

---

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

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **81/2024**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 24-09-2024

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. MICHELE DELLI PAOLI**

**RAPPORTO DI  
VALUTAZIONE  
Lotto 001 - Abitazione e  
pertinenze**

Esperto alla stima: **Arch. MARINA BERNARDI**

Codice fiscale: BRNMRN69A45F952S

Partita IVA: 01878330065

Studio in: CORSO BAGNI 120 - 15011 Acqui Terme

Telefono: 3496658440

Email: marina.bernardi@inwind.it

Pec: marina.bernardi@archiworldpec.it



## SINTESI ELABORATO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** VIA ANGELA CASAGRANDE 65 - Acqui Terme (AL) - 15011

**Lotto:** 001 - Abitazione e pertinenze

**Corpo:** A - Abitazione e pertinenze

**Categoria:**

1. [REDACTED] ([REDACTED]) nata a COMO (CO) il 23/05/1977  
Diritto di: Proprieta' per 1/2 2. PANARO Giuseppe Decimo (CF [REDACTED])  
[REDACTED] nato a ACQUI TERME (AL) il [REDACTED] Diritto di: Proprieta'  
per 1/2, foglio 26, particella 164, subalterno 7, scheda catastale presente,  
indirizzo VIA Cassarogna 31, scala unica, piano 2-3, comune ACQUI TERME,  
categoria A2, classe 3, consistenza 5,5 vani, superficie 153 m2, rendita € Euro  
355,06

foglio 26, particella 164, subalterno 9, scheda catastale presente, indirizzo VIA  
CASSAROGNA n. 31, scala unica, piano 3, comune ACQUI TERME, categoria C2,  
classe 02, superficie 12 MQ, rendita € 16.11 €

### 2. Stato di possesso

**Bene:** VIA ANGELA CASAGRANDE 65 - Acqui Terme (AL) - 15011

**Lotto:** 001 - Abitazione e pertinenze

**Corpo:** A - Abitazione e pertinenze

Occupato dal debitore, [REDACTED]

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

**Bene:** VIA ANGELA CASAGRANDE 65 - Acqui Terme (AL) - 15011

**Lotto:** 001 - Abitazione e pertinenze

**Corpo:** A - Abitazione e pertinenze

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO



#### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** VIA ANGELA CASAGRANDE 65 - Acqui Terme (AL) - 15011

**Lotto:** 001 - Abitazione e pertinenze

**Corpo:** A - Abitazione e pertinenze

**Creditori Iscritti:** [REDACTED]

#### 5. Comproprietari

**Beni:** VIA ANGELA CASAGRANDE 65 - Acqui Terme (AL) - 15011

**Lotto:** 001 - Abitazione e pertinenze

**Corpo:** A - Abitazione e pertinenze

Comproprietari: Nessuno

#### 6. Misure Penali

**Beni:** VIA ANGELA CASAGRANDE 65 - Acqui Terme (AL) - 15011

**Lotto:** 001 - Abitazione e pertinenze

**Corpo:** A - Abitazione e pertinenze

**Misure Penali:** NO

#### 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** VIA ANGELA CASAGRANDE 65 - Acqui Terme (AL) - 15011

**Lotto:** 001 - Abitazione e pertinenze

**Corpo:** A - Abitazione e pertinenze

**Continuità delle trascrizioni:** SI

#### 8. Prezzo

**Bene:** VIA ANGELA CASAGRANDE 65 - Acqui Terme (AL) - 15011



**Lotto:** 001 - Abitazione e pertinenze

**Valore complessivo intero: € 66.266,00**



Beni in **Acqui Terme (AL)**

VIA ANGELA CASAGRANDE 65

**Lotto: 001 - Abitazione e pertinenze**

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

Data di presentazione: 07-05-2024

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

**Identificativo corpo: A - Abitazione e pertinenze.**

sito in VIA ANGELA CASAGRANDE 65

**Quota e tipologia del diritto**

1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Quota e tipologia del diritto**

1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: PNRGPP68B10A052G - Residenza: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: 1. [REDACTED]

[REDACTED] Diritto di: Proprieta' per 1/2 2.

