

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

promossa da:



contro:



N°.Gen. Rep.**195/2022**

Data Udienza ex art. 569 c.p.c.  
**Martedì07Marzo2023– ore 10,30**

Giudice della Esecuzione: **Dott. DEMONTIS Stefano**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**

**Lotto Unico**

**Unità immobiliare urbana destinata a civile abitazione con accessori**

**Esperto alla stima:** Arch. Fabrizio Grillo  
**Codice fiscale:** GRLFRZ63S01A052L  
**Studio professionale:** Corso Bagni n.81 - 15011 - Acqui Terme (AL)  
**Telefono:** 0144 322775  
**Fax:** 0144 322775  
**Email:** studiotecnicogrillo@virgilio.it  
**Pec:** fabrizio.grillo@archiworldpec.it

## SINTESI ELABORATO

### 1. DATI CATASTALI

**Bene:** - Comune di Acqui Terme(AL) 15011–Borgata Torrielli c.n. 17

**Lotto Unico:** Unità immobiliare urbana destinata a civile abitazione con accessori

**Corpo:** vani di abitazione posti in piano terra e primo con locale solaio in piano sottotetto ed area a verde pertinenziale recintata, con accesso da cortile comune con altre U.I.U.

[REDACTED]

Proprietario esclusivo per la quota di ½

[REDACTED]

Proprietario esclusivo per la quota di ½

NCEU:

Categoria: abitazione di tipo economico[A2]

**Foglio 3, particella 59**

Categoria A/2, classe 2, piano T-1-2, Consistenza: vani 7,00;

Sup. cat. Totale: mq.149,00; Sup. totale escluse aree scoperte mq. 147,00

R.C.: €.379,60

### 2. STATO DI POSSESSO

Non occupato, Sfitto, Abbandonato

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

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

### 4. CREDITORI ISCRITTI

Berclays Bank Ireland PLD

### 5. COMPROPRIETARI

Nessuno

### 6. MISURE PENALI

Nessuna

### 7. CONFORMITÀ CATASTALE

NON si dichiara la conformità catastale

### 8. CONTINUITÀ DELLE TRASCRIZIONI

Si dichiara la continuità delle trascrizioni/iscrizioni

**9. CONFORMITÀ EDILIZIA / URBANISTICA**

NON si dichiara la conformità edilizio / urbanistica

**10. ATTESTAZIONE PRESTAZIONE ENERGETICA**

Da predisporre

**11. Prezzo**

**Bene:** - Comune di Acqui Terme (AL) 15011 – Borgata Torrielli c.n. 17

**Lotto Unico:** Unità immobiliare urbana destinata a civile abitazione con accessori

**Corpo:** vani di abitazione posti in piano terra e primo con locale solaio in piano sottotetto ed area a verde pertinenziale recintata, con accesso da cortile comune con altre U.I.U.

Identificazione catastale: **Foglio 3, particella 59**

Valore complessivo intero: €45.000,00

**12. NOTE**

Nulla da eccepire

**Beni in Acqui Terme(AL)**  
Località/Frazione **Borgata Torrielli c.n. 17**

**LottoUnico:Unità immobiliare urbana destinata a civile abitazione con accessori**

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

**Data di presentazione:03/10/2022**

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

**Identificativo corpo:**

Fabbricato di civile abitazione unifamiliare semindipendente, con accesso da cortile comune con altre U.I.U., costituito da vani di abitazione posti in piano terra e primo, nonché locale solaio in piano sottotetto e zona porticata esterna attrezzata; ampio appezzamento di terreno pertinenziale recintato destinato ad area a verde.

**Comune di Acqui Terme (AL) CAP: 15011 – Borgata Torrielli c.n. 17**

Trattasi di unità immobiliare urbana costituita da n. 2 vani principali di abitazione con bagno e ripostiglio in piano terra; n. 3 camere con piccolo servizio igienico in piano primo; scala interna di collegamento; ampio locale solaio al rustico in piano sottotetto; zona porticata attrezzata, posta sul retro del fabbricato, con sottostante area pavimentata, nonché cortile a verde recintato posto a quota sopraelevata rispetto alla piano calpestio dei locali in piano terra, avente accesso dalla strada gravata di uso pubblico, a servizio della località; l'accesso principale alla unità immobiliare viene praticato da un ampio cortile in comunione con altre U.I.U., non interessate al procedimento ( N.C.T. Fg. 3 mappale 61 ).

