
Tribunale di Alessandria

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **OMISSIS**

contro: **OMISSIS**

N° Gen. Rep. **315/2022**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 06-02-2024 ore 10:00

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotto 001 - FABBRICATO AD USO ABITAZIONE CIVILE CON CIRCOSTANTE TERRENO

Esperto alla stima: Geom. Katia Adele Franco
Codice fiscale: FRNKDL72P62L304I
Studio in: Piazza G. Verdi 4A - AL Sale
Telefono: 338.4080505
Email: info.geocorporation@gmail.com
Pec: katiaadele.franco@geopec.it

SINTESI ELABORATO

1. Dati Catastali

Bene: Regione Valle Viotti 21 - Regione Valle Viotti 21 - Strevi (AL) - 15019

Lotto: 001 - FABBRICATO AD USO ABITAZIONE CIVILE CON CIRCOSTANTE TERRENO

Corpo: Fabbricato ad uso abitazione civile con cortile di pertinenza

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

xxxxx, nat a xxx il xxx, c.f. xxxx; proprietà per 1/1, foglio 12, particella 284, scheda catastale presente, indirizzo Regione Valle Viotti 21, piano T -1, comune Strevi, categoria A/3, classe U, consistenza 9, superficie 222, rendita € 404,39

Corpo: Terreno

Categoria: agricolo

xxxxx, nat a xxx il xxx, c.f. xxxx, proprieta' 1/1,

sezione censuaria Strevi foglio 12, particella 495, qualità Seminativo, classe 3, superficie catastale 285, reddito dominicale: € 1,40, reddito agrario: € 1,40,

sezione censuaria Strevi foglio 12, particella 496, qualità Seminativo, classe 3, superficie catastale 500, reddito dominicale: € 2,45, reddito agrario: € 2,45

sezione censuaria Strevi foglio 12, particella 497, qualità Seminativo, classe 3, superficie catastale 65, reddito dominicale: € 0,32, reddito agrario: € 0,32

2. Stato di possesso

Bene: Regione Valle Viotti 21 - Regione Valle Viotti 21 - Strevi (AL) - 15019

Lotto: 001 - FABBRICATO AD USO ABITAZIONE CIVILE CON CIRCOSTANTE TERRENO

Corpo: Fabbricato ad uso abitazione civile con cortile di pertinenza

Libero

Corpo: Terreno

Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Regione Valle Viotti 21 - Regione Valle Viotti 21 - Strevi (AL) - 15019

Lotto: 001 - FABBRICATO AD USO ABITAZIONE CIVILE CON CIRCOSTANTE TERRENO

Corpo: Fabbricato ad uso abitazione civile con cortile di pertinenza

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: Terreno

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Regione Valle Viotti 21 - Regione Valle Viotti 21 - Strevi (AL) - 15019

Lotto: 001 - FABBRICATO AD USO ABITAZIONE CIVILE CON CIRCOSTANTE TERRENO

Corpo: Fabbricato ad uso abitazione civile con cortile di pertinenza

Creditori Iscritti: OMISSIS

Corpo: Terreno

Creditori Iscritti: OMISSIS

5. Comproprietari

Beni: Regione Valle Viotti 21 - Regione Valle Viotti 21 - Strevi (AL) - 15019

Lotto: 001 - FABBRICATO AD USO ABITAZIONE CIVILE CON CIRCOSTANTE TERRENO

Corpo: Fabbricato ad uso abitazione civile con cortile di pertinenza

Comproprietari: Nessuno

Corpo: Terreno

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Regione Valle Viotti 21 - Regione Valle Viotti 21 - Strevi (AL) - 15019

Lotto: 001 - FABBRICATO AD USO ABITAZIONE CIVILE CON CIRCOSTANTE TERRENO

Corpo: Fabbricato ad uso abitazione civile con cortile di pertinenza

Misure Penali: NO

Corpo: Terreno

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Regione Valle Viotti 21 - Regione Valle Viotti 21 - Strevi (AL) - 15019

