
Tribunale di Alessandria
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Omissis**

contro: **Omissis**

N° Gen. Rep. **165/2019 riunita alla 43/2021**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 28-02-2023

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - Casa in campagna con terreni e piscina

Esperto alla stima: Arch. Stefania Romani
Codice fiscale: RMNSFN53M54E632D
Studio in: via Gerolamo Savonarola 76 - 15121 ALESSANDRIA
Email: s.romaniarch@gmail.com
Pec: steromani@pec.it

SINTESI ELABORATO

1. Dati Catastali

Bene: via Regione Valle n 1 - Regione Valle - Terzo (AL) - 15010

Lotto: 001 - Casa in campagna con terreni e piscina

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo popolare [A4]

- Omissis:

foglio 2, particella 462, subalterno 1, indirizzo regione Valle n 1, piano T-1-ST, comune TERZO, categoria A4, classe 3, consistenza 10,5 vani, superficie 273, rendita € 298,25 :

foglio 2, particella 462, subalterno 2, indirizzo regione Valle n 1, piano T, comune TERZO, categoria C6, classe U, consistenza 10 mq, superficie 12 mq, rendita € 16,53; sezione censuaria TERZO:

foglio 2, particella 58 (poi valutata come pertinenza 8 di questo corpo) , **qualità BOSCO CEDUO**, classe 4, superficie catastale 0070, reddito dominicale: € 0.04, reddito agrario: € 0.01.

AREE RURALI

- Omissis, **proprietà indivisa per 6/8**. Omissis , pro.tà indivisa per 1/8. Omissis , proprietà indivisa per 1/8, sezione censuaria TERZO:

foglio 2, particella 55 (poi valutata come pertinenza 6 di questo corpo) , **qualità AREA RURALE**, classe AREA RURALE, superficie catastale totale 0100, r. d.: € - , r. a.: € -. equivalente a Mq. $100:8=\text{mq. } 12,5 \times 6 = \text{mq. } 75$ **proprietà DE**; mq. 12,5 proprietà Omissis e mq. 12,5 proprietà Omissis (questi ultimi estranei al procedimento)

foglio 2, particella 56 (poi valutata come pertinenza 7 di questo corpo), **qualità AREA RURALE**, classe AREA RURALE, superficie catastale 0030, reddito dominicale: € -, reddito agrario: € -.mq. $30:8 = \text{mq. } 3,75 \times 6 = \text{mq. } 22,5$ **proprietà DE**; mq. 3,75 proprietà Omissis e mq. 3,75 proprietà Omissis. (questi ultimi estranei al procedimento)

nota: Omissis

Corpo: B

Categoria: agricolo

Omissis, sezione censuaria TERZO:

foglio 2, particella 54, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 2690, reddito dominicale: € 13.89, reddito agrario: € 13.89.

foglio 2, particella 613, qualità Bosco Ceduo, classe 2, superf. catastale 80, reddito dominicale: € 0,08, reddito agrario: € 0,02.

foglio 2, particella 614, qualità Bosco Ceduo, classe 2, superficie catastale 160, reddito dominicale: € 0,17, reddito agrario: € 0,04.

foglio 2, particella 616, qualità seminativo , classe 4, superficie catastale 280, reddito dominicale: € 0,80, reddito agrario: € 0,65,

2. Stato di possesso**Bene:**via Regione Valle n 1 - Regione Valle - Terzo (AL) - 15010**Lotto:**001 - Casa in campagna con terreni e piscina**Corpo:**A**Libero****Corpo:**B**Libero****3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili****Bene:**via Regione Valle n 1 - Regione Valle - Terzo (AL) - 15010**Lotto:** 001 - Casa in campagna con terreni e piscina**Corpo:**A**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO**Corpo:**B**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO**4. Creditori Iscritti****Bene:**via Regione Valle n 1 - Regione Valle - Terzo (AL) - 15010**Lotto:**001 - Casa in campagna con terreni e piscina**Corpo:** A**Creditori Iscritti:** Omissis**Corpo:** B**Creditori Iscritti:** Omissis**5. Comproprietari****Beni:** via Regione Valle n 1 - Regione Valle - Terzo (AL) - 15010**Lotto:**001 - Casa in campagna con terreni e piscina**Corpo:** A