[REDACTED] Diritto di: Proprieta' per

1/2, foglio 26, particella 164, subalterno 7, scheda catastale presente, indirizzo VIA Cassarogna 31, scala unica, piano 2-3, comune ACQUI TERME, categoria A2, classe 3, consistenza 5,5 vani, superficie 153 m2, rendita € Euro 355,06

Derivante da: ATTO DI ACQUISTO NOTAIO GARBARINO DEL 10/12/2008 REP

N.161450/16689 TRASCRITTO PRESSO L'UFFICIO DI ACQUI TERME IN DATA 16/12/2008 AL N. RG 6346 E N RP 4520.

Millesimi di proprietà di parti comuni: 154.90/1000

Confini: VIA CASAGRANDE,VANO SCALA,PROPRIETA [REDACTED]

[REDACTED] E/O AVENTI CAUSA

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: 1. [REDACTED]

[REDACTED] Diritto di: Proprieta' per 1/2 2.

[REDACTED] Diritto di: Proprieta' per

1/2, foglio 26, particella 164, subalterno 9, scheda catastale presente, indirizzo VIA CASSAROGNA n. 31, scala unica, piano 3, comune ACQUI TERME, categoria C2, classe 02, superficie 12 MQ, rendita € 16.11 €

Derivante da: ATTO DI ACQUISTO NOTAIO GARBARINO DEL 10/12/2008 REP



N.161450/16689 TRASCRITTO PRESSO L'UFFICIO DI ACQUI TERME IN DATA 16/12/2008 AL N. RG 6346 E N RP 4520.

Millesimi di proprietà di parti comuni: 3.78/1000

Confini: CORRIDOIO COMUNE ,PROPRIETA [REDAZIONE] PROPRIETA CONIUGI [REDAZIONE]

[REDAZIONE] PROPRIETA [REDAZIONE] E/O AVENTI CAUSA E [REDAZIONE]

Note: Nell'allegato prospetto preventivo gestione ordinaria 01/01/24 - 31/12/2024 fornito dall'amministratore risultano a nome [REDAZIONE], oltre ai millesimi indicati, anche una quota pari a 3.65/1000 ed una quota pari a 3.97/1000 a cui però all'amministratore risulta come : "proprietà non individuata allo scrivente" pur essendogli attribuite le spese.

#### Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: errori planimetrie scheda catastale sub 7. Regularizzabili mediante: redazione pratica Docfa in variante catasto fabbricati  
Descrizione delle opere da sanare: errata indicazione dell'altezza dei locali sia al P2 che al P3 , mancata indicazione del locale cucina, mancata indicazione della linea tratteggiata di altezza di h 1.50 m per i locali al P3, mancata individuazione , piccola tramezza nel locale bagno al P2, errato orientamento del nord, variazione toponomastica. Variazioni a seguito della Scia demolizione parte del locale bagno .  
redazione docfa: € 300,00

Oneri Totali: **€ 300,00**

Note: al P3 nella scheda catastale conformemente alla DIA n.0439/01/0 del 18/09/2001 presentata in Comune di Acqui Terme risulta indicato vano Bucatoio, ma da sopralluogo effettuato il 14/06/2024 è adibito a wc quindi tale difformità sarà presa in esame sotto il profilo edilizio/urbanistico nella presente Perizia.

#### Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: errori planimetria scheda catastale sub 9 (pertinenza dell'abitazione)  
Regularizzabili mediante: redazione pratica Docfa in variante catasto fabbricati  
Descrizione delle opere da sanare: errata indicazione dell'altezza dei locali , mancata indicazione della linea tratteggiata di altezza di h 1.50 m, errato orientamento del nord, variazione toponomastica.  
redazione Docfa: € 200,00

Oneri Totali: **€ 200,00**

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

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

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale

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

**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: nessuno.

**Servizi offerti dalla zona:** Posta centrale (BUONA), Scuola elementare (BUONA), supermercato (BUONA), STAZIONE FERROVIARIA (BUONA)

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** nessuno.