Lotto: 001 - FABBRICATO AD USO ABITAZIONE CIVILE CON CIRCOSTANTE TERRENO

Corpo: Fabbricato ad uso abitazione civile con cortile di pertinenza

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: Terreno

Continuità delle trascrizioni: NO

8. Prezzo

Bene: Regione Valle Viotti 21 - Regione Valle Viotti 21 - Strevi (AL) - 15019

Lotto: 001 - FABBRICATO AD USO ABITAZIONE CIVILE CON CIRCOSTANTE TERRENO

Valore complessivo intero: 91.772,80

Beni in **Strevi (AL)**
Località/Frazione **Regione Valle Viotti 21**
Regione Valle Viotti 21

Lotto: 001 - FABBRICATO AD USO ABITAZIONE CIVILE CON CIRCOSTANTE TERRENO

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

Data di presentazione: 14-11-2022

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Fabbricato ad uso abitazione civile con cortile di pertinenza.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Regione Valle Viotti 21, Regione Valle Viotti 21

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: xxxxx, nat a xxx il xxx, c.f. xxxx; proprietà per 1/1, foglio 12, particella 284, scheda catastale presente, indirizzo Regione Valle Viotti 21, piano T -1, comune Strevi, categoria A/3, classe U, consistenza 9, superficie 222, rendita € 404,39

Derivante da: variazione del 09/11/2005, inserimento in visura dei dati di superficie - Variazione del quadro tariffario del 01/01/1994 - Costituzione del 25/11/1992 n.33.1/1992 derivante dalla partita 835 di superficie mq.190 - A sua volta derivante dalla particella 284 (terreno) di sup. mq.3730 partita n.986 T.M. n.119595/92 n.32.1/1994

Confini: Da nord ed in senso orario, particella 495,494,497, 287, 413, 495 del foglio 12 di Strevi

Note: Si precisa che la particella 284 è graffata con la particella 285 sub.1

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: E' stato rilevato un porticato sul lato ovest ed un locale caldaia esterno sul lato est non rappresentato nella planimetria catastale in atti, inoltre la distribuzione interna non corrisponde allo stato dei luoghi

Regolarizzabili mediante: Tipo mappale e docfa

Descrizione delle opere da sanare: Ampliamento e diversa distribuzione spazi interni

Tipo Mappale: € 2.000,00

DOCFA: € 800,00

Oneri Totali: **€ 2.800,00**

Note: Si precisa che prima di procedere con la relativa regolarizzazione bisogna sanare le opere abusive in Comune

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: Non è stata riscontrata la regolarità catastale, sia relativamente alla planimetria che all'estratto di mappa

Identificativo corpo: Terreno.

Terreno agricolo sito in frazione: Regione Valle Viotti 21, Regione Valle Viotti 21

Note: Area di terreno circostante l'immobile ad uso abitazione civile

Quota e tipologia del diritto**1/1 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Regime Patrimoniale: separazione

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: xxxx, nat a xxx il xxxxxx, c.f. xxxxxxxx proprietà' 1/1 , sezione censuaria Strevi, foglio 12, particella 495, qualità Seminativo, classe 3, superficie catastale 285, reddito dominicale: € 1,40, reddito agrario: € 1,40

Derivante da: Ex particella 461/b. Frazionamento del 09/07/2003 pratica n.153439 (n.2548.1/2003) con soppressione della particella 461 (sup. originale 3540) a sua volta oggetto di variazione d'ufficio del 15/12/1994 TM 119595/92 (n.32.1/1994) derivante dalla particella originale 284

Confini: da nord in senso orario, part.494,496,284,413 del foglio12 e strada vicinale Zaccone

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: xxxx, nat a xxxxxxxxxxxxxx il xxxxxx, c.f. xxxxxxxx, proprietà' 1/1 , sezione censuaria Strevi, foglio 12, particella 496, qualità Seminativo, classe 3, superficie catastale 500, reddito dominicale: € 2,45, reddito agrario: € 2,45