Comproprietari: Nessuno

Comproprietari **solo per p.lle 55 e 56 AREE RURALI indivise:** 1/8 Omissis, 1/8 Omissis, entrambi estranei al procedimento**Corpo:**B

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali**Beni:**via Regione Valle n 1 - Regione Valle - Terzo (AL) - 15010**Lotto:** 001 - Casa in campagna con terreni e piscina**Corpo:**A**Misure Penali:**NO**Corpo:**B**Misure Penali:**NO

7. Continuità delle trascrizioni**Bene:** via Regione Valle n 1 - Regione Valle - Terzo (AL) - 15010**Lotto:**001 - Casa in campagna con terreni e piscina**Corpo:**A**Continuità delle trascrizioni:**SI**Corpo:**B**Continuità delle trascrizioni:**SI**8. Prezzo****Bene:** via Regione Valle n 1 - Regione Valle - Terzo (AL) - 15010**Lotto:**001 - Casa in campagna con terreni e piscina**Valore complessivo intero:** **120.658,00**

Beni in **Terzo (AL)**
Località/Frazione **Regione Valle**
via Regione Valle n 1

Lotto: 001 - Casa in campagna con terreni e piscina

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si Data di presentazione: 25-06-2019 (ove si richiede anche autorizzazione a non procedere con la pubblicità sui quotidiani preferendo forme di pubblicità alternative più economiche) e altra successiva del 29/3/2021 ove si introducono i beni alle p.lle 55 e 56 per la quota di 6/8.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in frazione: Regione Valle, via Regione Valle n 1

Quota e tipologia del diritto

1/1di Omissis

Eventuali comproprietari:Nessuno

Quota e tipologia del diritto (p.lle 55 e 56 AREE RURALI valutate pertinenze 6 e 7 del corpo A)
6/8di Omissis- **Piena proprietà indivisa**(per p.lla 55: mq. 75 su 100 ; per la p.lla 56: mq.22,5 su 30)

Eventuali comproprietari:

Omissis - Quota: 1/8 - Tipologia del diritto: piena Proprietà indivisa (per p.lla 55: mq. 12,5 su 100 ; per la p.lla 56: mq.3,75 su 30)

Omissis - Quota: 1/8 - Tipologia del diritto: piena Proprietà indivisa (per p.lla 55: mq. 12,5 su 100 ; per la p.lla 56: mq.3,75 su 30)

Note: I due comproprietari sono estranei al procedimento

Identificati al catasto Fabbricati:

Intestazione: Omissis

foglio 2, particella 462, subalterno 1, indirizzo regione Valle n 1, piano T-1-ST, comune TERZO, categoria **A4**, classe 3, consist. 10,5 vani, superficie 273, rendita € 298,25.

Derivante da: Variazione del 09-11-2015 - inserimento in visura dei dati di superficie

Confini: confina a Nord con : p.lla 54 di stessa proprietà; a Sud con: p.lla 56 indivisa di stessa proprietà per 6/8 e per 2/8 di altra proprietà indivisa anche tra due altri comproprietari estranei al procedimento e con le p.lle 57 e 566 di altra proprietà; a Est con la p.lla 58 di stessa proprietà ; a Ovest con la p.lla 55 indivisa di stessa proprietà per 6/8 e per 2/8 di altra proprietà indivisa anche tra gli due altri comproprietari estranei al procedimento.

Note: Su questo mappale oltre al fabbricato principale costituito da abitazione e box si trova un rudere su due piani di cui il secondo ormai crollato.

foglio 2, particella 462, subalterno 2, indirizzo regione Valle n 1, piano T, comune TERZO, categoria **C6**, classe U, consistenza 10 mq, superficie 12 mq, rendita € 16,53

Derivante da: Variazione del 09-11-2015 - inserimento in visura dei dati di superficie

Confini: E' inserito all'interno della p.lla 462 e ha accesso dalla p.lla 55 indivisa, stessa proprietà per 6/8 e per 2/8 indivisa tra altre due proprietà estranee al procedimento

AREE RURALI Identificate al catasto Terreni:

Intestazione: Omissis, sezione censuaria TERZO:

foglio 2, particella 55, qualità AREA RURALE valutata pertinenza 6 del corpo A , classe AREA RURALE, superficie catastale 0100, reddito dominicale: € -, reddito agrario: € -

Derivante da: Variazione identificativi per allineamento mappe del 24/4/2012 protocollo n AL0115666 IN ATTI DAL 24/4/2012 (N. 322.1/2012)

Confini: confina a Nord con p.lla 54 di stessa proprietà del D.E. a Sud con la p.lla 463 di altra proprietà e a Ovest con la p.lla 461 di altra proprietà, a Est con la p.lla 462 di stessa proprietà del D.E.

Note: La p.lla 55 utile e necessaria per accedere al box e ad altri accessori .

Serve anche al proprietario della p.lla 463 per accedere alla propria scaletta che peraltro è posizionata sotto al portico proprietà DE e valutato pertinenza 1 del corpo A .

foglio 2, particella 56, qualità AREA RURALE valutata pertinenza 7 del corpo A , classe AREA RURALE, superficie catastale 0030, reddito dominicale: € -, reddito agrario: € -.

Derivante da: Variazione identificativi per allineamento mappe del 24/4/2012 protocollo n AL0115667 IN ATTI DAL 24/4/2012 (N. 323.1/2012)

Confini: a Sud confina con la p.lla 642 di altra proprietà; a nord con p.lla 462 di stessa proprietà del DE , a est con la 586 di altra proprietà (stradina), a Ovest con 463 di altra proprietà (la mappa risulta errata)

Note: La p.lla 56 utile e necessaria per accedere al pollaio. Serve anche al proprietario della p.lla 463 per accedere al suo forno (forno che ha accesso anche dal portico del corpo A della presente esecuzione).

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: Omissis , sezione censuaria TERZO,:

foglio 2, particella 58, qualità BOSCO CEDUO, classe 4, superficie catastale 0070, reddito dominicale: € 0.04, reddito agrario: € 0.01

Derivante da: Variazione del 09-11-2015 - inserimento in visura dei dati di superficie.

Confini: a ovest con la p.lla 462 di stessa proprietà, a est con la strada comunale, a nord con la p.lla 54 di stessa proprietà e sud con p.lla 507 di altra proprietà

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

Identificativo corpo: B.

agricolo sito in frazione: Regione Valle, via Regione Valle n 1

Note: soggetti a vincolo idrogeologico

Quota e tipologia del diritto

1/1 di Omissis - Piena proprietà

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

sezione censuaria TERZO:

foglio 2, particella 54, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 2690, reddito dominicale: € 13.89, reddito agrario: € 13.89

Derivante da: Frazionamento del 12/10/1989 in atti dal 20/03/1991 (n.875.2/1989)

Confini: a nord con p.lla 615 di altra proprietà e a con p.lle 614 e 613 di stessa proprietà; a est con strada comunale; a ovest con p.lla 616 di altra proprietà; a sud con con p.lla 461 di altra proprietà e con p.lle 55 (per 6/8) e 462 e 58 di stessa proprietà.

foglio 2, particella 613, qualità Bosco Ceduo, classe 2, superficie catastale 80, reddito dominicale: € 0,08, reddito agrario: € 0,02
Derivante da: Frazionamento del 12/10/1989 in atti dal 20/03/1991 (n.875.1/1989)
Confini: a nord e ovest con p.lla 53 di altra proprietà e a sud e est con p.lle 616 e 54 di stessa proprietà;

foglio 2, particella 614, qualità Bosco Ceduo, classe 2, superficie catastale 160, reddito dominicale: € 0,17, reddito agrario: € 0,04
Derivante da: Frazionamento del 12/10/1989 in atti dal 20/03/1991 (n.875.1/1989)
Confini: a nord con p.lla 53 di altra proprietà, a sud e a est con con p.lla 54 di stessa proprietà; a ovest con strada comunale.