**Quota e tipologia del diritto**

[REDACTED]

Proprietario esclusivo per la quota di ½

[REDACTED]

Proprietario esclusivo per la quota di ½

**Identificato al catasto Fabbricati:**

**NCEU:** - Categoria: abitazione di tipo economico[A2]

**Foglio 3, particella 59**

Categoria A/2, classe 2, piano T-1-2, Consistenza: vani 7,00;

Sup. cat. Totale: mq. 149,00 ; Sup. totale escluse aree scoperte mq. 147,00

R.C.: €.379,60

**Derivante da:**

NCEU: denuncia di fabbricato urbano n. 6 del 17 / 01 / 1992

NCT: denuncia di cambiamento TM prot. 842 / 92 – E.U. di mq. 220,00

NCT: impianto meccanografico del 20/06/1984 – particella 59 – F.R. di mq. 220,00

**Confini:**

**Per vani di abitazione in piano secondo,**

A Nord: U.I.U. di altra proprietà;

A Est: corte comune di cui a Fg. 3 mappale 61;  
 A Sud: U.I.U. di altra proprietà;  
 A Ovest: su andito gravato di passo a favore di altre U.I.U.;

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

La situazione catastale non risulta essere conforme all'effettivo stato dei luoghi, verificato durante l'accesso, in relazione alla mancata rappresentazione in planimetria catastale del porticato, posto sul fronte Ovest del fabbricato.

Necessiterà, quindi, procedere alla predisposizione e presentazione all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Alessandria – Territorio, di atto di aggiornamento NCT / NCEU con denuncia di variazione per ampliamento, relativamente alla U.I.U. di cui a Foglio 3, particella 59 del Comune di Acqui Terme, per le rettifiche ivi indicate, circa l'esatta rappresentazione della reale consistenza dell'immobile.

Oneri professionali e diritti catastali quantificabili in €. 1.500,00.

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

L'area entro la quale è compresa l'unità immobiliare oggetto di stima, è inserita in un contesto prettamente rurale, posto nei limiti del territorio del Comune di Acqui Terme, caratterizzato in prevalenza da fabbricati ed aziende a destinazione agricola e case sparse.

Sono presenti nelle immediate vicinanze appezzamenti agricoli destinati alla coltivazione di vitigni di differente natura, nonché aree boscate in relazione alla forte acclività orografica del territorio.

Non vi è alcuna presenza di attività commerciali e/o servizi di utilità pubblica.

**Informazioni sulla zona**

**Tipologia:** agricola

**Area urbanistica:** agricola

**Parcheggi:** assenti

**Caratteristiche:** mediocri

**Traffico:** assente

**Servizi presenti nella zona:** Urbanizzazione primaria

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Zone limitrofe e collegamenti**

**Zone limitrofe:** residenziali, commercio e servizi

**Importanti centri limitrofi:**

Stazione ferroviaria con corse per Alessandria, Genova, Savona.

24 km da Autostrada per Genova

38 km da Autostrada per Milano e Torino

60 km da Autostrada per Savona

**Attrazioni paesaggistiche:** Considerati i tre distinti paesaggi che si sfumano nel solco vallivo del Bormida acquese, quelli che contraddistinguono il Monferrato, la Langa e l'Appennino, vi sono dei percorsi in cui gli aspetti naturalistici si uniscono a quelli storico-architettonici. Inoltre, non solo Turismo eno-gastronomico nei dintorni di Acqui Terme, ma anche shopping a pochi chilometri, raggiungendo l'outlet di Serravalle Scrivia.

**Attrazioni storiche:**

La fine del secolo è forse il periodo più fulgido del termalismo acquese che durerà fino alla seconda guerra mondiale. Nuovi teatri ed il casinò animano la vita sociale; ad Acqui sorgono le Nuove Terme. Negli anni '30 si assiste ad un potenziamento delle strutture termali favorite dall'iniziativa statale: viene anche costruita quella che, per lungo tempo, resterà la più grande piscina europea. Nel frattempo sorgono anche alcune attività industriali, come la vetreria Bordoni Miva (la cui attività cessò nel 2000) ed altre minori nel settore manifatturiero ed enologico. Nel dopoguerra sia le terme che le industrie locali hanno segnato una forte battuta d'arresto. Un'inversione di tendenza, nell'ambito termale, si registra da

alcuni anni, accompagnata da diversi interventi di recupero del centro storico.