**Attrazioni paesaggistiche:** nessuno.

**Attrazioni storiche:** nessuno.

**Principali collegamenti pubblici:** STAZIONE FERROVIARIA 800 m, Stazione Autobus di linea



800

**3. STATO DI POSSESSO:****Occupato dal debitore e dai suoi familiari****Opponibilità ai terzi:**

Note: Risulta occupato da [REDACTED]

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:****- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria annotata a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; A rogito di notaio Garbarino Gabriele in data 10/12/2008 ai nn. 161451/16690; Iscritto/trascritto a Acqui terme in data 16/12/2008 ai nn. 6347/1047; Importo ipoteca: € 167680; Importo capitale: € 251520.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale annotata a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Iscritto/trascritto a Acqui Terme rep 173/2012 in data 17/01/2012 ai nn. 1725/191; Importo ipoteca: € 10746.56; Importo capitale: € 20000.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale annotata a favore di [REDACTED] contro

Iscritto/trascritto a Acqui Terme rep 173/2012 in data 17/01/2012 ai nn. 1726/192; Importo ipoteca: € 4384.76; Importo capitale: € 8000.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Iscritto/trascritto a TRIBUNALE ALESSANDRIA rep.699 in data 26/02/2024 ai nn. 1142/934.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - Abitazione e pertinenze**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:****Spese di gestione condominiale:****Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** 886.56 €.**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:** [REDACTED] 154.900/1000 ALLOGGIO [REDACTED] 3.780/1000 SOLAIO- Nell'allegato prospetto preventivo gestione ordinaria 01/01/24 - 31/12/2024 fornito dall'amministratore risultano a nome [REDACTED], oltre ai millesimi indicati, anche una quota pari a 3.65/1000 ed una quota pari a 3.97/1000 a cui però all'amministratore risulta come : "proprietà non individuata allo scrivente" pur essendogli attribuite le spese.

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** NESSUNO**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente**Indice di prestazione energetica:** NON PRESENTE**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** NESSUNO**Avvertenze ulteriori:** NESSUNO

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

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] nato a [REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di nuda proprietà, [REDACTED] nata a [REDACTED] in data [REDACTED] CF [REDACTED] per diritti pari a 1/1 di usufrutto per l'immobile riportato al NCEU foglio 26 part 164 sub 7 dal 28/11/2000 al 10/12/2008. In forza di atto di assegnazione - a rogito di Notaio Cassinelli Ernesto, in data 28/11/2000, ai nn. 123972; trascritto a Acqui Terme, in data 14/12/2000, ai nn. 5032/3707.

Note: da [REDACTED] nata a [REDACTED] in data [REDACTED] CF [REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di nuda proprietà

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] CF [REDACTED] PER DIRITTI PARI A 1/1 di proprietà, [REDACTED] nata a [REDACTED] in data [REDACTED] CF [REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di usufrutto dell'immobile riportato al NCEU al foglio 26 part 164 sub 9 dal 10/04/2001 al 10/12/2008. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Cassinelli Ernesto, in data 10/04/2001, ai nn. 126414; registrato a Acqui Terme, in data 03/05/2001, ai nn. ; trascritto a Acqui Terme, in data 03/05/2001, ai nn. 1939/1495.

Note: da [REDACTED] nato a [REDACTED] in data [REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di nuda proprietà.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] CF [REDACTED] per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà. [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] CF [REDACTED] per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà. dal 10/12/2008 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Garbarino Gabriele, in data 10/12/2008, ai nn. 161450/16689; trascritto a Acqui Terme, in data 16/12/2008, ai nn. 6346/4520.

Note: da [REDACTED] nato a [REDACTED] in data [REDACTED] CF [REDACTED] per diritti pari a 1/1 di nuda proprietà, [REDACTED] nata [REDACTED] in data [REDACTED] CF [REDACTED] per i diritti pari a 1/1 usufrutto

Continuità delle trascrizioni: Si

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Numero pratica: 0439/01/0

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia Inizio Lavori (Art.9 D.L 25/03/96, n° 154)

Per lavori: MANUTENZIONE STRAORDINARIA RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO IMPIANTI TECNOLOGICI

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 18/09/2001 al n. di prot. D1304390

**7.1 Conformità edilizia:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: PRESENZA DEI SANITARI E RUBINETTERIA AL P3 NEL VANO BUCATOIO, PRESENZA DELLA CALDERINA A GAS AL P3  
Regolarizzabili mediante: RIMOZIONE E SMALTIMENTO