Derivante da: Ex particella 461/c. Frazionamento del 09/07/2003 pratica n.153439 (n.2548.1/2003) con soppressione della particella 461 (sup. originale 3540) a sua volta oggetto di variazione d'ufficio del 15/12/1994 TM 119595/92 (n.32.1/1994) derivante dalla particella originale 284

Confini: da nord in senso orario, part.494, 284, 495 del foglio 12

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: xxxxxxxxxxxxxx, nat a xxxxxxxxxxxxxx il xxxxxxxxxxxxxx, c.f. xxxxxx, proprietà' 1/1 , sezione censuaria Strevi, foglio 12, particella 497, qualità Seminativo, classe 3, superficie catastale 65, reddito dominicale: € 0,32, reddito agrario: € 0,32

Derivante da: Ex particella 461/d. Frazionamento del 09/07/2003 pratica n.153439 (n.2548.1/2003) con soppressione della particella 461 (sup. originale 3540) a sua volta oggetto di variazione d'ufficio del 15/12/1994 TM 119595/92 (n.32.1/1994) derivante dalla particella originale 284

Confini: da nord in senso orario, part.494, 74, 498,285 e 284 del foglio 12

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Sulle particelle 495 e 496 del foglio 12 insiste un fabbricato ad uso garage ABUSIVO

Regolarizzabili mediante: Demolizione della costruzione

Note: Sull'estratto di mappa non si evince nessuna costruzione mentre in loco e' presente un fabbricato

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: L'estratto di mappa risulta conforme in quanto lo stato dei luoghi dovrà essere ripristinato. Non vi sono pratiche catastali da presentare.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

STREVI è un comune italiano di 1938 abitanti della provincia di Alessandria, in Piemonte è una città a forte vocazione agricola e soprattutto vitivinicola: fa parte delle città del vino, patrimonio dell'UNESCO. Il prodotto di punta è il vino passito Strevi DOC, è collegata ad Alessandria dalla ex statale 30 (l'antica Via Aemilia Scauri), che passa proprio tra i due principali nuclei abitati, anche se è stata costruita una variante che aggira il paese, la statale prosegue verso sud in direzione di Acqui Terme prima, e di Savona poi. La stazione ferroviaria è posta ai margini del Borgo di Sotto di Strevi e fa parte della linea a binario singolo che, come la statale, collega Savona ed Alessandria. La zona in cui è ubicato l'immobile in oggetto è prettamente agricola.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: agricola a traffico limitato con parcheggi inesistenti.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: Non specificato

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: Fabbricato ad uso abitazione civile con cortile di pertinenza

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Strevi (AL), Regione Valle Viotti 21

Libero

Note: Durante il sopralluogo con il custode è stato redatto un verbale con indicato tutto ciò che è stato trovato all'interno dello stabile

Identificativo corpo: Terreno

Terreno agricolo sito in Strevi (AL), Regione Valle Viotti 21

Libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario; A rogito di OMISSIS in data 18/09/2008 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Acqui Terme in data 16/06/2023 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 290000; Importo capitale: € 145000; Note: Debitore non datore di ipoteca xxxxx.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario; A rogito di OMISSIS in data 07/10/2010 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Acqui Terme in data 11/10/2010 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 74000; Importo capitale: € 37000; Note: Debitore non datore di ipoteca xxxxxxxx.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Verbale di pignoramento immobili; A rogito di OMISSIS in data 16/11/2022 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Acqui Terme in data 29/12/2022 ai nn. OMISSIS; Si precisa che in questo atto sono stati pignorati, solo gli immobili ad uso abitazione : - foglio 12 particella 284 con graffata la particella 285 sub.1 (fabbricato) .