### 3. STATO DI POSSESSO:

I locali costituenti l'unità immobiliare sono attualmente inutilizzati, in quanto in mediocre stato di conservazione, con gravi situazioni di degrado e abbandono, così come evidenziatosi al momento dello accesso sui luoghi.

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Trascrizione pregiudizievole:						
<b><u>Pignoramento</u></b>						
<b>A favore di</b>	[REDACTED]					
<b>Contro</b>	[REDACTED]					
<b>Derivante da:</b>	Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili					
<b>Data rogito</b>	20/06/2022	<b>Repert. n.</b>	2570	<b>Raccolta/Serie</b>	/	
<b>Notaio / Ente</b>	Uff. Giudiziario - Tribunale di Alessandria					
<b>Conservatoria territoriale competente</b>	Alessandria					
<b>Estremi iscrizione</b>	<b>Reg. gen.</b>	3875	<b>Reg. part.</b>	3155	<b>Data</b>	11/08/2022
NOTE / PRECISAZIONI						
Immobili interessati: NCEU: Comune di Acqui Terme ( AL ) 15011 – Borgata Torrielli c.n. 17: Fig. 3 mappale 59						

Trascrizione pregiudizievole:						
<b><u>Ipoteca volontaria</u></b>						
						<b>Attiva</b>
<b>A favore di</b>	[REDACTED]					
<b>Contro</b>	[REDACTED]					
<b>Derivante da:</b>	Concessione a garanzia di mutuo fondiario					
<b>Data rogito</b>	25/02/2011	<b>Repert. n.</b>	164167	<b>Raccolta/Serie</b>	18870	
<b>Notaio / Ente</b>	Notaio GARBARINO Gabriele con studio in Acqui Terme ( AL )					
<b>Conservatoria territoriale competente</b>	Acqui Terme					
<b>Estremi iscrizione</b>	<b>Reg. gen.</b>	1080	<b>Reg. part.</b>	183	<b>Data</b>	10/03/2011
NOTE / PRECISAZIONI						
Durata: 25 anni Importo capitale: €. 85.000,00 Importo totale: 127.500,00 Immobili interessati: NCEU: Comune di Acqui Terme ( AL ) 15011 – Borgata Torrielli c.n. 17: Fig. 3 mappale 59 NCT: Comune di Acqui Terme Fig. 3 mappale 59 – Ente urbano di mq. 220,00						

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Immobile condominiale

Spese di gestione condominiale:	/
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	/
Millesimi di proprietà:	/
Spese gestione scadute ed insolute negli ultimi due anni anteriori al pignoramento:	/
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:	/

Certificazione energetica

Attestazione Prestazione Energetica:	Non presente
Indice di prestazione energetica:	/
Note Indice di prestazione energetica:	/

In relazione alle particolari condizioni dello stato attuale dei luoghi, anche se risultano non funzionante l'impianto di riscaldamento interno ai vani principali di abitazione, l'immobile risulta essere assoggetto alla predisposizione della certificazione energetica a sensi del D.L.vo 19/08/2005 n. 192, come modificato dal D.L.vo 29/12/2006 n. 311 ed ulteriori modifiche nonché ex Legge Regione Piemonte n. 13 del 28/05/2007.

Costi professionali per predisposizione Attestazione Prestazione Energetica ed inserimento su circuito SICEE: €. 350,00

Altre informazioni

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: /  
Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

