

---

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



promossa da: **omissis**

contro: **omissis**



N° Gen. Rep. **281/2023**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

**RAPPORTO DI  
VALUTAZIONE**  
**Lotto 001 - Abitazione di  
tipo civile e cortile  
pertinenziale**

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:** Vicolo Pomati n.2 - Incisa Scapaccino (AT) - 14045

**Lotto:** 001 - Abitazione di tipo civile e cortile pertinenziale

**Corpo:** A

**Categoria:** Abitazione di tipo civile [A2]

omissis proprietà per 1/1, foglio 21, particella 92, subalterno 1, indirizzo Vicolo Pomati n.2, piano T-1, comune Incisa Scapaccino, categoria A/2, classe 1, consistenza 6 vani, superficie 141 mq., rendita € 247,90

### 2. Stato di possesso

**Bene:** Vicolo Pomati n.2 - Incisa Scapaccino (AT) - 14045

**Lotto:** 001 - Abitazione di tipo civile e cortile pertinenziale

**Corpo:** A

Libero

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

**Bene:** Vicolo Pomati n.2 - Incisa Scapaccino (AT) - 14045

**Lotto:** 001 - Abitazione di tipo civile e cortile pertinenziale

**Corpo:** A

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

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Vicolo Pomati n.2 - Incisa Scapaccino (AT) - 14045

**Lotto:** 001 - Abitazione di tipo civile e cortile pertinenziale

**Corpo:** A

**Creditori Iscritti:** omiossis, omissis

## 5. Comproprietari

**Beni:** Vicolo Pomati n.2 - Incisa Scapaccino (AT) - 14045  
**Lotto:** 001 - Abitazione di tipo civile e cortile pertinenziale

**Corpo:** A  
Comproprietari: Nessuno



## 6. Misure Penali

**Beni:** Vicolo Pomati n.2 - Incisa Scapaccino (AT) - 14045  
**Lotto:** 001 - Abitazione di tipo civile e cortile pertinenziale

**Corpo:** A

**Misure Penali:** NO



## 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** Vicolo Pomati n.2 - Incisa Scapaccino (AT) - 14045

**Lotto:** 001 - Abitazione di tipo civile e cortile pertinenziale

**Corpo:** A

**Continuità delle trascrizioni:** SI



## 8. Prezzo

**Bene:** Vicolo Pomati n.2 - Incisa Scapaccino (AT) - 14045

**Lotto:** 001 - Abitazione di tipo civile e cortile pertinenziale

**Valore complessivo intero:** Euro 46.000,00



Beni in **Incisa Scapaccino (AT)**  
Località/Frazione  
Vicolo Pomati n.2

**Lotto: 001 - Abitazione di tipo civile e cortile pertinenziale**

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

Data di presentazione: 24-11-2023

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

Identificativo corpo: **A.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Vicolo Pomati n.2**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di omissis- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: omissis

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: omissis proprietà per 1/1, foglio 21, particella 92, subalterno 1, indirizzo Vicolo Pomati n.2, piano T-1, comune Incisa Scapaccino, categoria A/2, classe 1, consistenza 6 vani, superficie 141 mq., rendita € 247,90

**Conformità catastale:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Rispetto alla planimetria catastale di cui all'Allegato n°2 della presente consulenza si è constatato:

Che al Piano Primo del fabbricato abitativo, nella camera ubicata sulla destra del vano scala, sul lato nord è stata rappresentata una finestra: finestra che in sito non esiste.

Regolarizzabili mediante: Variazione catastale DOCFA

Descrizione delle opere da sanare:

Rispetto alla planimetria catastale di cui all'Allegato n°2 della presente consulenza si è constatato:

Che al Piano Primo del fabbricato abitativo, nella camera ubicata sulla destra del vano scala, sul lato nord è stata rappresentata una finestra: finestra che in sito non esiste.

Variazione Catastale DOCFA per la corretta rappresentazione della consistenza dell'immobile: € 850,00

Oneri Totali: **€ 850,00**

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

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

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi scarsi.

**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 volontaria attiva a favore di omissis contro omissis, omissis; A rogito di Notaio Eugenio Torello di Nizza Monferrato in data 19/01/2007 ai nn. 110688/13214; Iscritto a Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Alessandria - Servizio Pubblicità Immobiliare di Acqui Terme in data 01/02/2007 ai nn. 597/140; Importo ipoteca: € 206.700,00; Importo capitale: € 137.800,00;

#### Note:

Grava su Incisa Scapaccino Foglio 21 Particella 92 sub.1.

