
Tribunale di Alessandria
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **101/2025**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 30 ottobre 2025 ore 10,00

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. ROBERTA BRERA**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotto 001 - CASA ABITAZIONE e Pertinenze
Lotto 002 - FABBRICATO IN COSTRUZIONE e Pertinenze

Esperto alla stima: **Geom. Umberto Pavanello**

Codice fiscale: PVNMRT65S22A052D

Partita IVA: 01989150063

Studio in: Corso Bagni 120 - 15011 Acqui Terme (AL)

Telefono: 328 058 6669

Email: umbertopavanello65@gmail.com

Pec: umberto.pavanello@geopec.it



SINTESI ELABORATO

1. Dati Catastali

Bene: VIA DELLE ROCCHE 13 - Prasco (AL) - 15010

Lotto: 001 - CASA ABITAZIONE

Corpo: 001 CASA ABITAZIONE

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

[REDACTED] nata a [REDACTED], Codice fiscale [REDACTED], Proprietà 1/1, foglio 6, particella 166, subalterno 3, scheda catastale presente, indirizzo VIA DELLE ROCCHE 13, scala -, interno -, piano Piano S1-T-1, comune PRASCO, categoria A2, classe 01, consistenza 13 vani, superficie 392 MQ, rendita € Euro: 772,10

Lotto: 002 - FABBRICATO IN COSTRUZIONE

Corpo: 002 FABBRICATO IN COSTRUZIONE

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

[REDACTED] nata a [REDACTED], foglio 6, particella 498, subalterno 1, scheda catastale ASSENTE, indirizzo VIA DELLE ROCCHE 14, piano PT,P1,P2, comune PRASCO, categoria F3

2. Stato di possesso

Bene: VIA DELLE ROCCHE 13 - Prasco (AL) - 15010

Lotto: 001 - CASA ABITAZIONE

Corpo: 001 CASA ABITAZIONE

Libero

Lotto: 002 - FABBRICATO IN COSTRUZIONE

Corpo: 002 FABBRICATO IN COSTRUZIONE

Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: VIA DELLE ROCCHE 13 - Prasco (AL) - 15010



Lotto: 001 - CASA ABITAZIONE

Corpo: 001 CASA ABITAZIONE

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Lotto: 002 - FABBRICATO IN COSTRUZIONE

Corpo: 002 FABBRICATO IN COSTRUZIONE

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: VIA DELLE ROCCHE 13 - Prasco (AL) - 15010

Lotto: 001 - CASA ABITAZIONE

Corpo: 001 CASA ABITAZIONE

Creditori Iscritti: [REDACTED]

Lotto: 002 - FABBRICATO IN COSTRUZIONE

Corpo: 002 FABBRICATO IN COSTRUZIONE

Creditori Iscritti: [REDACTED]

5. Comproprietari

Beni: VIA DELLE ROCCHE 13 - Prasco (AL) - 15010

Lotto: 001 - CASA ABITAZIONE

Corpo: 001 CASA ABITAZIONE

Comproprietari: Nessuno

Lotto: 002 - FABBRICATO IN COSTRUZIONE

Corpo: 002 FABBRICATO IN COSTRUZIONE

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: VIA DELLE ROCCHE 13 - Prasco (AL) - 15010

Lotto: 001 - CASA ABITAZIONE

Corpo: 001 CASA ABITAZIONE

Misure Penali: NO



Lotto: 002 - FABBRICATO IN COSTRUZIONE

Corpo: 002 FABBRICATO IN COSTRUZIONE

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: VIA DELLE ROCICHE 13 - Prasco (AL) - 15010

Lotto: 001 - CASA ABITAZIONE

Corpo: 001 CASA ABITAZIONE

Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 002 - FABBRICATO IN COSTRUZIONE

Corpo: 002 FABBRICATO IN COSTRUZIONE

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: VIA DELLE ROCICHE 13 - Prasco (AL) - 15010

Lotto: 001 - CASA ABITAZIONE

Valore complessivo intero: € 254.400,00

Bene: VIA DELLE ROCICHE 14 - Prasco (AL) - 15010

Lotto: 002 - FABBRICATO IN COSTRUZIONE

Valore complessivo intero: € 36.623,20



Beni in **Prasco (AL)**
Località/Frazione
VIA DELLE ROCCHE 13

Lotto: 001 - CASA ABITAZIONE

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

Data di presentazione: 11-04-2025

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: 001 CASA ABITAZIONE.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in VIA DELLE ROCCHE 13

Note: FABBRICATO COSTRUITO IN ADERENZA AD ALTRA U.I.U CON PICCOLA CORTE RAGGIUNGIBILE DA STRADA PUBBLICA E CORTE INTERNA SU CUI E' EDIFICATO UN CORPO STACCATO DAL FABBRICATO PRINCIPALE ADIBITO A RICOVERO ATTREZZI

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Ulteriori informazioni sul debitore: ISCRITTA AL REGISTRO [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] nata a [REDACTED], Codice fiscale [REDACTED], Proprietà 1/1, foglio 6, particella 166, subalterno 3, scheda catastale presente, indirizzo VIA DELLE ROCCHE 13, scala -, interno -, piano Piano S1-T-1, comune PRASCO, categoria A2, classe 01, consistenza 13 vani, superficie 392 MQ, rendita € Euro: 772,10

Derivante da: VARIAZIONE DEL 12/01/2015 PRATICA N.AL 0002920 IN ATTI DAL 12/01/2015 FUSIONE -DIVERSA DISTRIBUZIONE SPAZI INTERNI (N. 874.1/2015) - VARIAZIONE CLASSAMENTO DEL 07/12/2015 PRATICA N. AL 0220448 IN ATTI 07/12/2015 VARIAZIONE CLASSAMENTO N. 81293.1/2015 .