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

<b>Periodo proprietà</b>	Dal 18/07/2002 – al 31/03/2009				
<b>Titolare / proprietario</b>					
<b>Nominativo</b>	[REDACTED]				
<b>Naoto a</b>	[REDACTED]				
<b>P.Iva:</b>	[REDACTED]	<b>Diritto proprietà</b>	Proprietà 1000/1000		
<b>Derivante da:</b> Atto di compravendita					
<b>Data rogito</b>	18/07/2002	<b>Repert. n.</b>	120192	<b>Raccolta/Serie</b>	/
<b>Notaio / Ente</b>	Notaio GARBARINO Gabriele con studio in Acqui Terme ( AL )				
<b>Conservatoria territoriale competente</b>	Acqui Terme ( AL )				
<b>Estremi trascrizione</b>	<b>Reg. gen.</b>	3776	<b>Reg. part.</b>	2908	<b>Data</b> 25/07/2002
<b>NOTE / PRECISAZIONI</b>					
N.C.E.U.: Comune di Acqui Terme – Borgata Torrielli c.n. 3 Fg.,3 mappale 59 – P. T -1 -2 – Categ. A/2 di vani 7,00 OMISSIS La vendita in oggetto è stata convenuta a corpo e ha compreso tutti i diritti, le accessioni pertinenze e servitù inerenti gli immobili, espressamente concernendo gli immobili e diritti tutti ( loro accessioni e pertinenze ) così e come dai coniugi [REDACTED] già acquistati in forza di atto di acquisto per Notaio Mangini in data 03 / 11 / 1992 repert. 50501 / 7044, cui si è rinviato per migliore individuazione negoziale e per quant'altro nello stesso convenuto precisato o richiamato. OMISSIS					

<b>Periodo proprietà</b>		<b>Dal 31/03/2009 – al 25/02/2011</b>			
<b>Titolare / proprietario</b>					
<b>Nominativo</b>	[REDACTED]				
<b>Con sede</b>	[REDACTED]				
<b>P.Iva:</b>	[REDACTED]	<b>Diritto proprietà</b>	Proprietà 1000/1000		
<b>Derivante da:</b> Decreto di trasferimento immobili					
<b>Data rogito</b>	31/03/2009	<b>Repert. n.</b>	160	<b>Raccolta/Serie</b>	/
<b>Notaio / Ente</b>	Atto Giudiziario – Tribunale di Acqui Terme				
<b>Conservatoria territoriale competente</b>		Acqui Terme ( AL )			
<b>Estremi trascrizione</b>	<b>Reg. gen.</b>	1820	<b>Reg. part.</b>	1325	<b>Data</b> 16/04/2009
<b>NOTE / PRECISAZIONI</b>					
N.C.E.U.: Comune di Acqui Terme – Borgata Torrielli c.n. 3 Fg.,3 mappale 59 – P. T -1 -2 – Categ. A/2 di vani 7,00 OMISSIS Fabbricato abitativo in aderenza su due lati ed altri edifici, che si sviluppa su due piani fuori terra, composto da ingresso, cucina, soggiorno, bagno, e ripostiglio al piano terra, due camere singole, una camera matrimoniale, bagno e due balconi al piano primo, oltre al sottotetto, porticato a doppia altezza, giardino alberato e recintato di circa mq. 120,00. L'edificio ha diritto alla corte comune mappale 61, indicato come ente urbano – in origine corte – di mq. 140,00, comune al mappale 62 di cui a Fg. 3 ed altre enti urbani. OMISSIS					

<b>Periodo proprietà</b>		<b>Dal 25/02/2011 – attuale ditta proprietaria</b>			
<b>Titolare / proprietario</b>					
<b>Nominativo</b>	[REDACTED]				
<b>Nata a:</b>	[REDACTED]				
<b>C.F.:</b>	[REDACTED]	<b>Diritto proprietà</b>	Proprietario 500/1000		
<b>Titolare / proprietario</b>					
<b>Nominativo</b>	[REDACTED]				
<b>Nata a:</b>	[REDACTED]				
<b>C.F.:</b>	[REDACTED]	<b>Diritto proprietà</b>	Proprietario 500/1000		
<b>Derivante da:</b> Atto di compravendita					
<b>Data rogito</b>	25/02/2011	<b>Repert. n.</b>	164166	<b>Raccolta/Serie</b>	18869
<b>Notaio / Ente</b>	Notaio GARBARINO Gabriele con studio in Acqui Terme ( AL )				
<b>Conservatoria territoriale competente</b>		Acqui Terme			
<b>Estremi trascrizione</b>	<b>Reg. gen.</b>	1079	<b>Reg. part.</b>	781	<b>Data</b> 10/03/2011
<b>NOTE / PRECISAZIONI</b>					
N.C.E.U.: Comune di Acqui Terme – Borgata Torrielli c.n. 3 Fg.,3 mappale 59 – P. T -1 -2 – Categ. A/2 di vani 7,00 OMISSIS La vendita è stata convenuta a corpo ed a ha compreso tutti i diritti, le accessioni, pertinenze e servitù inerenti gli immobili, nonché qualsivoglia afferente relativa quota di comproprietà di ente comuni per legge, uso, consuetudine e destinazione, con precisazione che restano altresì ricompresi nella cessione i diritti al sedime pertinenziale al fabbricato urbano, censito al catasto terreni di Acqui Terme al Fg. 3 mappale 59 – Ente Urbano di mq. 220,00 ( con diritto alla corte mappale 61 del Fg. 3 ) OMISSIS					