Dati precedenti relativi ai corpi: Fabbricato ad uso abitazione civile con cortile di pertinenza

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Verbale di pignoramento immobili; A rogito di OMISSIS in data 25/05/2023 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Acqui Terme in data 13/06/2023 ai nn. OMISSIS; Si precisa che in questo atto sono stati pignorati, tutti gli immobili oggetto di perizia : - foglio 12 particella 284 con graffata la particella 285 sub.1 (fabbricato) - foglio 12 particella 495 (terreno) -

foglio 12 particella 496 (terreno) - foglio 12 particella 497 (terreno).

Dati precedenti relativi ai corpi: Fabbricato ad uso abitazione civile con cortile di pertinenza e Terreno

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: Fabbricato ad uso abitazione civile con cortile di pertinenza
sito in Strevi (AL), Regione Valle Viotti 21

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: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato

Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: Terreno

agricolo sito in Strevi (AL), Regione Valle Viotti 21

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: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato

Avvertenze ulteriori: Non specificato

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

Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio ad oggi . In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Si precisa che in tale rogito all'art.2 si da atto dell'esistenza di servitù di passaggio a piedi sulla porzione di cortile antistante il fabbricato

Continuità delle trascrizioni: Si

Dati precedenti relativi ai corpi: Fabbricato ad uso abitazione civile con cortile di pertinenza

Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio al 30/12/2003 . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO, Non è stata reperita l'accettazione tacita dell'eredità; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Le attuali particelle corrispondenti ai numeri 495 - 496 - 497 in questa successione non sono indicate perchè non ancora censite al catasto terreni, è stato indicato il mapp.284 catasto fabbricati da cui derivano le attuali particelle corrispondenti ai terreni oggetto di pignoramento.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 30/12/2003 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di Scrittura privata con sottoscrizione autenticata - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Continuità delle trascrizioni: No

Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno

7. PRATICHE EDILIZIE:

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Regione Valle Viotti 21, Regione Valle Viotti 21

Numero pratica: /02

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Rifacimento impianti idrici, intonaci interni, pavimentazioni e rivestimenti

Oggetto: Manutenzione straordinaria

Presentazione in data 06/11/2002 al n. di prot.

Dati precedenti relativi ai corpi: Fabbricato ad uso abitazione civile con cortile di pertinenza

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Regione Valle Viotti 21, Regione Valle Viotti 21

Numero pratica: /2003

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Ristrutturazione con ampliamento del 20% e cambio di destinazione d'uso

Oggetto: Ristrutturazione Edilizia

Presentazione in data 31/01/2003 al n. di prot.

Rilascio in data 06/06/2003 al n. di prot.

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Dati precedenti relativi ai corpi: Fabbricato ad uso abitazione civile con cortile di pertinenza

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Regione Valle Viotti 21, Regione Valle Viotti 21

Numero pratica: /04

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: costruzione muretto di recinzione

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 08/03/2004 al n. di prot.

Dati precedenti relativi ai corpi: Fabbricato ad uso abitazione civile con cortile di pertinenza

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo economico [A3]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Diversa distribuzione spazi interni al piano terreno, l'ampliamento previsto in progetto non è stato realizzato, il cambio d'uso non rispetta le altezze indicate

nella concessione (segnate 2,70 m. in loco rilevata 2,56 m.) è necessaria una verifica del rapporto aero-illuminato dei locali oggetto di cambio d'uso, non è stato realizzato il terrazzo al piano primo. E' stato realizzato un porticato davanti al fabbricato ed un locale tecnologico (caldaia) sul retro

Regolarizzabili mediante: Permesso di costruire in sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: Ampliamento portico e locale tecnologico, diversa distribuzione spazi interni

PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA: € 4.000,00

ONERI PER LA SANATORIA: € 3.500,00

Oneri Totali: € 7.500,00

Note: E' necessaria una verifica strutturale più dettagliata, redatta da tecnico abilitato, sia per il porticato davanti al fabbricato che per il locale caldaia posto sul retro

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: Non è stata riscontrata la conformità edilizia in quanto lo stato dei luoghi non rispecchia l'ultimo progetto presente agli atti comunali.