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di omissis contro omissis; A rogito di Tribunale di Acqui Terme in data 17/12/2010 ai nn. 375; Iscritto a Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Alessandria - Servizio Pubblicità Immobiliare di Acqui Terme in data 22/01/2013 ai nn. 325/18; Importo ipoteca: € 25.000,00; Importo capitale: € 18.420,49;

#### Note:

Grava su Incisa Scapaccino Foglio 21 Particella 92 sub.1.

### - Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di omissis contro omissis; A rogito di Ufficiale Giudiziario di Alessandria in data 19/05/2017 ai nn. 2533 trascritto a Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Alessandria - Servizio Pubblicità Immobiliare di Acqui Terme in data 01/06/2017 ai nn. 2254/1754;

#### Note:

- Grava su Incisa Scapaccino Foglio 21 Particella 92 sub.1

- Si segnala che la presente formalità (a carico di omissis) è successiva al verbale di separazione consensuale con assegnazione del bene esecutato a omissis.

### - Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di omissis contro omissis; A rogito di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Alessandria in data 12/10/2023 ai nn. 4712 trascritto a Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Alessandria - Servizio Pubblicità Immobiliare di Acqui Terme in data 13/11/2023 ai nn. 5087/4201;

#### Note:

Grava su Incisa Scapaccino Foglio 21 Particella 92 sub.1.

**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:** omissis comproprietaria; omissis comproprietario; omissis comproprietario. **proprietario/i ante ventennio al 10/06/1998.** In forza di Successione; registrato a Ciriè, in data 05/12/1996, ai nn. 23/Vol.952.

**Titolare/Proprietario:** omissis proprietario per 1000/1000 dal 10/06/1998 al 19/01/2007.

### Note:

Il Sig. omissis si è reso proprietario dell'intero del bene oggetto della presente procedura (ex Foglio 21 Particella 92) con atto Notaio Rosario Insabella di Almese (TO) in data 10/06/1998 Rep.n°133.091/29.254, registrato a Rivoli il 19/06/1998 al n°1364 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Acqui Terme in data 03/07/1998 come segue:

- al Reg.Gen.2742 - Reg.Part.2214 per quanto riguarda la donazione accettata della quota di 1/3 di piena proprietà da potere di omissis

- al Reg.Gen.2743 - Reg.Part.2215 per quanto riguarda la compravendita della complessiva quota di 2/3 di piena proprietà da potere di omissis e da potere di omissis

**Titolare/Proprietario:** omissis proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni e omissis proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni dal 19/01/2007 al 05/02/2008. In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Eugenio Torello di Nizza Monferrato, in data 19/01/2007, ai nn. 110687/13213; trascritto a Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Alessandria - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Acqui Terme, in data 01/02/2007, ai nn. 596/379.

### Note:

In atto l'immobile è descritto con gli attuali identificativi catastali (Fg.21, particella 92, sub.1)

**Titolare/Proprietario:** omissis proprietà per 1/1 dal 05/02/2008 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di verbale di separazione consensuale con assegnazione beni - a rogito di Tribunale Civile di Acqui Terme, in data 05/02/2008, ai nn. 673; trascritto a Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Alessandria - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Acqui Terme, in data 04/03/2008, ai nn. 1097/756.

### Note:

Nel verbale di separazione consensuale con assegnazione beni l'immobile è descritto con gli attuali identificativi catastali (Fg.21, particella 92, sub.1)

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Immobile Ante 1967

Numero pratica: Concessione Edilizia n°31/98 del 10/09/1998  
Intestazione: omissis  
Per lavori: Ristrutturazione e costruzione balcone



Numero pratica: Denuncia di Inizio Attività Prot.n°3265 del 04/09/2006  
Intestazione: omissis  
Per lavori: Spostamento tramezze nei servizi igienici e realizzazione delle stesse nel locale adibito a lavanderia-ripostiglio adiacente all'abitazione  
NOTE: Comunicazione di ultimazione lavori Prot.n°4629 in data 22/12/2006

### 7.1 Conformità edilizia:



#### **Abitazione di tipo civile [A2]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Rispetto ai disegni di progetto si è constatato:

Che al Piano Primo del fabbricato abitativo, nella camera ubicata sulla destra del vano scala, sul lato nord è stata rappresentata una finestra: finestra che in sito non esiste.