Millesimi di proprietà di parti comuni: NO PARTI COMUNI

Confini: A NORD MAPPALE 498 STESSA PROPRIETA OGGETTO DI STESSA ESECUZIONE IMMOBILIARE AL LOTTO 002- A SUD MAPPALE 176 STESSA PROPRIETA NON OGGETTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE - A EST STRADA COMUNALE VIA DELLE ROCCHE - A OVEST PASSAGGIO PEDONALE PUBBLICO.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: AL PIANO TERRA NELLA CORTE INTERNA E' PRESENTE UN BASSO FABBRICATO ADIBITO A LOCALE TECNICO NON PRESENTE NELLA SCHEDA CATASTALE

Regolarizzabili mediante: TIPO MAPPALE E DOCFA

Descrizione delle opere da sanare: INSERIMENTO PICCOLO FABBRICATO AL PIANO TERRA

TIPO MAPPALE: € 2.000,00

DOCFA: € 500,00

Oneri Totali: **€ 2.500,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: SEPPUR DI MODESTA



ENTITA', LA DIFFORMITA' CATASTALE NON PERMETTE ATTUALMENTE DI DICHIARARNE LA REGOLARITA'.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

CASA SEMINDIPENDENTE DI TRE PIANI DI CUI: PIANO SEMINTERRATO,PIANO TERRA,PIANO PRIMO , PICCOLO CORTILE ESTERNO ACCESSIBILE DALLA PUBBLICA VIA E CORTILE INTERNO RECINTATO.

Caratteristiche zona: in centro storico normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi scarsi.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: NO.

Servizi offerti dalla zona: UFFICIO POSTALE (BUONA), PISCINA ESTIVA (BUONA), FARMACIA (BUONA)

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: ACQUI TERME- OVADA.

Attrazioni paesaggistiche: PERCORSI ESCURSIONISTICI.

Attrazioni storiche: CASTELLI MEDIOEVALI.

Principali collegamenti pubblici: STAZIONE FFS 1.5 KM, FERMATA BUS DI LINEA 1 KM

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

Opponibilità ai terzi:

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

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

Iscritto/trascritto a [REDACTED]

Importo capitale: [REDACTED]

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] iscritto/trascritto a TRIBUNALE ALESSANDRIA in data 11/04/2025 ai nn. 1534/1278/1638.

Dati precedenti relativi ai corpi: 001 CASA ABITAZIONE

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: NO CONDOMINIO

Millesimi di proprietà: NO CONDOMINIO

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI - PER AVERE ACCESSO AL P1 OCCORRE INSTALLAZIONE DI IDONEI AUSILII.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: NESSUNO

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: NO

Avvertenze ulteriori: NO

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

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 05/03/1992 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; trascritto a Acqui Terme, in data 05/03/1992, ai nn. 1305/1097.

Continuità delle trascrizioni: Si

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 30/1996

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: PROGETTO DI RISTRUTTURAZIONE FABBRICATO CIVILE ABITAZIONE E NUOVA COSTRUZIONE RECINZIONE

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 07/09/1996 al n. di prot.2114

Rilascio in data 24/05/1997

Numero pratica: 116 DEL 10-01-2005

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: RISTRUTTURAZIONE TOTALE CON PICCOLO AMPLIAMENTO RELATIVAMENTE AL FABBRICATO CONTRADDISTINTO AL MAPP.165

Oggetto: variante

Presentazione in data 10/01/2005 al n. di prot. 116

NOTE: LA PRESENTE PRATICA VIENE SOSPESA PER RICHIESTA PARERE LEGALE IN QUANTO IL TECNICO COMUNALE CON SOPRALLUOGO DEL 23/03/2005 RICONTRA LA DEMOLIZIONE TOTALE DEL FABBRICATO (MAPP.165) . LA COMMISSIONE EDILIZIA NELLA RIUNIONE DEL 01-04-2005 RITENNE DI NON PROCEDERE ALL'ESAME DELLA PRATICA (ISTANZA PER PDC DEL 14-01-2005) PERCHE' NON CONFORME NEGLI SVILUPPI DEGLI INTERVENTI EFFETTUATI E IN DATA 29-06-2005 SOSPENDEVA LA PRATICA PER CHIEDERE PARERE LEGALE

Numero pratica: PROT.2403 DEL 03-10-2006

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: PERMESSO DI COSTRUIRE PER COSTRUZIONE MURATURA PERIMETRALE ESTERNA DI TAMPONAMENTO ABITAZIONE OGGETTO DI PRECEDENTE PROGETTO IN SANATORIA. COSTRUZIONE TRATTO DI FOGNATURA PER SCARICO ACQUE METEORICHE

Oggetto: variante

Presentazione in data 03/10/2006 al n. di prot. 2403

La pratica non è mai stata rilasciata.

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: IL COMUNE DI PRASCO CON LETTERA PROT.GEN.2677 DEL 8-11-2006 ESPRIMEVA PARERE FAVOREVOLE (COMMISSIONE EDILIZIA DEL 02-11-2006) A CONDIZIONE CHE VENGANO RISPETTATE LE SEGUENTI PRESCRIZIONI: 1) LE APERTURE DEVONO ESSERE DISTANTI 1.5 MT DAL CONFINE 2) DEVE ESSERE PRESENTATO IL COMPUTO METRICO DELLE OPERE DA REALIZZARE E LA RELAZIONE EX LEGGE 10/90.



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

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: NECESSITA UNA PRATICA EDILIZIA IN VARIANTE DEFINITIVA IN CUI VENGANO CHIARAMENTE FRAZIONATI GLI IMMOBILI CENSITI SUI MAPP. 498 (EX 165) E 166. IN PARTICOLARE PER IL 166 SUB 3 SI RISCONTRA : AL PS1 DIFFORMITA' NELLE TRAMEZZE, AL P.T. DIFFORMITA' NELLE TRAMEZZE, DIFFORMITA' APERTURE ESTERNE, PRESENTE BASSO FABBRICATO NELLA CORTE INTERNA ADDOSSATO AL CORPO PRINCIPALE ADIBITO A C.T. NON PRESENTE NELLE PARTICHE EDILIZIE. ALL'INTERNO DELLA CORTE DEL PIANO TERRA ACCESSIBILE DAL SOGGIORNO E' PRESENTE UN LOCALE STACCATO ADIBITO A RICOVERO ATTREZZI E FORNO A LEGNA CHE NON RISULTA IN NESSUNA PRATICA EDILIZIA E NELLA MAPPA DI IMPIANTO CATASTALE NE RISULTA SOLO UNA PORZIONE. AL PIANO TERRA E' PRESENTE NELLE PRATICHE EDILIZIE UNA PICCOLA PORZIONE IN AMPLIAMENTO CHE INGLOBAVA UNA SCALA A SERVIZIO DELL'U.I.U SUL MAPP. 498 EX 165 E IN REALTA' NON PRESENTE PERCHE' NON REALIZZATA.AL P.1. SUL PROSPETTO PRINCIPALE NELLA PRATICA N.116/2025 ERANO INDICATE MODIFICHE ALLA QUOTA DI COLMO MA CHE IN REALTA' NON SONO STATE REALIZZATE MANTENENDO FEDE AL PROSPETTO PRESENTATO NEL PERMESSO EDILIZIO N.8/1997.