Descrizione delle opere da sanare: RIMOZIONE DEI SANITARI E DELLA CALDERINA.  
 Rimozione e smaltimento sanitari: € 400,00  
 Rimozione e smaltimento calderina: € 350,00  
 Pratica agibilità e ape: € 1.500,00  
 Oneri Totali: **€ 2.250,00**

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

## 7.2 Conformità urbanistica:

### VIA ANGELA CASAGRANDE 65

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	GR n.16/6763 del 29/07/2002 e successive varianti
Zona omogenea:	BFF
Norme tecniche di attuazione:	ART 44 - aggiornate alla variante parziale art 17 comma 12 lett a) approvata con DCC n.28 del 28/09/2020
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:	0.30 mq/mq
Rapporto di copertura:	30% sf
Altezza massima ammessa:	9.50 mt
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

### Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: difformità della lunghezza del terrazzo piano 2 e del locale bagno posti sul retro.

Regolarizzabili mediante: Scia in sanatoria per il terrazzo e demolizione parte in ampliamento locale bagno

Descrizione delle opere da sanare: Terrazzo e locale bagno posti al P2.

Scia in sanatoria: € 3.000,00

Rimozione e smaltimento parte in ampliamento loc. bagno: € 7.000,00

oneri presunti scia in sanatoria terrazzo: € 1.000,00

Spese di sanatoria presunte: **€ 11.000,00**

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



Descrizione: di cui al punto **A - Abitazione e pertinenze**

Trattasi di una unità immobiliare posta su due piani (P2 e P3) identificata catastalmente al sub 7, e un locale di pertinenza comunicante adibito a dispensa identificato catastalmente sub 9. Non è opportuno procedere con una vendita separata delle due u.i.u., in quanto, sono collegate e formano un unico lotto funzionale. L'alloggio è dotato al P2 di punto cottura, soggiorno, ripostiglio, due camere, due balconi, bagno, e al P3 collegato con il piano sottostante con una scala a giorno in legno troviamo locali accessori quali: acquaiolo, bucatoio, stenditoio. L'immobile è situato in Via Angela Casagrande 65, all'interno del centro abitato. Nello specifico dista circa 400 m da piazza Italia, identificativa del centro città e circa 600 m dalla caratteristica Piazza Bollente. Alcuni tra i servizi più interessanti e utili risultano ubicati a breve distanza tra i quali la sede centrale delle Poste, la scuola elementare Saracco, la stazione ferroviaria, negozi di vicinato, presenti anche nella stessa via e supermercato. Posto in una palazzina costituita da cinque unità abitative ed un'attività commerciale al piano terra, realizzata intorno agli anni venti del secolo scorso (indicazione reperita attraverso la consultazione degli atti di compravendita presso l'ufficio del registro di Alessandria), si trova come detto al secondo e terzo piano. L'edificio è costituito da un piano terra, un piano primo, un piano secondo ed un piano sottotetto con ingresso direttamente sulla via, coperto da una pensilina in metallo e policarbonato. La facciata intonacata e tinteggiata è scandita orizzontalmente da uno zoccolo in tinta a contrasto, da una sequenza alternata ai vari piani, di balconcini sorretti da mensole in cemento modanate con ringhiera in ferro e da un cornicione modanato in mattoni tinteggiati. Le bucatore, solo sul fronte, sono evidenziate da semplici cornici pittoriche a contrasto, dotate di persiane in legno verniciate. La facciata sul retro, più semplice, intonacata e tinteggiata come le altre, presenta balconi che occupano buona parte dello spazio. La copertura a due falde presenta struttura in legno e manto con elementi in laterizio. Non sono presenti corti di pertinenza. Le scale condominiali, originali dell'epoca di costruzione, sono illuminate da finestre poste sui pianerottoli interpiano e sono costituite da rampe con pedate in cemento e ringhiere in ferro. I pianerottoli sono pavimentati con cementine. L'edificio non è dotato di vano ascensore tuttavia date le dimensioni delle rampe può consentire, in caso di necessità, l'installazione di scivoli e montascale. L'alloggio, con esposizione nord est e nord ovest, oggetto della presente relazione si sviluppa su due piani collegati sia da scala interna che da scala condominiale. L'accesso, propedeutico alla stesura della presente perizia, al solo piano secondo è stato effettuato in data 27 maggio 2024. Il piccolo ingresso, dal quale si sviluppa la scala in legno a rampa unica, costituita da pedate a passo alternato con corrimano, conduce alla zona giorno illuminata da due porte-finestre in legno con doppi vetri ed interposta intelaiatura in ottone che le suddivide in quadrotti ad imitazione dei serramenti all'inglesina consentendo l'accesso al balcone, coperto da pensilina, posto sul retro. Il soggiorno è caratterizzato dalla presenza di un camino a legna chiuso con inserto in metallo posto su di una parete in pietra e mattoni e pavimentazione in gres in continuità in tutto l'alloggio. Tra l'ingresso ed il soggiorno, separati da un'apertura ad arco, trova posto l'antibagno con lavabo, vasca e separati da un muretto, la lavatrice, il boiler e la calderina a gas metano modello Immergas Maior Eolo. Attraverso un'apertura si giunge alla zona che ospita i sanitari ed a una doccia angolare con box, illuminata da una finestra con affaccio sul retro. I rivestimenti, sino a due metri di altezza sono in piastrelle lucide in tinta a contrasto con la pavimentazione e presentano un listello decorativo interposto tra le ultime due file. La rubinetteria è costituita da miscelatori cromati. Dal soggiorno è possibile, attraverso un disimpegno accedere ad un piccolo sottoscala e alle due camere da letto di cui quella avente superficie minore con porta-finestra che affaccia sul balconcino prospiciente la via principale.