foglio 2, particella 616, qualità seminativo, classe 4, superficie catastale 280, reddito dominicale: € 0,80, reddito agrario: € 0,65
Derivante da: Frazionamento del 12/10/1989 in atti dal 20/03/1991 (n.875.3/1989)
Confini: a nord con p.lla 613 e a est con la 54 di stessa proprietà, ancora a nord con la p.lla 367 e a ovest con la p.lla 42 di altre proprietà. A sud con con p.lla 467 di altra proprietà;
Conformità catastale:
 Sono state riscontrate le seguenti **irregolarità: sul mappale 54** è stata realizzata una piccola piscina prefabbricata. Essa non è stata concessa né è stata accatastata.
 Regularizzabili mediante: scia in sanatoria
 Descrizione delle opere da sanare: semplice pratica scia di costo modesto o rimozione dei manufatti. in entrambe i casi il costo è simile.
 scia: tecnico, diritti comunali (€516) accatastamento, eventuale iva inclusa: € 3.000,00
 Oneri Totali: **€ 3.000,00**

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

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

La zona è collinare, si raggiunge dalla strada che unisce Terzo a Castel Boglione al bivio Regione Valle. La zona è di tipo agricolo, molto tranquilla e la casa risale ai primi decenni del 1900. Una casa di tipo contadino che oggi ha bisogno di una ristrutturazione. E' molto grande e su uno dei terreni adiacenti sono stata realizzata una piscina composta di una parte piccola rotonda per bimbi e l'altra più grande per adulti. Il tutto in stato di abbandono.

Caratteristiche zona: periferica collinare semi-rurale

Area urbanistica: a traffico modesto con parcheggi solo in area privata.

Servizi presenti nella zona: No

Servizi offerti dalla zona: No

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Acqui Terme.

Attrazioni paesaggistiche: No

Attrazioni storiche: No

Principali collegamenti pubblici: No

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A

Abitazione di tipo popolare [A4] + 2 aree rurali e terreno siti in Terzo (AL), via Regione Valle n 1 Liberi

Note: tutto è in stato di abbandono.

Identificativo corpo: B

Terreni agricoli con piscina siti in Terzo (AL), via Regione Valle n 1

Libero

Note: tutto è in stato di abbandono

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Omissis

Dati precedenti relativi ai corpi: A e B

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: Non c'è condominio

Identificativo corpo: A

sito in Terzo (AL), via Regione Valle n 1

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:

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:No

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: si stima G

Note Indice di prestazione energetica: No

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:No

Avvertenze ulteriori:No

Identificativo corpo: B

agricolo sito in Terzo (AL), via Regione Valle n 1

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:-

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:-

Attestazione Prestazione Energetica: -

Indice di prestazione energetica:-

Note Indice di prestazione energetica:-

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:No

Avvertenze ulteriori:No-

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

Omissis

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Omissis

Dati precedenti relativi ai corpi: B

7. PRATICHE EDILIZIE:

Non è presente alcuna pratica edilizia né recente né antica .

I FABBRICATI RURALI non necessitano di richiesta di permesso né per la costruzione né dovevano presentare l' accatastamento. Gli adeguamenti igienici apportati ritengo risalgono a data antecedente al 1967 e dunque ancora regolarmente realizzati. **Perciò il fabbricato in esame è stato regolarmente edificato**

7.1 Conformità edilizia:**Abitazione di tipo popolare [A4]**

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia;

Note generali sulla conformità:

Dati precedenti relativi ai corpi: A

agricolo

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: **non è presente la pratica edilizia per la piscina** dovuta perchè essa è stata realizzata in tempi recenti. il valore dei costi della sanatoria è già indicato in ambito catastale.

Regolarizzabili mediante: scia in sanatoria

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

Dati precedenti relativi ai corpi: B

7.2 Conformità urbanistica:**Abitazione di tipo popolare [A4]**

Strumento urbanistico Adottato:	Non specificato
In forza della delibera:	n 19 del 22-03-1985
Zona omogenea:	Zone soggette ai sensi dell L.R. 27/81 e zone boscate. a vincolo idrogeologico
Norme tecniche di attuazione:	Art. 60 pag. 64.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Se si, di che tipo?	
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Note sulla conformità: Anche se si riscontrano difformità tra la mappa catastale e la situazione in loco dei fabbricati, sia quello oggetto di procedimento che i due adiacenti, tale difformità è riconducibile alla mancanza di aggiornamento topografico che andrà corretto una volta segnalato al catasto. Le costruzioni non sono però in contrasto con le norme di PRG.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: A