Dati precedenti relativi ai corpi: Fabbricato ad uso abitazione civile con cortile di pertinenza

agricolo

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Fabbricato da demolire

Regolarizzabili mediante: DEMOLIZIONE TOTALE

Demolizione immobile: € 2.500,00

Oneri Totali: € 2.500,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: Non è stata riscontrata la conformità edilizia in quanto attualmente sul posto insiste un fabbricato non autorizzato di cui non è possibile chiedere sanatoria in quanto in contrasto con le norme di zona per dimensioni e struttura, necessita di demolizione totale

Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	Area di tipo E1 destinate esclusivamente all'agricoltura
Norme tecniche di attuazione:	Art. 51 delle NTdA
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Note sulla conformità:

Nessuna.

Dati precedenti relativi ai corpi: Fabbricato ad uso abitazione civile con cortile di pertinenza

Terreno agricolo

Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	SI
Se si, di che tipo?	Non specificato
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	Zona E Art.46 - 47
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	Come si evince da CDU allegato la zona in cui ricadono i terreni è soggetta a Vincolo Idrogeologico a art.1 L.30-12-23 n.3267 art.60 da PRG; inoltre tutte le aree in oggetto rientrano nel territorio Unesco "I paesaggi vitivinicoli del Piemonte, Langhe-Roero e Monferrato" inseriti nella lista del patrimonio mondiale dell'Unesco dal 22/07/2014

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica; note: I terreni si trovano in zona urbanistica E1 destinata esclusivamente ad agricoltura

Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno

Descrizione:

**Abitazione di tipo economico [A3] di cui al punto
Fabbricato ad uso abitazione civile con cortile di pertinenza**

Fabbricato ad uso residenziale di tipo contiguo, libero su tre lati con cortile di pertinenza esclusivo gravato, sulla porzione antistante al fabbricato, da servitù di passaggio a piedi a favore di terzi, per accedere e recedere alla fossa biologica ed al deposito del gas liquido (come specificato nell'atto di acquisto). L'immobile è strutturato su tre piano fuori terra, costruzione tradizionale in mattoni pieni e doppio uni, solette in pourelles e latero cemento, tetto in legno, si precisa che sulla parte abitativa è stato ristrutturato recentemente, mentre la copertura del portico laterale si presenta in cattive condizioni. Al piano terreno troviamo, ingresso, cucina, bagno, salone (due locali), vano scala di accesso al piano superiore, porticato posto sulla facciata principale, ala di porticato posta sul fianco e locale caldaia esterno nella parte retrostante; al piano primo abbiamo un disimpegno, due camere e due bagni, ripostiglio, cabina armadio e vano scala di accesso al piano superiore; il piano sottotetto è composto da unico locale con altezze differenti e predisposizione per attacchi acqua, scarico, luce. Al piano terreno, sul lato sinistro della casa, troviamo una porta di entrata al vano scala comune con altra proprietà per poter accedere al piano primo. Attualmente le porte indicate in planimetria della proprietà in oggetto sono state chiuse con cartongesso in quanto l'accesso ai piani è garantito da vano scala interno, mentre la proprietà adiacente utilizza tale vano. I serramenti sono in alluminio vetro doppio con persiane in alluminio e zanzariere in cattivo stato; termosifoni in ghisa a piastre, caldaia a pellet con boiler elettrico, si precisa che era prevista una nuova caldaia da collegare posta nel locale esterno al piano terreno sul lato nord ovest.

1. Quota e tipologia del diritto**1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **303,00**

E' posto al piano: T-1-2

L'edificio è stato costruito nel: 1940 circa

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2002

ha un'altezza utile interna di circa m. variabile, dai 2,50 ai 2,70

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si trova in mediocre stato di manutenzione, considerato che sono necessarie opere di controllo e verifica sugli impianti e manutenzione interna.