Un punto cottura, dotato anche di una finestrella posta appena sotto il soffitto ed un ripostiglio direttamente ad esso collegato, completano la suddivisione del piano. Le pareti sono tinteggiate con idropittura e le porte dei vari locali sono in legno, sostituite durante l'ultimo intervento edilizio, mentre quella d'ingresso è originale in legno a due ante e dotata di serratura Mottura.

L'impianto di riscaldamento è di tipo autonomo con calderina murale come già riportato, posta nel bagno. Non è stato possibile reperire le certificazioni relative all'installazione né il registro dei controlli dei fumi, come da normativa ed attualmente risulta non utilizzata.



Il terzo piano sotto-tetto, il cui accesso e' stato effettuato il 14 giugno 2024, pur essendo raggiungibile anche dalle scale condominiali, e' stato collegato al piano sottostante attraverso la scala, il cui foro di accesso è ora coperto da un pannello in legno. Anche qui si trovano porzioni di muro in pietra e mattoni, un vano , lo stenditoio, è illuminato da una finestrella posta sulla facciata corta dell'edificio. Gli altri locali ovvero l'acquaio ed il bucatoio sono illuminati ed arieggiati da piccoli lucernai posti sulla copertura con travi in legno a vista. Da evidenziare che il bucatoio presenta non solo il lavabo ma anche doccia, wc e bidet con importanti fenomeni di muffa. I sanitari presenti dovranno essere rimossi perchè in contrasto con la destinazione d'uso del vano. Gli ambienti sono tinteggiati e con pavimentazioni in gres come al piano sottostante.

E' presente anche una calderina a gas metano per il riscaldamento e la produzione di acqua calda Immergas modello Eolo Iono Maior, installata nella zona acquaio, di cui non e' stato possibile reperire le certificazioni relative all'installazione ne' il registro dei controlli dei fumi, che in ogni caso risulta del tutto fuori norma e da smaltire.

Tutti questi locali, ovvero quelli al piano secondo e al terzo sopra descritti, complessivamente in discreto/buono stato di conservazione, sono censiti nella scheda catastale con categoria A/2 sub 7. Sempre al terzo piano, dalla zona stenditoio e' possibile accedere ad una vano dispensa in discreto stato di conservazione che e' una pertinenza direttamente comunicante dell'alloggio individuata in una scheda catastale specifica e classificata come C/2 sub. 9.

Il piano terzo mansardato ha come quota minima 0,70 m e massima di 2,65 m al colmo posto parallelamente al muro maestro in pietra e mattoni. Per quanto riguarda gli impianti tecnologici principali, eseguiti durante i lavori autorizzati con la D.I.A. n. 0439/01/0 presentata in data 18-09-2001, ovvero quello idrico, elettrico e di riscaldamento non sono state reperite le certificazioni di legge. Con richiesta di accesso agli atti presentata agli uffici comunali di Acqui Terme in data 20 maggio 2024 sono state ricercate tutte le pratiche edilizie riferite all'immobile e all'edificazione del Condominio, al fine di avere un quadro completo per la redazione della presente perizia.