agricolo

Strumento urbanistico Adottato:	PRG
In forza della delibera:	n 19 del 22-03-1985
Zona omogenea:	Zone soggette ai sensi dell L.R. 27/81 e zone boscate. a vincolo idrogeologico
Norme tecniche di attuazione:	Art. 60 pag. 64.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Se si, di che tipo?	
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Note sulla conformità: a causa della **presenza della piscina** la situazione urbanistica non è corretta, occorre regolarizzare con i mezzi già indicati in ambito edilizio

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: B

Descrizione: **Abitazione di tipo popolare [A4]** di cui al punto A

Casa di tipo contadino con rimaneggiamenti vari, tutta da ristrutturare che si sviluppa su tre piani :

- Al piano terreno si trova un grandissimo vano cucina-soggiorno con retrostanti 3 vani uso cantina parzialmente contro-terra ma finestrati e un ampio vano uso sgombero. Alcuni accessori hanno accesso dall'esterno tramite l' AREA RURALE p.lla 56 in proprietà indivisa tra il D.E.per 6/8 e altri due diversi proprietari estranei alla procedura per i restanti 2/8.
- Al piano primo che può essere raggiunto sia con una scala interna che con una esterna ben visibile in facciata, troviamo un lungo corridoio che distribuisce 2 bagni e 5 camere di cui 4 molto grandi.
- Al piano primo, accessibile però dal piano di campagna sul retro della casa, trova posto un ampio locale uso sgombero all'interno del quale fu realizzato , con ingresso indipendente il **box C 6 censito al sub 2** e un ampio portico.Tali locali sono accessibili dall' AREA RURALE p.lla 55 in proprietà indivisa tra il D.E. per 6/8 e altri due diversi proprietari estranei alla procedura per i restanti 2/8.

Note: Questo complesso abitativo era chiamato **Casa Fron** ed era un tempo proprietà di Omissis

1. Quota e tipologia del diritto

1/1di Omissis

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **416,83**

E' posto al piano: T-1-ST.

L'edificio è stato costruito nel: anteriore agli anni 1940 vale a dire regolarmente edificato

L'edificio è stato ristrutturato nel: anni 1960 (stima) circa - adeguamento igienico sanitario.

ha un'altezza utile interna di circa m. a P.T da m. 2,60 per le parti fronte strada a m 2/50/3,50 dei locali uso cantina; a P1 circa h. m. 2,98.

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. parzialmente, quota del piano terra, relativo a cantine per m. 1 circa

Stato di manutenzione generale: pessimo

Condizioni generali dell'immobile: modestissime, necessita ristrutturazione.

2 . Quota e tipologia del diritto

P.lle 55 e 56 AREE RURALI (valutate come pertinenze 6 e 7 di questo corpo)

6/8 di Omissis

Eventuali comproprietari:

Omissis - Quota: 1/8 - Tipologia del diritto: piena Proprietà; estranea al procedimento

Omissis - Quota: 1/8 - Tipologia del diritto: piena Proprietà; estraneo al procedimento