Regolarizzabili mediante: PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA ,PRATICA ABITABILITA'

Descrizione delle opere da sanare: OPERE EDILIZIE INTERNE, ESTERNE E ABITABILITA'.

SANATORIA : **€ 3.000,00**

RIMOZIONE E SMALTIMENTO PORZIONE DI RICOVERO ATTREZZI-FORNO NON PRESENTE NELLE PRATICHE EDILIZIE: € 5.000,00

PRATICA ABITABILITA': € 2.000,00

Oneri Totali: **€ 10.000,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica:**VIA DELLE ROCHE 13**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	DGR 87/7656 DEL 28-8-1991
Norme tecniche di attuazione:	ART. 37 AREA DI INTERESSE STORICO A
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	VOLUME DEMOLITO CON UN MAX DI 1 MQ/MQ
Rapporto di copertura:	SUP ESISTENTE CON MAX 40 % SF
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Nessuna.



Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica; note: SI ALLEGA SCHEDA URBANISTICA (Allegato n.8)

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **001 CASA ABITAZIONE**

LA PRESENTE PERIZIA VIENE REDATTA A SEGUITO DEL SOPRALLUOGO EFFETTUATO IN DATA 26-06-2025. LA TIPOLOGIA DI EDIFICIO E' IDENTIFICABILE COME CASA SEMINDIPENDENTE POSTA NEL CENTRO STORICO DEL COMUNE DI PRASCO (AL) , ACCESSIBILE DALLA PUBBLICA VIA (Via delle Rocche 13). L'IMMOBILE DI TRE PIANI (PIANO SEMINTERRATO, PIANO TERRA E PIANO PRIMO) E' DOTATO DI CORTE ESCLUSIVA , ATTUALMENTE NON RECINTATA, POSTA A CONFINO CON VIA DELLE ROCCHES , ED UTILIZZABILE ANCHE COME PARCHEGGIO AUTOVETTURA (Allegato 1- foto n.1) e di una CARATTERISTICA E PIACEVOLE SECONDA CORTE ESCLUSIVA, RECINTATA E ACCESSIBILE DALLA ZONA GIORNO DEL PIANO TERRA, TRAMITE UNA SCALETTA IN LUSERNA CON RINGHIERA IN FERRO, SULLA QUALE INSISTE ANCHE UN PICCOLO FABBRICATO ADIBITO A FORNO E RICOVERO ATTREZZI (Allegato 1- foto n.1-4-5-6) ED IL LOCALE TECNICO CON LA CALDERINA (foto n.27-28). SI PRECISA CHE AL PS1 LA ZONA TAVERNETTA AFFACCIA SU DI UN GIARDINO CINTATO IDENTIFICATO AL C.T. AL FG 6 MAPPALE 176 , STESSA PROPRIETA' , MA NON OGGETTO DELLA PRESENTE ESECUZIONE IMMOBILIARE E ACCESSIBILE DIRETTAMENTE ANCHE DA UN CANCELLETTO POSTO SUL PASSAGGIO PUBBLICO PEDONALE (Allegato 1- foto n.2). AL PS1 TROVIAMO : UNA CANTINA CON SOFFITTI IN MATTONI A VISTA ACCESSIBILE TRAMITE UNA SCALA ESTERNA POSTA SUL PASSAGGIO PEDONALE PUBBLICO, E NON COLLEGATA DIRETTAMENTE CON L'ABITAZIONE, ED UNA TAVERNETTA ATTREZZATA CON PUNTO COTTURA E BAGNO CHE E' INVECE DIRETTAMENTE COLLEGATA AL PIANO TERRA . IN QUESTI LOCALI I PAVIMENTI SONO IN MONOCOTTURA COSI' COME IL RIVESTIMENTO DEL BAGNO. I SERRAMENTI IN PVC SONO DOTATI DI CHIUSURA CON TAPPARELLE E INFERIATE (Allegato 1- foto n.3). LA SCALA, PREFABBRICATA, DI COLLEGAMENTO CON IL PIANO SOPRASTANTE E' REALIZZATA CON STRUTTURA IN FERRO E PEDATE IN LEGNO (Allegato 1- foto n.14). AL PIANO TERRA TROVIAMO UN' AMPIA CAMERA DA LETTO CON PAVIMENTO IN MARMO VERDE ALPI E CORNICI IN STUCCO A DELIMITAZIONE DELLE PARETI CON IL SOFFITTO.(Allegato 1- foto n.11) E IN ADIACENZA UN BAGNO CON PAVIMENTAZIONE, CHE SI RIPETE UGUALE ANCHE IN TUTTA LA ZONA GIORNO, COSTITUITA DA FORMELLE 30X30 CM IN MARMO ROSSO VERONA ALTERNATE CON BOTTICINO A RIPRODURRE IL DISEGNO DI UNA SCACCHIERA. IL RIVESTIMENTO,NELLA ZONA DELLA VASCA DA BAGNO E' IN CERAMICA CHE PER COLORE E DISEGNO IMITA IL MARMO BOTTICINO. LE ALTRE PARETI SONO TRATTATE CON MATERIALI LAVABILI EFFETTO VELATURA. IL LAVABO E' COSTITUITO DA UNA CONSOLLE IN CERAMICA, MARCA CESAME, E RUBINETTERIA, IN STILE CLASSICO, IN ACCIAIO DELLA FIR.(Allegato1 - foto n.9). LUNGO IL DISIMPEGNO (Allegato 1- foto n.10) TROVANO POSTO UNA LAVANDERIA, L'ACCESSO ALLA SCALA PER IL PIANO SUPERIORE, REALIZZATA CON SOLO PEDATE E PARAPETTO IN LEGNO (Allegato 1- foto n.15-16) ED UN RIPOSTIGLIO SOTTOSCALA. ALL'ESTREMITA' DEL DISIMPEGNO, UNA PORTA CON INSERTI IN VETRO, STILE INGLESINA, CONDUCE ALLA CUCINA CON SOFFITTO A VOLTINI INTONACATI E APERTA SUL SOGGIORNO, DI AMPIA DIMENSIONE, CON CAMINO A LEGNA AVENTE STRUTTURA IN MARMO E INSERTO DEL FOCOLARE CHIUSO. I SOFFITTI SONO PIANI E INTONACATI. (Allegato 1- foto n.7-8). DA QUI, ATTRAVERSO UN CANCELLETTO IN FERRO BATTUTO, SI SVILUPPA UNA VERANDA CHIUSA, CON AMPIE FINESTRE IN PVC E TAPPARELLE. A SUPPORTO DEL RISCALDAMENTO TRADIZIONALE CON CALORIFERI, UNA STUFA A PELLET E' POSTA SU UNO DEI LATI CORTI DELLA STANZA.(Allegato 1- foto n.12-13). DALLA VERANDA SI ACCEDA AD UN VANO DOVE SI SVILUPPA LA SCALACHE CONDUCE AL PIANO SOTTOSTANTE . DI FRONTE AL PIANEROTTOLO DELLA SECONDA RAMPA DELLA SCALA DI COLLEGAMNETO AL PRIMO PIANO, SI SVILUPPA UNO STUDIO CHE CONSENTE L'ACCESSO AD UNA VERANDA PANORAMICA CON VISTA SULLE COLLINE CIRCOSTANTI , CHIUSA DA SERRAMENTI IN ALLUMINIO SCORREVOLI, PAVIMENTAZIONE CON PIASTRELLE DI PICCOLE DIMENSIONI IN CLINKER CON INTERPOSTI DECORI E COPERTURA INCLINATA COMPOSTA DA TRAVETTI E PERLINE