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

Descrizione delle opere da sanare:

Rispetto ai disegni di progetto si è constatato:

Che al Piano Primo del fabbricato abitativo, nella camera ubicata sulla destra del vano scala, sul lato nord è stata rappresentata una finestra: finestra che in sito non esiste.

S.C.I.A. in Sanatoria con un esborso di circa Euro 700,00 per sanzioni e diritti e di circa Euro

1.800,00 per costo pratica (importi da ritenersi indicativi, che potranno essere più precisi soltanto nel momento in cui verrà avviata la relativa istruttoria della pratica con il Comune di Incisa

Scapaccino): € 2.500,00

Oneri Totali: **€ 2.500,00**

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

**Note:** L'immobile pignorato 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:

**Vicolo Pomati n.2**

---

**Note sulla conformità:**

Nessuna.



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



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

Il fabbricato di civile abitazione, con annesso cortile/giardino pertinenziale, è sito in Incisa Scapaccino Vicolo Pomati n°2 ed è composto:

- al piano terreno da una cucina, da un soggiorno, da un sottoscala, da un servizio igienico/WC, da un porticato e da una scala interna per l'accesso al soprastante piano primo;
- al piano primo da un vano scala per l'accesso al sottostante piano terreno, da due camere, da un corridoio/disimpegno, da un bagno e da un terrazzo;
- al piano sottotetto da un solaio al quale si accede mediante scala interna.

Completa la consistenza dell'unità immobiliare un piccolo corpo staccato sito sul cortile pertinenziale e costituito un locale di sgombero con lavanderia/servizio igienico.

#### 1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di **omissis- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: omissis

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **141,00**

E' posto al piano: T-1

L'edificio è stato costruito nel: ante 1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2006

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

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

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: Al momento del sopralluogo l'immobile si presentava in mediocri condizioni di conservazione e manutenzione.

#### Caratteristiche descrittive:

##### Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>ferro</b> apertura: <b>elettrica</b> condizioni: <b>sufficienti</b> Note: Il cancello è dotato di apertura elettrica, ma tale sistema di apertura è stato disattivato in quanto la fornitura elettrica risulta staccata.
Infissi esterni	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>legno</b> protezione: <b>persiane</b> materiale protezione: <b>legno</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno e vetro</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>piastrelle in gres</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Portone di ingresso	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>legno massello</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>bagni</b> materiale: <b>ceramica</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Scale	posizione: <b>interna</b> rivestimento: <b>marmo</b> condizioni: <b>sufficienti</b>

**Impianti:**

Antenna

tipologia: **parabola e rettilinea**

Citofonico

tipologia: **audio**

Elettrico

tipologia: **sottotraccia**Note: Al momento del sopralluogo l'utenza elettrica non risultava attiva.

Idrico

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale**Note: Al momento del sopralluogo l'utenza non risultava attiva.

Termico

tipologia: **autonomo** alimentazione: **gas** diffusori: **termosifoni**Note: Sul lato esterno del locale soggiorno si è riscontrata l'esistenza (in apposito alloggiamento) di una caldaia a gas, ma l'utenza del gas risulta disattivata.



Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
	sup lorda di pavimento	141,00	1,00	141,00
		<b>141,00</b>		<b>141,00</b>





**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1 Criterio di stima:****8.2 Fonti di informazione:****8.3 Valutazione corpi:****A. Abitazione di tipo civile [A2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) Euro 49.350,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
	141,00	Euro 350,00	Euro 49.350,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			Euro 49.350,00
Valore Corpo			Euro 49.350,00
Valore Pertinenze			Euro 0,00
Valore complessivo intero			Euro 49.350,00
Valore complessivo diritto e quota			Euro 49.350,00

**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]	141,00	Euro 49.350,00	Euro 49.350,00

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

Euro 3.350,00

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

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

**Euro 46.000,00****Allegati:**Allegato 1: Estratto della mappa catastale Incisa Scapaccino Fg.21 m.le 92Allegato 2: Planimetria catastale urbana Incisa Scapaccino Fg.21 m.le 92 sub.1Allegato 3: Documentazione fotografica

Alessandria, lì 28/03/2024

L'Esperto alla stima  
**Geom. Silvio Prato**ASTE  
GIUDIZIARIE.itASTE  
GIUDIZIARIE.it