La p.lla 55 è prevalentemente un prato che permette gli accessi carrai sia al box e allo sgombero della p.lla 462 in capo al DE e sia alla ai carrai della p.lla 463 di proprietà del sig. Omissis che come detto ne possiede 1/8. Inoltre dalla p.lla 55 egli, per mezzo di una scaletta in muratura completamente coperta dal portico in proprietà del DE ha l'accesso ad una porta (ora murata). Sotto il pianerottolo di sbarco di questa scaletta, passando per il portico della p.lla 462 si accede ad un vano uso forno appartenente alla 463.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Balconi	Materiale: misto acciaio-c.a. ; condizioni: scarse
Copertura	tipologia: a falde ; materiale: legno ; condizioni: scarse
Solai	tipologia: in ferroa voltini e misti in latero cemento ; condizioni: buone
Strutture verticali	materiale: muratura ; condizioni: buone
Componenti edilizie e costruttive:	
Infissi esterni	tipologia: anta singola o doppia a battente ; materiale: legno ; protezione: persiane ; materiale protezione: legno ; condizioni: pessime Note: I serramenti sono molto fatiscenti
Infissi interni	tipologia: a battente ; materiale: legno e vetro ; condizioni: scarse
Manto di copertura	materiale: Tegole France ; coibentazione: inesistente ; condizioni: scarse
Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni e pietrame ; coibentazione: inesistente ; rivestimento: intonaco di cemento ; condizioni: scarse
Pavim. Esterna	materiale: battuto di cemento ; condizioni: scarse
Pavim. Interna	materiale: marmette di cemento ; condizioni: sufficienti
Pavim. Interna	materiale: graniglia alla genovese
Pavim. Interna	materiale: cotto condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: battuto di cemento ; condizioni: scarse
Portone di ingresso	tipologia: doppia anta a battente ; materiale: legno massello ; accessori: senza maniglione antipanico ; condizioni: scarse
Rivestimento	ubicazione: bagni e cucina ; materiale: ceramica ; condizioni: sufficienti
Scale	posizione: a rampa unica ; rivestimento: graniglia ; condizioni: sufficienti

Impianti:

Elettrico	tipologia: misto sopra e sotto tracciato tensione: 220V condizioni: da ristrutturare
Fognatura	tipologia: mista ; rete di smaltimento: da svuotare periodicamente ; recapito: fossa biologica ; ispezionabilità : sufficiente ; condizioni: sufficienti
Idrico	tipologia: sottotraccia ; alimentazione: diretta da rete comunale ; condizioni: da normalizzare

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

Esiste impianto elettrico	SI
Impianto a norma	NO
Note	L'impianto è distaccato, non è in funzione

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	con caldaia a gasolio (mancante) e radiatori in ghisa
Stato impianto	non funzionante

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

Scarichi:

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

Note generali impianti: la casa è un stato di abbandono

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

I conteggi delle aree vengono effettuati considerando il locale in esame da metà della muratura divisoria con altri locali e comprendente quella perimetrale per la porzione interessata. I locali avranno superficie commerciale intera se camere, cucina, bagni, corridoi e ripostigli. La superficie commerciale dei balconi viene considerata pari alla metà del valore del prezzo unitario

Destinazione	Parametro	Superficie reale/ potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
P.T abitativa effettiva	sup reale lorda	59,50	1,00	59,50
P.T sgombero/cantine	sup reale lorda	100,70	0,50	50,35
P.1 abitativa effettiva	sup reale lorda	128,26	1,00	128,26
P.2 solaio	sup reale lorda	104,00	0,25	26,00
ammezzato. sgombero	sup reale lorda	6,00	0,25	1,50
balconi	sup reale lorda	13,57	0,50	6,79
scala esterna	sup reale lorda	4,80	0,30	1,44
		416,83		273,84