***Per quanto sopra SI dichiara la conformità delle trascrizioni ventennali***



## 7. PRATICHE EDILIZIE

### 7.1 – Conformità edilizia

#### Foglio 3, particella 59

Categoria A/2, classe 2, piano T-1-2, Consistenza: vani 7,00;

TIPOLOGIA PRATICA	<b><u>Nulla Osta Edilizio</u></b>			n.° 101	/
Intestazione					
Oggetto	Ripristino degli intonaci del fabbricato, sostituzione dei serramenti, e ripassatura completa del tetto con sostituzione dell'orditura in cattivo stato di manutenzione				
Estremi presentazione	Prot.	/	Data	14/05/1976	
Estremi approvazione	Prot.	/	Data	04/06/1976	
<b>NOTE / PRECISAZIONI</b>					
Condizioni:					
<ol style="list-style-type: none"> <li>1) Le aperture dovranno mantenere l'ubicazione e le dimensioni attuali;</li> <li>2) Le falde del tetto non dovranno essere modificate per quanto riguarda la pendenza e gli ingombri.</li> </ol>					

**Non risulta nessuna pratica edilizia depositata successivamente, a dimostrazione della modifica dello stato dei luoghi rispetto alle consistenze originarie dell'immobile.**

### 7.2 – Conformità urbanistica

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Regolatore Generale Comunale
In forza della delibera:	P.R.G.C –approvato dalla regione Piemonte con DGR n. 87/7656 del 15/07/1991 e sm.i. – Variante strutturale di adeguamento al Piano Stralcio di Assetto Idrogeologico – P.A.I. di cui D.C.C. n. 57 del 25 / 11 / 2015.
Zona omogenea:	Aree di tipo E- regolamentate all'art. 52 delle NTA: aree agricole.
Norme tecniche di attuazione:	Stralcio Norme Tecniche di Attuazione allegate ad inquadramento cartografico.

#### **Per quanto sopra NONsi dichiara la conformità edilizia**

È stata accertata la presenza di un porticato in legno sul fronte Ovest del fabbricato, non regolarmente autorizzato ed al momento del sopralluogo in pessimo stato di conservazione, con gravi dissesti statici circa la relativa stabilità strutturale.

Ai fini dell'eventuale regolarizzazione delle situazioni difformi accertate sopra elencate, ai sensi del D.P.R. 380 / 2001 T.U.E. – art. 36 e 37, è ammessa la sanatoria mediante predisposizione di pratica edilizia CILA con pagamento della sanzione amministrativa minima indicata in €.1.000,00 – salvo diversa quantificazione al momento dell'effettiva presentazione della pratica edilizia – oltre a diritti di segreteria di €. 60,00.

Quanto sopra sarà possibile previa acquisizione del consenso da parte delle Ditte confinanti per il mantenimento del porticato, realizzato a distanza inferiore rispetto a quella prevista dal PRG; inoltre occorrerà produrre relazione strutturale postuma, relativa alla verifica statica della costruzione.

Viene quindi quantificata una spesa globale, inclusi gli oneri professionali di progettazione, pari ad €. 5.500,00

**DESCRIZIONE STATO DEI LUOGHI ACCERTATO****Abitazione di tipo popolare[A/4]****Vani di abitazione posti in piano terra e primo****con locale accessorio destinati solaio ed area scoperte destinata a verde**

Lo scrivente ha proceduto a visitare il bene, oggetto della presente Esecuzione Immobiliare, compiendo i necessari riscontri sulla corrispondenza dell'immobile, costituito da un'unità immobiliare residenziale, posta al pianoterra e primodi fabbricato urbano,elevato a due piani fuori terra, oltre ad un piano sottotetto al rustico, con accesso principale in fregio alla facciata prospettante sul cortile interno comune con altre U.I.U. ( Fig. 3 mappale 61 ), il tutto localizzato in borgata Torrielli c.n. 17 del Comune di Acqui Terme.

