sufficienti
Scale interna sub. 4	tipologia: a chiocciola materiale: legno ubicazione: interna servoscala: assente condizioni: sufficienti
Solai	tipologia: in ferro con tavelloni condizioni: sufficienti
Solai	tipologia: soletta in c.a. in opera condizioni: sufficienti
Strutture verticali	materiale: muratura condizioni: sufficienti

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: persiane materiale protezione: persiane in legno condizioni: sufficienti
Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: tapparelle materiale protezione: plastica condizioni: sufficienti
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno e vetro condizioni: sufficienti
Manto di copertura	materiale: tegole coibentazione: inesistente condizioni: sufficienti
Pavim. Esterna	materiale: mattonelle di cemento condizioni: sufficienti
Pavim. Interna	materiale: in ceramica condizioni: sufficienti
Pavim. Interna	materiale: marmo condizioni: sufficienti
Intonaci interni	materiale: stabilitura condizioni: sufficienti
Intonaci esterni	materiale: stabilitura condizioni: sufficienti
Rivestimento	ubicazione: cucina e bagno materiale: piastrelle in ceramica condizioni: sufficienti
Scale interna (sub.2) ed esterna (sub. 4)	posizione: a rampe parallele rivestimento: marmo condizioni: sufficienti
Scale interna (sub.4)	posizione: a chiocciola rivestimento: legno condizioni: sufficienti

Impianti:

Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: scarse conformità: non verificabile
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: tubi in ferro zincato condizioni: scarse conformità: non verificabile
Termico	tipologia: centralizzato alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in ferro diffusori: termosifoni in ghisa condizioni: scarse conformità: non verificabile

Impianti (conformità e certificazioni)**Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e	NO

successive	
------------	--

Riscaldamento ed idrico:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	AUTONOMO
Stato impianto	SCARSO
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Si puntualizza che vengono indicate e considerate nella valutazione solamente le superfici assentite

<i>Destinazione</i>	<i>Parametro</i>	<i>Superficie reale/potenziale</i>	<i>Coeff.</i>	<i>Superficie equivalente</i>
ABITAZIONE	sup lorda di pavimento	181,00	1,00	181,00
ABITAZIONE	sup lorda di pavimento	73,00	1,00	73,00
MAGAZZINO	sup lorda di pavimento	56,00	0,40	22,40
BALCONI	sup lorda di pavimento	28,00	0,30	8,40
PORTICO	sup lorda di pavimento	7,00	0,30	2,10
SGOMBERO	sup lorda di pavimento	47,00	0,40	18,80
LEGNAIA	sup lorda di pavimento	26,00	0,30	7,80
BOX	sup lorda di pavimento	27,00	0,40	10,80
Cortile	sup lorda di pavimento	410,00	0,01	4,10
		855,00		328,40

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

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

Per l'individuazione del prezzo unitario da applicare alla stima si sono praticati i seguenti criteri di stima:

- verifica delle caratteristiche del fabbricato in oggetto, quali la vetustà, la posizione e ubicazione, il grado di conservazione e di manutenzione, la dotazione di servizi,
- assunte le opportune informazioni dei valori correnti di mercato degli immobili presso le Agenzie immobiliare della zona
- individuazione dei valori indicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare pubblicato dall'Agenzia del Territorio di ALESSANDRIA

8.2 Fonti di informazione:

Agenzia delle Entrate di ASTI;
 Ufficio Provinciale di ALESSANDRIA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ACQUI TERME;
 Agenzia delle Entrate di CANELLI;
 Ufficio Tecnico di BUBBIO;
 Agenzie immobiliari: di MONASTERO BORMIDA, CANELLI e ACQUI TERME;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): da 530 a 740.

8.3 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo civile [A2]

<i>.Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
ABITAZIONE	181,00	€ 550,00	€ 99.550,00
ABITAZIONE	73,00	€ 550,00	€ 40.150,00
MAGAZZINO	22,40	€ 550,00	€ 12.320,00
BALCONI	8,40	€ 550,00	€ 4.620,00
PORTICO	2,10	€ 550,00	€ 1.155,00
SGOMBERO	18,80	€ 550,00	€ 10.340,00
LEGNAIA	7,80	€ 550,00	€ 4.290,00
BOX	10,80	€ 550,00	€ 5.940,00
Cortile	<u>4,10</u>	<u>a corpo</u>	<u>€ 2.635,00</u>
Valore corpo			€ 181.000,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 181.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 181.000,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo civile [A2]	328,40	€ 181.000,00	€ 181.000,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 40.000,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 141.000,00

Data: 26/05/2026

L'Esperto alla stima
Geometra Massimo Mortara