IN LEGNO (Allegato 1- foto n. 23-24).DA QUESTO LOCALE E' POSSIBILE ACCEDERE, AL MOMENTO CON ESTREMA DIFFICOLTA', VISTA LA PRESENZA DELL'ARREDO, AL BALCONCINO CHE AFFACCIA SULA CORTE INTERNA. SUL PIANO SI DISTRIBUISCONO, INOLTRE, TRE CAMERE DA LETTO CON PAVIMENTAZIONE IN PARQUET , CORNICI IN STUCCO TRA PERETI E SOFFITTI, DOVE SI RISCONTRA LA PRESENZA IN ALCUNE PORZIONI, DI MUFFA DOVUTA A PROBABILI INFILTRAZIONI DALLA COPERTURA SOPRASTANTE (Allegato 1- foto n. 18-19-20-21-22). UN BAGNO, CON FINESTRA FISSA SULLA VERANDA E ASPIRATORE, SI PRESENTA CON PAVIMENTI E RIVESTIMENTI IN SUGHERO E CONTROSOFFITTO REALIZZATO CON QUADROTTI IN CARTIONGESSO (Allegato 1- foto n.25-26).AL PIANO, UN ULTERIORE UN BALCONCINO A FORMA DI L, CON RINGHIERA IN FERRO BATTUTO, CONSENTE L'AFFACCIO DIRETTAMENTE SULLA CORTE ANTISTANTE L'INGRESSO PRINCIPALE. L'ACCESSO AL SOTTOTETTO E' CONSENTITO TRAMITE UNA BOTOLA POSTA SUL SOFFITTO DELLO STUDIO.

I BENI PIGNORATI NON SONO STATI REALIZZATI IN REGIME DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA CONVENZIONATA E AGEVOLATA FINANZIATI IN TUTTO O IN PARTE CON RISORSE PUBBLICHE , SECONDO IL DISPOSTO DELL'ART. 1 CO.376 L.178/2020.

1. Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Ulteriori informazioni sul debitore: ISCRITTA AL REGISTRO AIRE [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **467,00**

E' posto al piano: S1-T-1

L'edificio è stato costruito nel: ANTE 1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1997

L'unità immobiliare è identificata con il numero: --; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.80

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: SEPPUR NON ABITATO DA DIVERSI ANNI , COMPLESSIVAMENTE LE STRUTTURE SONO IN UNO STATO GENERALE DISCRETO. SONO PRESENTI INFILTRAZIONI DI ACQUA DAL TETTO AL PIANO PRIMO. AI FINI ABITATIVI OCCORRE SOSTITUIRE IL GENERATORE DI CALORE , PRESENTE, MA NON PIU' A NORMA , E PREDISPORRE VERIFICA GENERALE DEGLI IMPIANTI , PER I QUALI NON SONO STATE RINVENUTE LE CERTIFICAZIONI.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Balconi	materiale: misto acciaio-c.a. condizioni: scarse
Copertura	tipologia: a falde materiale: legno condizioni: scarse
Solai	tipologia: in ferro con voltine condizioni: sufficienti
Strutture verticali	materiale: muratura condizioni: sufficienti
Strutture verticali	materiale: muratura condizioni: sufficienti