--	--	--	--	--

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

Pertinenze

- A1. Portico** Posto al piano primo , ma su piano di campagna , sviluppa una superficie complessiva di mq. 20,00. Destinazione urbanistica: Zone soggette ai sensi dell L.R. 27/81 e zone boscate. a vincolo idrogeologico
Valore a corpo: **€. 600,00**
Note: Tale portico accede da terreno indiviso censito p.lla 55, in proprietà al D.E. per 6/8 e in proprietà per 2/8 in capo a due altri comproprietari estranei alla procedura. Tale portico è utilizzato anche per l'accesso al fabbricato adiacente di altra proprietà
- A2. Deposito** Posto al piano T da piano campagna (retro casa) Composto da locale unico sviluppa una superficie complessiva di 65.82 mq. Destinazione urbanistica: Zone soggette ai sensi dell L.R. 27/81 e zone boscate. a vincolo idrogeologico
Valore a corpo: **€. 1.000,00**
Note: il fabbricato è assai fatiscente. Ne considero il valore potenziale prima della necessaria ristrutturazione.
- A3. Deposito attrezzi agricoli (rudere)** Posto al piano T-1. Composto da murature diroccate e senza tetto. Sviluppa una superficie complessiva di 37.5 mq. Destinazione urbanistica: Zone soggette ai sensi dell L.R. 27/81 e zone boscate a vincolo idrogeologico.
Valore a corpo: **€. 500,00**
Note: il fabbricato è un rudere il primo piano non esiste più vedi foto. Ne considero il valore potenziale potendo essere ricostruito.
- A4. Box** Identificato al n. censito a catasto al **f.2 p.lla 462 sub 2**, Posto al piano T, Composto da locale unico, Sviluppa una superficie complessiva di 12 mq. Destinazione urbanistica: residenziale
Valore a corpo: **€. 2.500,00**
Note: accede da terreno sub 55 censito in proprietà al D.E. per 6/8 e in proprietà ai vicini (estranei alle procedura) per altri 2/8.
- A5. sedime della casa** Identificato al n. censito a CT al f.2 p.lla 462 ENTE URBANO, Sviluppa una **superficie complessiva di 830 mq**, Destinazione urbanistica: Zone soggette ai sensi dell L.R. 27/81 e zone boscate a vincolo idrogeologico
Valore a corpo: **€. 2.000,00**
- A6. 6/8 della p.lla 55** Posto al piano di campagna, Composto da attualmente da un prato, Sviluppa una superficie complessiva di 100 mq., Destinazione urbanistica: Zone soggette ai sensi dell L.R. 27/81 e zone boscate a vincolo idrogeologico
Valore a corpo: **€. 2.000,00**
Note: p.lla 55 indivisa in proprietà per 6/8 al D.E e per 2/8 in capo a due altri diversi comproprietari estranei al procedimento.
nota: Omissis
- A7. 6/8 della p.lla 56** Posto al piano terra - fianco sinistro della facciata Composto da lastrico Sviluppa una superficie complessiva di 30 mq Destinazione urbanistica: Zone soggette ai sensi dell L.R. 27/81 e zone boscate. a vincolo idrogeologico
Valore a corpo: **€. 1.000,00**

Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 165 / 2019

Note: p.lla 56 indivisa in proprietà per 6/8 al D.E e per 2/8 in capo a due altri diversi comproprietari, estranei al procedimento.

nota: Omissis

A8. p.lla 58 di 70 mq boschetto attiguo Posto al piano campagna, Composto da boschetto, Sviluppa una superficie complessiva di **70 mq.**, Destinazione urbanistica: Zone soggette ai sensi dell L.R. 27/81 e zone boscate a vincolo idrogeologico.

Valore a corpo: **€.200,00**

Note: f.2, p.lla 58 di 70 mq, confinante con la p.lla 462 di cui ai fabbricati oggetto di esecuzione.

Descrizione: **agricolo** di cui al punto **B**

Questi terreni sono confinanti col mappale su cui si trova la casa e sono stati parzialmente utilizzati per una piscina. Al momento anche essi, come la piscina sono in stato di abbandono. Ma sono soleggiati e in parte semi-pianeggianti

1. Quota e tipologia del diritto

1/1di Omissis- **Piena proprietà**

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq. **3.210,00**

il terreno risulta di forma rettangolare (l'insieme) ed orografia collinare

Tessitura prevalente nessuna

Sistemazioni agrarie nessuna

Sistemi irrigui presenti fosso a sud

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: modeste, La piscina consta di due vasche una piccola per bimbi necessita di specifica manutenzione.

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	NO
Note	

Scarichi:

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

Note generali impianti: la piscina scarica nel fosso

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Si riportano le metrature dei terreni .

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
p.lla 54 seminativo	superf. esterna lorda	2.690,00	1,00	2.690,00

Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 165 / 2019

p.lla 613 bosco ceduo	superf. esterna lorda	80,00	1,00	80,00
p.lla 614 bosco ceduo	superf. esterna lorda	160,00	1,00	160,00
p.lla 616 seminativo	superf. esterna lorda	280,00	1,00	280,00
		3.210,00		3.210,00

Pertinenze

B1. piscina

Identificato al n. su seminativo p.lla 54, Composto da unica piscina con due vasche una grande e una piccola. In stato di abbandono e perciò da ripristinare.