Sono poi state raffigurate le situazioni attuali dell'unità immobiliare, di cui all'elaborato cartografico, contenente anche la fotografia aerea e lo stralcio della mappa catastale del Foglio3del Comune di Acqui Terme, nei quali è stato inquadrato il fabbricato comprendente l'U.I.U. oggetto di stima.

Inoltre, sono stati rilevati i fotogrammi dell'esterno e dell'interno dell'immobile, che sono stati fascicolati.

Trattasi di unità immobiliare residenziale semindipendente, inserita in un organismo edilizio di non recente costruzione, costituito da altre U.I.U. sempre a destinazioni residenziali, addossate fra loro, con pareti confinanti in aderenza.

Per quanto alle caratteristiche costruttive, l'U.I.U. è strutturalmente costituita da murature portanti in laterizio e lapideo, orizzontamenti in putrelle e voltini in laterizio, tetto di copertura oggetto di recenti interventi di risanamento e ristrutturazione, costituito da orditura in legno e manto di copertura in tegole piane; non vi è alcuna presenza di isolamento termo/acustico, né tanto meno di impermeabilizzazione.

L'accesso principale viene praticato attraverso un portoncino blindato, localizzato sul fronte Est del fabbricato, prospettante sul cortile interno comune con altre U.I.U..

I locali principali destinati a vani di civile abitazione sono così suddivisi: al piano terra ingresso, cucina, soggiorno, bagno, e ripostiglio; al piano primo due camere singole, una camera matrimoniale, un bagno e due balconi, il tutto collegato da vano scala interno; locale solaio al rustico in piano sottotetto, al quale vi si accede attraverso una rampa di scala metallica, posta in piano primo.

È stato realizzato in epoca non recente in corrispondenza del fronte Ovest della U.I.U., un porticato a doppia altezza, in struttura in legno con soprastante manto di copertura in tegole piane, ad oggi con situazioni di evidente dissesto statico, a riparo di piccola area esterna attrezzata e pavimentata di circa mq. 20,00; in proseguo verso Ovest vi è un'ampia area a verde – superficie in sviluppo circa mq. 135,00 circa – con piano di calpestio sopraelevato, rispetto alla quota interna dei vani in piano terra, delimitato da muretti / cordoli in Cls., con soprastante rete metallica plastificata ed accesso pedonale costituito da pilastri in muratura con soprastante tettuccio in orditura in legno e tegole piane e cancelletto in ferro.

Internamente i locali si presentano carenti di manutenzione, con pavimenti in piastrelle di monocottura, pareti verticali e orizzontali intonacate e tinteggiate, serramenti interni ed esterni alcuni in alluminio con vetri doppi ed altri in legno con vetri semplici, e persiane/scuri in legno.

Per quanto all'impiantistica, internamente alla U.I.U. sono state rinvenute alcune linee elettriche di distribuzione non funzionanti e non conformi alle vigenti normative; nonché impianto idrico sanitario per distribuzione acqua calda e fredda a servizio dei locali bagno e cucina.

È stata accertata la presenza di impianto di alimentazione GPL, per locale cucina ed alimentazione calderina murale impianto di riscaldamento, con batterie radianti in ghisa a servizio dei vani di abitazione; al momento del sopralluogo, come confermato dalla Ditta eseguita, il bombolone GPL risulta essere stato rimosso dalla sua sede da parte dell'Ente fornitore.

Sarà, quindi, opportuno un controllo generale degli impianti elettrico e termico, da parte di tecnici competenti, che ne accertino e dichiarino la conformità degli stessi alle normative vigenti.

Pertanto, in conclusione si può affermare che la situazione generale dell'immobile, oggetto della Procedura Esecutiva Immobiliare, si presenta in mediocre stato di conservazione; si renderanno necessari ingenti interventi, atti al mantenimento dello stato di decoro dei luoghi, in relazione all'attuale destinazione d'uso effettiva, al momento in totale in stato di abbandono e non occupati e/o utilizzati.

Per l'eventuale riattivazione dei locali abitativi si dovrà procedere alla dotazione di tutti gli apparati impiantistici ed ai requisiti igienico sanitari minimi, richiesti ai fini dell'agibilità.