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni tipologia: **ante scorrevoli** materiale: **plastica** protezione:



	tapparelle materiale protezione: plastica condizioni: buone Riferito limitatamente a: TAVERNETTA, VERANDA CHIUSA AL PT
Infissi esterni	tipologia: ante scorrevoli materiale: alluminio condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: VERANDA CHIUSA AL P1
Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: plastica protezione: persiane materiale protezione: alluminio condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: AL PT ZONA SOGGIORNO K
Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: alluminio protezione: persiane materiale protezione: legno condizioni: da ristrutturare Riferito limitatamente a: PARTE PT E P1
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno e vetro condizioni: sufficienti
Manto di copertura	materiale: tegole in cotto coibentazione: inesistente condizioni: da normalizzare
Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni pietrame coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco di cemento condizioni: sufficienti
Pavim. Esterna	materiale: calcestruzzo condizioni: sufficienti
Pavim. Interna	materiale: marmo condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: parquet incollato condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: NELLE CAMERE
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di gr?s condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: VERANDA CHIUSA AL P1
Plafoni	materiale: stabilitura condizioni: sufficienti
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: legno tamburato accessori: senza maniglione antipanico condizioni: sufficienti
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: alluminio accessori: senza maniglione antipanico condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: INGRESSO PRINCIPALE LATO INTERNO
Scale	posizione: interna rivestimento: legno condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: PT A P1
Scale	posizione: interna rivestimento: acciaio condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: PT AL PS1
Impianti:	
Antenna collettiva	tipologia: rettilinea condizioni: scarse conformità: non a norma
Antifurto	tipologia: a contatti perimetrali combinatore tel.: assente condizioni: pessime conformità: non a norma



Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: sufficienti conformità: rispettoso delle vigenti normative
Fognatura	tipologia: mista rete di smaltimento: tubi in PVC e cemento recapito: collettore o rete comunale ispezionabilità : scarsa condizioni: sufficienti conformità: rispettoso delle vigenti normative
Gas	tipologia: sottotraccia alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in rame condizioni: scarse conformità: non a norma
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: tubi in polipropilene condizioni: sufficienti conformità: rispettoso delle vigenti normative
Telefonico	tipologia: sottotraccia centralino: assente condizioni: scarse conformità: rispettoso delle vigenti normative
Termico	tipologia: autonomo alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in rame diffusori: termosifoni in ghisa condizioni: scarse conformità: non a norma

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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	1997
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	CALDAIA A METANO/GPL
Stato impianto	PESSIMO
Potenza nominale	24000 KCAL
Epoca di realizzazione/adequamento	1997
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	NO

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

LA VALUTAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE DI UN IMMOBILE NON ATTRIBUISCE LO STESSO PESO A TUTTE LE SUE PARTI . IN PRATICA,PER CALCOLARE CORRETTAMENTE LA SUPERFICIE COMMERCIALE DI UN IMMOBILE NON E' SUFFICIENTE SOMMARE LE AREE DEI VANI E DELLE PERTINENZE, MA OCCORRE UTILIZZARE DEGLI OPPORTUNI COEFFICIENTI, DETTI "QUOTE PERCENTUALI". PER TALE CONTEGGIO E' POSSIBILE ANCHE CONSULTARE L'APPOSITA GUIDA AL CALCOLO DELLE SUPERFICI COMMERCIALI SUL SITO DELL'AdE.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione	sup lorda di pavimento	318,00	1,00	318,00
Veranda P1	sup lorda di pavimento	37,00	0,80	29,60
cantina	sup lorda di pavimento	105,00	0,20	21,00
terrazzi	sup lorda di pavimento	7,00	0,20	1,40
		467,00		370,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: II-2024

Zona: Prasco

Tipo di destinazione: Residenziale



Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 570

Valore di mercato max (€/mq): 760

Pertinenze:

001 CASA ABITAZIONE	Posto al piano terra
1. Cortile	Sviluppa una superficie complessiva di 42 mq Valore a corpo: € 6300 Note: stessi dati catastali
001 CASA ABITAZIONE	Posto al piano terra
2. Giardino	Sviluppa una superficie complessiva di 64 mq Valore a corpo: € 7500 Note: stessi dati catastali
001 CASA ABITAZIONE	Posto al piano terra
3. Ricovero att.zi - forno	Sviluppa una superficie complessiva di 10 mq Valore a corpo: € 4200 Note: stessi dati catastali

VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

La valutazione dei beni indicata in perizia tiene conto principalmente dei valori desunti dall'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (codici OMI) , ai quali il sottoscritto applica una serie di parametri correttivi dipendenti da diversi fattori tra i quali: posizione geografica, condizione di manutenzione del bene, conformità alle normative edilizie/urbanistiche, ecc., nonché dai correnti prezzi di mercato applicati per la zona di appartenenza del bene.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di ALESSANDRIA;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di ALESSANDRIA
SEZ.ACQUI TERME;

Uffici del registro di ACQUI TERME;

Ufficio tecnico di PRASCO ;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:
AGENZIE IMMOBILIARI E/O OMI ANNO 2024 SEMESTRE 2 ,
AGENZIE ONLINE;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.):
760 €/mq ;

Altre fonti di informazione: ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE
LOCALE.

8.3 Valutazione corpi:



001 CASA ABITAZIONE. Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Cortile, con annesso Giardino

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 296.000,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Abitazione	318,00	€ 800,00	€ 254.400,00
Veranda P1	29,60	€ 800,00	€ 23.680,00
cantina	21,00	€ 800,00	€ 16.800,00
terrazzi	1,40	€ 800,00	€ 1.120,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 296.000,00
Valore Corpo			€ 296.000,00
Valore Pertinenze			€ 18.000,00
Valore complessivo intero			€ 314.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 314.000,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
001 CASA ABITAZIONE	Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Cortile, con annesso Giardino	370,00	€ 314.000,00	€ 314.000,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 47.100,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 12.500,00



Giudizio di comoda divisibilità: Giudizio di comoda divisibilità : trattasi di immobile nato come unico edificio monofamiliare, con impianti comuni a tutto lo stabile. Un eventuale divisione dello stesso in appartamenti comporterebbe i costi di presentazione pratiche edilizie di divisione , i costi di separazione degli impianti e la necessità di creare una diversa distribuzione interna per separare convenientemente ciascun piano, rendendo gli alloggi così creati indipendentemente accessibili dalle scale che dovrebbero divenire scala comune. Allo stato lo scrivente ritiene che una divisione sarebbe non attuabile.