Valore a corpo: **€. 4.000,00**

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

a seconda dell'ubicazione e delle caratteristiche del bene pignorato, della destinazione urbanistica della relativa zona, delle caratteristiche, della qualità delle rifiniture e dello stato di manutenzione del bene oggetto della esecuzione immobiliare, procedo ad una stima sintetica per comparazione facendo riferimento ai prezzi realizzabili in zona per beni analoghi ,

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Alessandria;Conservatoria dei Registri Immobiliari di Acqui Terme;Uffici del registro di Acqui Terme;Ufficio tecnico di Terzo; Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Acqui Terme.

8.3 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo popolare [A4] con annesso Portico, con annesso Deposito, con annesso deposito attrezzi agricoli (rudere), con annesso Box, con annesso sedime della casa, con annesso 6/8 della p.lla 55 (mq. 75), con annesso 6/8 della p.lla 56 (mq 22,5), con annesso boschetto attiguo di cui alla p.lla 58 di mq. 70 .

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 100.000,00, Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) **€ 116.568,00.**

a seconda dell'ubicazione e delle caratteristiche del bene pignorato, della destinazione urbanistica della relativa zona, delle caratteristiche, della qualità delle rifiniture e dello stato di manutenzione del bene oggetto della esecuzione immobiliare, procedo ad una stima sintetica per comparazione facendo riferimento ai prezzi realizzabili in zona per beni analoghi ,

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
P.T abitativa effettiva	59,50	€ 400,00	€ 23.800,00
P.T sgombero/cantine	50,35	€ 400,00	€ 20.140,00
P.1 abitativa effettiva	128,26	€ 400,00	€ 51.304,00
P.2 solaio	26,00	€ 400,00	€ 10.400,00
ammezzato. sgombero	1,50	€ 400,00	€ 600,00
balconi	6,79	€ 400,00	€ 2.716,00
scala esterna	1,44	€ 400,00	€ 576,00
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 100.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 109.536,00
Valore corpo			€ 106.768,00
Valore Pertinenze (A1+A2+A3+A4+A5+A6+A7+A8)			€ 9.800,00
Valore complessivo intero			€ 116.568,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 116.568,00

B. agricolo con annesso piscina

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 7.000,00, Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 3.090,00 (+ 4.000,00 di piscina).

a seconda dell'ubicazione e delle caratteristiche del bene pignorato, della destinazione urbanistica della relativa zona, delle caratteristiche, della qualità delle rifiniture e dello stato di manutenzione del bene oggetto della esecuzione immobiliare, procedo ad una stima sintetica per comparazione facendo riferimento ai prezzi realizzabili in zona per beni analoghi

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
p.lla 54 seminativo	2.690,00	€ 1,00	€ 2.690,00
p.lla 613 bosco ceduo	80,00	€ 0,50	€ 40,00
p.lla 614 bosco ceduo	160,00	€ 0,50	€ 80,00
p.lla 616 seminativo	280,00	€ 1,00	€ 280,00
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 7.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 3.090,00
Pertinenza piscina aumento di €. 4.000.00			€ 4.000,00
Valore corpo			€ 7.090,00
Valore complessivo intero			€ 7.090,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 7.090,00

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 popolare [A4] con annesso Portico, con annesso Deposito, con annesso deposito attrezzi agricoli (rudere), con annesso Box, con annesso sedime della casa, con annesso 6/8 della p.lla 55, con annesso 6/8 della p.lla 56, con annesso p.lla 58 di 70 mq. boschetto attiguo	273,84	€ 116.568,00	€ 116.568,00
B	agricolo con annesso piscina	3.210,00	€ 7.090,00	€ 7.090,00

Totale generale A+B

€ 123.658,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 3.000,00

Giudizio di comoda divisibilità: sarebbe possibile suddividere il corpo A in due parti, ovviamente con opere murarie, piano sopra e piano sotto, pur comunicanti, hanno già ingressi distinti. Per i terreni, quelli al corpo B si possono vendere a parte. Visto l'insieme si consiglia di vendere in blocco

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 120.658,00

8.6 Regime fiscale della vendita

libero

Data generazione:

11-12-2022

L'Esperto alla stima
Arch. Stefania Romani