Da quanto sopra , e' emerso che l'unica pratica edilizia presentata fa riferimento all'attuale disposizione che e' stata autorizzata con D.I.A. n. 0439/01/0 presentata in data 18-09-2001 per interventi di : manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo e impianti tecnologici. In particolare nella relazione tecnica allegata si descrivono i lavori come segue:

“ l'intervento consiste nella esecuzione della disposizione interna della tramezzatura dei locali esistenti, onde ottenere una piu' moderna e funzionale ambientazione dell'appartamento al secondo piano e sottotetto. I lavori consistono nell'ampliamento del bagno con antibagno per installare la vasca da bagno ed il lavello in quanto il vecchio servizio troppo piccolo non era completo di tutti i servizi necessari. Per i nuovi allacciamenti vengono utilizzati gli scarichi esistenti. Verra' altresì rifatto l'impianto elettrico e l'impianto di riscaldamento e l'impianto idrico in rispetto alle norme. Verra' altresì eseguito un collegamento con scala interna con il sovrastante solaio.”

Nelle planimetrie allegate alla pratica sono suddivise in colori diversi, come da consuetudine, le costruzioni in rosso, le demolizioni in giallo, e quello che rappresenta lo stato attuale con tratto nero. E' proprio da questa rappresentazione che si evidenzia come il bagno sia stato ampliato all'interno dell'attuale soggiorno e come l'area che ospita i sanitari e la doccia, ovvero la porzione in oggetto rispetto al filo facciata, non sia stata modificata così come il lungo balcone attiguo, evidenziando che già nel 2001 le dimensioni dell'immobile risultavano essere quelle attuali.

Da una ricerca compiuta dalla scrivente presso l'A.d.E di Alessandria e' stata reperita, oltre alla scheda catastale in atti, che è l'unica a descrivere interamente l'unità immobiliare oggetto di perizia, anche una scheda catastale presentata il 31/12/1939 la quale però risulta incompleta in quanto mancante del piano terzo, che è solo schematizzato, mentre il piano secondo è interamente rappresentato e rispetto all'attualità e a quanto evidenziato già nella pratica edilizia D.I.A. n. 0439/01/0 presentata in data 18-09-2001, differisce per la lunghezza del terrazzo posto sul retro e di quella del locale bagno. Nello specifico se la profondità di entrambi risulta corrispondente se non addirittura più corta di una decina di centimetri, dovuti probabilmente a graficismi o errori di importazione, la lunghezza invece differisce per il terrazzo di circa 3,00 metri e per il bagno di circa 1,60 metri. Per poter individuare se tali interventi fossero stati oggetto di qualche autorizzazione antecedente al 1987, data in cui risulta dalla visura storica l'impianto meccanografico, si e' provveduto a ricercare presso



l'ufficio del Registro di Alessandria tutti gli atti di compravendita antecedenti a tale data risalendo anche al rogito il cui venditore corrispondeva a quello indicato sulla scheda catastale del 1939 che ricevette l'immobile con donazione al rogito Baccalario il 01-06-1925 e registrato in Acqui il 20-06-1925 al N. 2180 VOL. 254. A nessun nominativo risultano pratiche edilizie relative pertanto, pur essendo la lunghezza del terrazzo coerente con gli altri posti sulla facciata sia per dimensioni che per caratteristiche costruttive, a parere della scrivente non e' possibile stabilire quando siano stati realizzati i lavori di prolungamento di tutti i terrazzi, ovvero se prima o dopo il 1942 o dal 1967 anno dell'introduzione della Licenza Edilizia su tutto il territorio comunale. Per quanto concerne la larghezza del locale bagno, ai piani sottostanti non sono presenti elementi simili ma simmetricamente si individua una colonna ad esso parallela che rispecchia le dimensioni di quella disegnata nel 1939, per la quale valgono le considerazioni sopra riportate. Nella fattispecie lo stato legittimo sarebbe quello rappresentato nell'unica pratica edilizia la D.I.A. n. 0439/01/0 prot. in data 18-09-2001. Occorre però precisare che la D.I.A. avrebbe dovuto rappresentare , come stato attuale legittimo, quello riferito all'ultimo titolo edilizio, e se in mancanza, quello desunto dalle informazioni catastali di primo impianto (scheda catastale del 1939). Conseguentemente l'ampliamento del balcone e del locale bagno , in realtà si sarebbero dovuti configurare come ampliamento . Pertanto occorre procedere all'attualità con una pratica edilizia di Scia in Sanatoria per quanto concerne l'ampliamento del terrazzo e la demolizione della parte ampliata del locale w.c. , in quanto, non è possibile presentare una Scia in Sanatoria per il vincolo sulla distanza dal confine e dalle abitazioni prospicienti. Non è stato reperito nell'archivio comunale il Certificato di Agibilità - che dovrà essere richiesto corredato anche con l'attestazione di prestazione energetica (APE).