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 254.400,00

Lotto: 002 - FABBRICATO IN COSTRUZIONE

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

Data di presentazione: 11-04-2025

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: 002 FABBRICATO IN COSTRUZIONE.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Prasco (AL), VIA DELLE ROCCHIE 13

Note: IL FABBRICATO ATTUALMENTE RISULTA IN COSTRUZIONE . SONO STATI REALIZZATI : PILASTRI , IMPALCATI AI PIANI PT,P1,P2, E COPERTURA CON ORDITURA IN LEGNO E MANTO IN TEGOLE. NON RISULTANO REALIZZATE SCALE DI COLLEGAMENTO TRA I PIANI.

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] nata a [REDACTED] CF:

[REDACTED], foglio 6, particella 498, subalterno 1, scheda catastale ASSENTE, indirizzo VIA DELLE ROCCHIE 14, piano PT,P1,P2, comune PRASCO, categoria F3

Derivante da: VARIAZIONE CATASTALE DELLA DESTINAZIONE DEL 8/9/2014 PRAT. N. AL 0190177 IN ATTI DAL 8/9/2014 CIVILE ABITAZIONE -FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE (N.85337.1/2014)

Millesimi di proprietà di parti comuni: NO PARTI COMUNI

Confini: NORD CON IL MAPPALE 162 A SUD CON IL MAPP. 166 STESSA PROPRIETA' E OGGETTO DI STESSA ESECUZIONE IMMOBILIARE , A EST CON LA STRADA COMUNALE VIA DELLE ROCCHIE , A OVEST CON PASSAGGIO PEDONALE PUBBLICO.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: SUL MAPPALE 498 INSISTE UN IMMOBILE IN PRECARIE CONDIZIONI DI MANUTENZIONE CON DESTINAZIONE BOX . LO STESSO NON RISULTA ACCATASTATO AL CATASTO TERRENI NE AL CATASTO FABBRICATI.

Regolarizzabili mediante: TIPO MAPPALE E DOCFA

Descrizione delle opere da sanare: INSERIMENTO FABBRICATO BOX IN BANCA DATI CATASTALE

TIPO MAPPALE: € 2.000,00

DOCFA: € 500,00

Oneri Totali: **€ 2.500,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

LA PRESENTE PERIZIA VIENE REDATTA A SEGUITO DEL SOPRALLUOGO EFFETTUATO IN DATA 26-06-2025. LA TIPOLOGIA DI EDIFICIO E' IDENTIFICABILE COME FABBRICATO IN COSTRUZIONE IN ADERANZA SU DUE LATI CON ALTRI IMMOBILI, E POSTO NEL CENTRO STORICO DEL COMUNE DI PRASCO (AL) CON ACCESSO DIRETTO DALLA PUBBLICA VIA (Via delle Rocche 14). L'IMMOBILE DI TRE PIANI (PIANO TERRA,PIANO PRIMO,PIANO SECONDO) , SUI DUE LATI LIBERI AFFACCIA RISPETTIVAMENTE SU UNA CORTE APERTA SULLA STRADA PUBBLICA E SU DI UN'ALTRA, RECINTATA, POSTA SUL RETRO CON AFFACCIO SUL PERCORSO PUBBLICO PEDONALE. (Allegato 2- foto n. 1-2-3). LA STRUTTURA, GREZZA, E'

Pag. 17 di 26

Ver. 3.0

Edicom Finance srl



COSTITUITA DA PILASTRI IN CA, SOLETTE MISTE IN LATERO CEMENTO E COPERTURA A DUE FALDE CON ORDITURA IN LEGNO (Allegato 2 - foto n.4). A DELIMITARE PARTE DELLA CORTE SULLA PUBBLICA VIA, E' COSTRUITO UN BOX IN MURATURA CON COPERTURA PIANA E APERTO SOLAMENTE SUL LATO CORTO (Allegato 2- foto n.5-6)

Caratteristiche zona: in centro storico

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi scarsi.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: NO.

Servizi offerti dalla zona: UFFICIO POSTALE (BUONA), PISCINA ESTIVA (BUONA), FARMACIA (BUONA)

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: ACQUI TERME- OVADA.

Attrazioni paesaggistiche: PERCORSI ESCURSIONISTICI.

Attrazioni storiche: CASTELLI MEDIOEVALI.

Principali collegamenti pubblici: STAZIONE FFS 1.5 KM, FERMATA BUS DI LINEA 1 KM

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

Opponibilità ai terzi: -

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di [REDACTED] contro [REDACTED];
Iscritto/trascritto a [REDACTED] in data 05/07/2005 ai nn. 3633/854/1304/661;
Importo ipoteca: [REDACTED]; Importo capitale: € [REDACTED]; Note: A FAVORE DI [REDACTED]
[REDACTED]. N.B. A MARGINE RISULTANO
ANNOTAZIONI AD ISCRIZIONE N.468 DEL 16/07/2010 DERIVANTE DA ANNOTAZIONE A
ISCRIZIONE RINEGOZIAZIONE DI MUTUO FONDIARIO.

- Trascrizione pregiudizievole:

Abitazione a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] iscritto/trascritto a
TRIBUNALE ALESSANDRIA in data 11/04/2025 ai nn. 1534/1278/1638

Dati precedenti relativi ai corpi: 002 FABBRICATO IN COSTRUZIONE

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: NO

Millesimi di proprietà: NO

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: NO

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: NO

Avvertenze ulteriori: NO



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

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 30/06/2005 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di [REDACTED], in data 30/06/2005, ai nn. 1304; trascritto a ACQUI TERME, in data 05/07/2005, ai nn. 3632/2316.

Note: IN RETTIFICA DELLA FORMALITA' TRASCRITTA AD ACQUI TERME IL 23/02/1989 AI NUMERI 755/582 ATTO TRA VIVI COMPRAVENDITA [REDACTED] REPERTORIO 42363/4768

Continuità delle trascrizioni: Si

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 30/1996

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: PROGETTO DI RISTRUTTURAZIONE FABBRICATO CIVILE ABITAZIONE E NUOVA COSTRUZIONE RECINZIONE

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 07/09/1996 al n. di prot.2114

Rilascio in data 24/05/1997

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Numero pratica: 116 DEL 10-01-2005

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: RISTRUTTURAZIONE TOTALE CON PICCOLO AMPLIAMENTO RELATIVAMENTE AL FABBRICATO CONTRADDISTINTO AL MAPP.165

Oggetto: variante

Presentazione in data 10/01/2005 al n. di prot. 116

La pratica non è mai stata rilasciata.