Superficie lorda complessiva locali principali destinati a civile abitazione in piano terra e primo: **mq 130,00 circa**

Superficie lorda complessiva locali accessori: porticato in piano terra e solaio in piano sottotetto: **mq. 85,00 circa**

### **Condizioni generali dell'immobile:**

Nel complesso l'unità immobiliare si presenta in mediocrestato di conservazione, con situazioni di degrado e necessità di alcuni interventi di ripristino delle normali condizioni igienico sanitarie relative alla destinazione d'uso di civile abitazione.

### **Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Le misure sono state dedotte dalle tavole progettuali acquisite nella fase di istruttoria tecnica, previa verifica sul sito circa la loro esatta conformità con la situazione dello stato dei luoghi, e quindi considerate valide ai fini della quantificazione della relativa consistenza in termini di superficie utile lorda.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Locali principali destinati a civile abitazione in piano terra e primo.	sup lorda di pavimento	130,00	1,00	130,00
Terrazzi pertinenziali in piano secondo	sup. reale a pavimento	6,00	0,50	3,00
Accessori pertinenziali: porticato	sup. reale a pavimento	20,00	0,20	4,00
Locali accessori: solaio in piano sottotetto	sup. lorda di pavimento	65,00	0,50	32,50
Area scoperta pertinenziale a verde	Sup. reale	135,00	1,00	135,00
		<b>356,00</b>		<b>310,50</b>

## **8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO**

### **8.1 - Criterio di stima:**

La stima è espressa secondo il metodo comparativo sulla scorta di dati acquisiti con indagini di mercato per immobili aventi caratteristiche simili nonché sulla scorta degli orientamenti di valori unitari forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare corrente sulla piazza del Comune di Acqui Terme.

### **8.2 – Fonti di informazione**

Catasto di Alessandria;  
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Acqui Terme;  
Uffici del registro di Acqui Terme;  
Ufficio tecnico di Acqui Terme;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Valori OMI  
Semestre I - 2022  
Provincia di Alessandria

Comune di Acqui Terme;

**Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.):**Zona espansione – zona D1**Destinazione:** residenziale**Tipologia prevalente:** abitazioni civili

valore unitario MAX: €/mq. 1.050,0

valore unitario MIN: €/mq. 760,00

Altre fonti di informazione: Agenzie immobiliari locali

Riviste di settore

Annunci di vendita immobiliari.

**8.3 – Valutazione corpi****Vani di abitazione posti in piano secondo con accesso da vano scala ed androne in piano terra e primo, con locali accessori destinati a cantina in piano strada****Abitazione di tipo civile [A2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) €104.500,00.

Descrizione	Superficie equivalente	Valore unitario	Valore complessivo
Locali principali destinati a civile abitazione in piano terra e primo.	130,00	€/mq. 700,00	€. 91.000,00
Terrazzi pertinenziali in piano secondo	3,00	€/mq. 150,00	€. 450,00
Accessori pertinenziali: porticato	4,00	€/mq. 250,00	€. 1.000,00
Locali accessori: solaio in piano sottotetto	32,50	€/mq. 350,00	€. 11.375,00
Area scoperta pertinenziale a verde	135,00	€/mq. 5,00	€. 675,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€.104.500,00
Valore corpo			€.104.500,00
Valore Pertinenze			€.0,00
Valore complessivo intero			€.104.500,00
Valore complessivo diritto e quota			€.104.500,00

**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Unità immobiliare urbana destinata a civile abitazione con accessori	Abitazione di tipo popolare [A4]	356,00	€.104.500,00	€.104.500,00

**8.4 – Adempimenti e correzioni della stima:**

Regolarizzazione catastale per inserimento in planimetria del porticato pertinenziale

= - €. 1.500,00

Regolarizzazione edilizio urbanistica per sanatoria porticato pertinenziale

= - €. 5.500,00

Predisposizione Attestazione Prestazione Energetica

N.C.E.U.: Foglio 3, particella 59

- €. 350,00

Deprezzamento del valore globale dell'immobile in relazione allo stato di vetustà dell'immobile nonché di abbandono dei locali pertinenziali

Percentuale di abbattimento: 50% = - €. 52.250,00

Arrotondamento per eccesso: = €. 100,00

**Complessivamente: €. 45.000,00**

### 8.5 – Prezzo base d'asta del lotto

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€. 45.000,00**

**Acqui Terme, li 23/01/2023**

**L' Esperto alla stima:**

**Arch.Fabrizio Grillo**

*Fabrizio Grillo*