### 1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di ██████████ - Piena proprietà

Cod. Fiscale: ██████████ - Residenza: ██████████, ██████████

Eventuali comproprietari:

Nessuno

### 2. Quota e tipologia del diritto

1/2 di ██████████ Piena proprietà

Cod. Fiscale: ██████████ - Residenza: ██████████

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **162,40**

E' posto al piano: 2-3

L'edificio è stato costruito nel: ante 1920

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2001 (riferita all'u.i.u oggetto di esecuzione)

L'unità immobiliare è identificata con il numero: no; ha un'altezza utile interna di circa m. 3.25 m al P2 e 1.67 m al P3

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: Nel suo insieme l'immobile è in sufficienti condizioni generali e necessita di interventi di manutenzione ordinaria-straordinaria al fine di conservarne la funzionalità e le caratteristiche costruttive.

### Caratteristiche descrittive:

### Caratteristiche strutturali:

Balconi materiale: **pietra** condizioni: **da ristrutturare**

Balconi materiale: **misto acciaio-c.a.** condizioni: **da ristrutturare**



Copertura	tipologia: <b>a falde</b> materiale: <b>legno</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Scale	tipologia: <b>a rampe parallele</b> materiale: <b>marmette di cemento</b> ubicazione: <b>interna</b> servoscala: <b>assente</b> condizioni: <b>sufficienti</b> Note: le marmette sono riferite ai pianerottoli mentre gli scalini sono in cemento il tutto originale
Solai	tipologia: <b>in ferro con tavelloni</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Strutture verticali	materiale: <b>muratura</b> condizioni: <b>sufficienti</b>

### Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>legno</b> protezione: <b>persiane</b> materiale protezione: <b>legno</b> condizioni: <b>da ristrutturare</b>
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno tamburato</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Manto di copertura	materiale: <b>tegole in cotto</b> coibentazione: <b>inesistente</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Manto di copertura	materiale: <b>fibrocemento</b> coibentazione: <b>inesistente</b> condizioni: <b>pesime</b> Riferito limitatamente a: copertura bagno P2
Pareti esterne	materiale: <b>muratura di mattoni pieni</b> coibentazione: <b>inesistente</b> rivestimento: <b>intonaco di cemento</b> condizioni: <b>da ristrutturare</b> Note: gli intonaci delle facciate hanno gradi di conservazione leggermente diversi, a secondo della facciata, complessivamente la finitura in intonaco e la successiva tinteggiatura avrebbero necessità di una manutenzione ordinaria.
Pavim. Interna	materiale: <b>piastrelle di gres</b> condizioni: <b>buone</b>
Plafoni	materiale: <b>stabilitura</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Portone di ingresso	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>legno massello</b> accessori: <b>senza maniglione antipanico</b> condizioni: <b>buone</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>bagno</b> materiale: <b>klinker</b> condizioni: <b>sufficienti</b>



Scale posizione: **a rampa unica** rivestimento: **legno** condizioni: **sufficienti**  
Riferito limitatamente a: scala interna di collegamento p2 e p3

Scale posizione: **a rampe parallele** rivestimento: **marmette di cemento** condizioni: **sufficienti**

**Impianti:**

Citofonico tipologia: **audio** condizioni: **sufficienti** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Elettrico tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **sufficienti** conformità: **da collaudare**