NOTE: LA PRESENTE PRATICA VIENE SOSPESA PER RICHIESTA PARERE LEGALE IN QUANTO IL TECNICO COMUNALE CON SOPRALLUOGO DEL 23/03/2005 RISCONTRAVA LA DEMOLIZIONE TOTALE DEL FABBRICATO (MAPP. EX 165) LA COMMISSIONE EDILIZIA DEL 01/04/2005 RITENNE DI NON PROCEDERE ALL'ESAME DELLA PRATICA (ISTANZA PER PDC DEL 14-01-2005) PERCHE' NON CONFORME NEGLI SVILUPPI DEGLI INTERVENTI EFFETTUATI E IN DATA 29-06-2005 SOSPENDEVA LA PRATICA PER CHIEDERE PARERE LEGALE .

Numero pratica: 11/2006 PERMESSO DI COSTRUIRE 10-2006

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso a costruire in sanatoria

Per lavori: SANATORIA PER DEMOLIZIONE E PARZIALE RICOSTRUZIONE DI FABBRICATO ADIBITO A CIVILE ABITAZIONE

Oggetto: variante

Presentazione in data 21/07/2006 al n. di prot. 1857

Rilascio in data 23/08/2006 al n. di prot. 11-2006

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Numero pratica: PROT.2403 DEL 03-10-2006

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: PERMESSO DI COSTRUIRE PER COSTRUZIONE MURATURA PERIMETRALE ESTERNA DI TAMPONAMENTO ABITAZIONE OGGETTO DI PRECEDENTE PROGETTO IN SANATORIA. COSTRUZIONE TRATTO DI FOGNATURA PER SCARICO ACQUE METEORICHE

Oggetto: variante

Presentazione in data 03/10/2006 al n. di prot. 2403

La pratica non è mai stata rilasciata.



L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: IL COMUNE DI PRASCO CON LETTERA PROT.GEN.2677 DEL 8/11/2006 ESPRIMEVA PARERE FAVOREVOLE (COMMISSIONE EDILIZIA DEL 02/11/2006) A CONDIZIONE CHE VENGANO RISPETTATE LE SEGUENTI PRESCRIZIONI: 1) LE APERTURE DEVONO ESSERE DISTANTI 1.5 MT DAL CONFINE 2) DEVE ESSERE PRESENTATO IL COMPUTO METRICO DELLE OPERE DA REALIZZARE E LA RELAZIONE EX LEGGE 10/90.

Numero pratica: PROT. GEN 2219 DEL 3/11/2014

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA

Per lavori: PARZIALE DEMOLIZIONE DI MURATURA PERIMETRALE A CONFINE MAPP. 162

Oggetto: variante

Presentazione in data 03/11/2014 al n. di prot. 2219

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: NON SONO STATE COMPLETATE LE OPERE COME DA ULTIMA VARIANTE PRATICA EDILIZIA 13/06 PROT. GENERALE 2677 DEL 8/11/2006

Regolarizzabili mediante: PRESENTAZIONE NUOVA PRATICA EDILIZIA

Descrizione delle opere da sanare: TUTTE LE OPERE PREVISTE NEL PERMESSO EDILIZIO SCADUTO

PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA: € 10.000,00

Oneri Totali: **€ 10.000,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: CON LETTERA PROT. GEN. 466 DEL 28/02/2007 LA SIG.RA BARISONE MAURA COMUNICAVA, A SEGUITO DELLA LETTERA RICEVUTA DAL COMUNE PROT. GEN. 2677 DEL 8/11/2006 , CHE SAREBBERO STATE REALIZZATE SOLO LE TAMPONATURE SUI LATI ESTERNI , LA CORTE IN PROPRIETA' IN CIOTOLATO, IL CANCELLO A DUE ANTE CARRABILE E CANCELLETTO PEDONALE, PICCOLA PORZIONE DI RECINZIONE , GIA' IN ATTI E SCAVO PER SCARICO ACQUE BIANCHE E NERE (COME DA COMPUTO METRICO) .

7.2 Conformità urbanistica:

Prasco (AL),

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	DGR 87/7656 DEL 28/08/1991
Norme tecniche di attuazione:	ART 37 AREA DI INTERESSE STORICO A
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	V.DEMOLITO CON MAX 1 MQ/MQ
Rapporto di copertura:	SUP.ESISTENTE MAX 40 % SF
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI



Note:

CON DELIBERA DI C.C. N.14 DEL 28/09/2005 IL COMUNE DI PRASCO APPORTAVA UNA VARIANTE NON VARIANTE EX ART 17 L.R. 56/77 A SEGUITO DI ISTANZA DIRETTA A CONSEGUIRE LA MODIFICA DELLA TIPOLOGIA DI INTERVENTO SU ALCUNI FABBRICATI. A SEGUITO DI TALE VARIANTE E' CONSENTITA LA REALIZZAZIONE DI INTERVENTI DI RECUPERO DA RITERE COMPRESI IN QUELLA DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA , IN PARTICOLARE QUELLA DI CUI ALL'ISTANZA DEL 14/01/2005 DA CUI DERIVA IL PERMESSO IN SANATORIA N.10/06 P.E. 11 DEL 2006

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **002 FABBRICATO IN COSTRUZIONE**

FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE AL GREZZO, COMPOSTO DALLE SOLE STRUTTURE PORTANTI IN C.A. E DAL TETTO CON ORDITURA IN LEGNO E COPERTURA IN TEGOLE. SI COMPONE DI : PIANO TERRA, PIANO PRIMO, PIANO SECONDO. NON SONO PRESENTI SCALE DI COLLEGAMENTO AI PIANI .

L'IMMOBILE CONFINA IN ADERENZA CON ALTRI DUE IMMOBILI A NORD E A SUD , MENTRE A EST E' DOTATO DI CORTE ESCLUSIVA AL P.T. E DI UN BOX DI PERTINENZA ACCESSIBILE DALLA VIA PUBBLICA. A OVEST E' PRESENTE UN GIARDINO PERTINENZIALE AL PIANO TERRA RECINTATO E UN PICCOLO CORPO DI FABBRICA.

I BENI PIGNORATI NON SONO STATI REALIZZATI IN REGIME DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA CONVENZIONATA E AGEVOLATA FINANZIATI IN TUTTO O IN PARTE CON RISORSE PUBBLICHE , SECONDO IL DISPOSTO DELL'ART. 1 CO.376 L.178/2020.

1. Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **112,00**

E' posto al piano: TERRA-PRIMO-SECONDO.

L'edificio è stato costruito nel: 2006

ha un'altezza utile interna di circa m. 2.80

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

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: IMMOBILE AL GREZZO , DOTATO DELLE SOLE STRUTTURE PORTANTI, SENZA SCALE DI COLLEGAMENTO AI PIANI.



Caratteristiche descrittive:
Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: a falde materiale: legno condizioni: scarse
Copertura	tipologia: a falde materiale: legno condizioni: scarse
Solai	tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati e completamente in opera condizioni: sufficienti
Strutture verticali	materiale: c.a. condizioni: sufficienti

Componenti edilizie e costruttive:

Manto di copertura	materiale: tegole in cotto condizioni: scarse
--------------------	---

Impianti:
Impianti (conformità e certificazioni)
Impianto elettrico:

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

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
----------------------------------	----

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	NO

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----



Informazioni relative al calcolo della consistenza:

LA VALUTAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE DI UN IMMOBILE NON ATTRIBUISCE LO STESSO PESO A TUTTE LE SUE PARTI . IN PRATICA, PER CALCOLARE CORRETTAMENTE LA SUPERFICIE COMMERCIALE DI UN IMMOBILE NON E' SUFFICIENTE SOMMARE LE AREE DEI VANI E DELLE PERTINENZE , MA OCCORRE UTILIZZARE DEGLI OPPORTUNI COEFFICIENTI, DETTI "QUOTE PERCENTUALI".PER TALE CONTEGGIO E' POSSIBILE ANCHE CONSULTARE L'APPOSITA GUIDA AL CALCOLO DELLE SUPERFICI COMMERCIALI SUL SITO DELL'AdE.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
ABITATIVO AL GREZZO	sup lorda di pavimento	112,00	0,35	39,20
		112,00		39,20

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: II-2024

Zona: PRASCO

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 570

Valore di mercato max (€/mq): 760

Pertinenze:

- 002 FABBRICATO COSTRUZIONE

1. Box

IN

Posto al piano terra
Composto da 1 vano
Sviluppa una superficie complessiva di 12 mq
Valore a corpo: € **8000**
Note: la pertinenza box risulta inserita nei permessi di costruire , ma non risulta censita a catasto.
- 002 FABBRICATO COSTRUZIONE

2. Cortile

IN

Posto al piano terra
Sviluppa una superficie complessiva di 60 mq
Valore a corpo: € **9000**
- 002 FABBRICATO COSTRUZIONE

3. Giardino

IN

Posto al piano terra
Sviluppa una superficie complessiva di 100 mq
Valore a corpo: € **11000**



8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

La valutazione dei beni indicata in perizia tiene conto principalmente dei valori desunti dall'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (codici OMI) , ai quali il sottoscritto applica una serie di parametri correttivi dipendenti da diversi fattori tra i quali: posizione geografica, condizione di manutenzione del bene, conformità alle normative edilizie/urbanistiche, ecc., nonché dai correnti prezzi di mercato applicati per la zona di appartenenza del bene.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di ALESSANDRIA;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di ALESSANDRIA
SEZ.ACQUI TERME;

Uffici del registro di ACQUI TERME;

Ufficio tecnico di PRASCO ;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:
AGENZIE IMMOBILIARI E/O OMI ANNO 2024 SEMESTRE 2 ,
AGENZIE ONLINE;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.):
760 €/mq ;

Altre fonti di informazione: ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE
LOCALE.

8.3 Valutazione corpi:

002 FABBRICATO IN COSTRUZIONE. Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Box, con annesso Cortile, con annesso Giardino
Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 29.792,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
ABITATIVO AL GREZZO	39,20	€ 760,00	€ 29.792,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 29.792,00
Valore Corpo			€ 29.792,00
Valore Pertinenze			€ 28.000,00
Valore complessivo intero			€ 57.792,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 57.792,00



Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
002 FABBRICATO IN COSTRUZIONE	Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Box, con annesso Cortile, con annesso Giardino	39,2	€ 28.000,00	€ 28.000,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 8.668,80
€ 12.500,00

Giudizio di comoda divisibilità: Giudizio di comoda divisibilità : trattasi di immobile nato come unico edificio monofamiliare, con impianti comuni a tutto lo stabile. Un eventuale divisione dello stesso in appartamenti comporterebbe i costi di presentazione pratiche edilizie di divisione , i costi di separazione degli impianti e la necessità di creare una diversa distribuzione interna per separare convenientemente ciascun piano, rendendo gli alloggi così creati indipendentemente accessibili dalle scale che dovrebbero divenire scala comune. Allo stato lo scrivente ritiene che una divisione sarebbe non attuabile.

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 36.623,20

Data generazione:
16-09-2025

L'Esperto alla stima
Geom. Umberto Pavanello



(Geom. Umberto PAVANELLO)



Allegati:

Allegato 1 Documentazione fotografica lotto 1

Allegato 2 Documentazione fotografica lotto 2

Allegato 3 Pratica edilizia n.30/1996 – Concessione di costruzione n.8/1997 - Lotto 1 e Lotto 2

Allegato 4 Pratica edilizia n.116/2005 - Lotto 1 e Lotto 2

Allegato 5 Pratica edilizia n.11/2006 – permesso di costruire n.10/2006 - Lotto 2

Allegato 6 Protocollo n.2403 del 3-10-2006 - Lotto 1 e Lotto 2

Allegato 7 Protocollo 2219 del 3-11-2014 – SCIA - Lotto 2

Allegato 8 Scheda urbanistica - Lotto 1

Allegato 9 Scheda urbanistica - Lotto 2