Note: non sono stati reperiti le certificazioni di conformità , quindi dovranno essere richieste e l'impianto dovrà essere collaudato

Fognatura tipologia: **mista** rete di smaltimento: **tubi i 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 ferro** condizioni: **scarse** conformità: **da collaudare**

Riferito limitatamente a: non sono stati reperiti le certificazioni di conformità , quindi dovranno essere richieste e l'impianto

Idrico tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** rete di distribuzione: **tubi in polipropilene** condizioni: **sufficienti** conformità: **da collaudare**

Riferito limitatamente a: non sono stati reperiti le certificazioni di conformità , quindi dovranno essere richieste e l'impianto

Termico tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **tubi in rame** diffusori: **termosifoni in alluminio** condizioni: **sufficienti** conformità: **da collaudare**

Riferito limitatamente a: non sono stati reperiti le certificazioni di conformità , quindi dovranno essere richieste e l'impianto

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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	2001
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO



**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	AUTONOMO GAS METANO
Stato impianto	normale
Potenza nominale	24000 kcal/h
Epoca di realizzazione/adeguamento	2001
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 è sufficiente sommare le aree dei vani e delle pertinenze, ma occorre utilizzare degli opportuni coefficienti, detti "quote percentuali". Per tale conteggio è possibile anche consultare l'apposita guida al calcolo delle superfici commerciali sul sito dell'AdE.



Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Appartamento P2	sup lorda di pavimento	112,00	1,00	112,00
Terrazzo P2 lato cortile	sup lorda di pavimento	5,90	0,25	1,48
Terrazzo P2 lato via Casagrande	sup lorda di pavimento	2,50	0,25	0,63
Appartamento P3	sup lorda di pavimento	42,00	0,80	33,60
		<b>162,40</b>		<b>147,70</b>

**Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

**Pertinenze:**

A - Abitazione e

pertinenze

1. Dispensa sottotetto

Identificato al n. nessuno

Posto al piano 3

Composto da 1 vano

Sviluppa una superficie complessiva di 13 mq

Valore a corpo: € **2500,00**

Note: Si specifica che la pertinenza è censita al NCEU al foglio 26 particella 164 sub 9, cat C/2

**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 la sottoscritta 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 , nonchè 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 Acqui Terme;

Uffici del registro di Alessandria sez. Acqui Terme;

Ufficio tecnico di Acqui Terme;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:  
agenzie online.;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.):  
750 €/mq;

Altre fonti di informazione: analisi del mercato immobiliare locale.

## 8.3 Valutazione corpi:

### A - Abitazione e pertinenze. Dispensa sottotetto

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 91.637,00.

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie Equivalente</b>	<b>Valore Unitario</b>	<b>Valore Complessivo</b>
Appartamento P2	112,00	€ 700,00	€ 78.400,00
Terrazzo P2 lato cortile	1,48	€ 700,00	€ 1.036,00
Terrazzo P2 lato via Casagrande	0,63	€ 700,00	€ 441,00
Appartamento P3	33,60	€ 350,00	€ 11.760,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 91.637,00
Valore Corpo			€ 91.637,00
Valore Pertinenze			€ 2.500,00
Valore complessivo intero			€ 94.137,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 94.137,00

### Riepilogo:

<b>ID</b>	<b>Immobile</b>	<b>Superficie Lorda</b>	<b>Valore intero medio ponderale</b>	<b>Valore diritto e quota</b>
A - Abitazione e pertinenze	Dispensa sottotetto	147,70	€ 94.137,00	€ 94.137,00



**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% ) € 14.121,00

Spese tecniche di regolarizzazione edilizia, urbanistica e catastale: € 13.750,00

Giudizio di comoda divisibilità: La scrivente ritiene che l'immobile allo stato attuale non sia comodamente divisibile, sia dal punto di vista impiantistico, che dal punto di vista della distribuzione degli spazi interni . La divisione comporterebbe un minor valore delle singole u.i.u. frazionate e dai costi edilizi e di pratiche urbanistiche-catastali che andrebbero sostenuti.

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 66.266,00

Data generazione: 05-08-2024



L'Esperto alla stima  
**Arch. MARINA BERNARDI**