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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	2002
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Caldaia a PELLET
Stato impianto	Da verificare
Epoca di realizzazione/adequamento	2002
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

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il valore al metro quadrato indicato tiene conto anche delle parti comuni in carico all'immobile in oggetto, alle servitù attive e passive in carico. La superficie lorda dell'unità immobiliare tiene conto anche dei locali accessori (soffitta e porticati) decurtati di una percentuale stabilita.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione civile	superf. esterna lorda	190,00	1,00	190,00
Portico laterale	superf. esterna lorda	33,00	0,40	13,20
Porticato davanti	superf. esterna lorda	25,00	0,50	12,50
Sottotetto	superf. esterna lorda	55,00	0,30	16,50
		303,00		232,20

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

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

Trattasi di terreni ubicati in mezza collina, utilizzati in parte a vigna ed in parte ad area giardino/orto, attualmente incolti con fatiscenti erbacce, di pertinenza del fabbricato ad uso abitazione civile esistente, censito alla particella 284/285. A cavallo delle particelle 495 e 496 insiste un fabbricato in muratura (blocchetti di cemento) con copertura in legno a destinazione rimessa in cattivo stato di conservazione (sono presenti crepe passanti nella muratura perimetrale), tale edificio non risulta nella mappa catastale e non risulta autorizzato presso il Comune di Strevi. Il mapp.497 corrisponde di fatto ad una porzione di scarpata con muro di sostegno posto sul lato nord/est del fabbricato. I terreni sono in parte recintati con rete metallica, parzialmente crollata, mentre non sono stati riscontrati termini lapidei di valido interesse.

1. Quota e tipologia del diritto**1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Regime Patrimoniale: separazione

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **850,00**

il terreno risulta di forma irregolare ed orografia semi collinare

Tessitura prevalente orto/giardino

Sistemazioni agrarie incolto

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: I terreni necessitano di manutenzione

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

Per quanto riguarda il calcolo della consistenza si ritiene di prendere come riferimento la superficie indicata in visura catastale, trasformando i metri quadrati in pertiche milanesi, unità di misura utilizzata per la compravendita dei terreni troviamo $Mq.850/654,5 = P.M.1,30$. Si precisa che il valore attribuito si riferisce al contesto in cui è inserita l'area oggetto di pignoramento, ovvero pertinenziale ad un fabbricato ad uso abitazione civile, di fatto facente corpo unico.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Terreno	superf. esterna lorda	850,00	1,00	850,00

		850,00		850,00
--	--	--------	--	--------

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Il metodo di stima utilizzato è per comparazione diretta che consente di determinare il più probabile valore di mercato di un immobile mediante il confronto di determinati parametri con altri immobili simili. Tale confronto porterà alla formazione di una scala dei prezzi al cui interno si dovrà collocare l'immobile oggetto di stima.

La scelta degli immobili da comparare richiede l'individuazione di un mercato omogeneo, ovvero di una porzione di area urbana nella quale la formazione del valore immobiliare assume caratteri comuni e ben precisi. Tale mercato non necessariamente coincide con l'intero nucleo urbano o con un singolo quartiere ma spesso, all'interno di uno stesso mercato omogeneo, è possibile individuare delle aree omogenee nelle quali alcune delle caratteristiche che portano alla formazione del valore risultano più significative di altre.

8.2 Fonti di informazione:

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

8.3 Valutazione corpi:

Fabbricato ad uso abitazione civile con cortile di pertinenza. Abitazione di tipo economico [A3]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 123.066,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione civile	190,00	€ 530,00	€ 100.700,00
Portico laterale	13,20	€ 530,00	€ 6.996,00
Porticato davanti	12,50	€ 530,00	€ 6.625,00
Sottotetto	16,50	€ 530,00	€ 8.745,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 123.066,00
Valore corpo			€ 123.066,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 123.066,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 123.066,00

Terreno. agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 7.650,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Terreno	850,00	€ 9,00	€ 7.650,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 7.650,00
Valore corpo			€ 7.650,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 7.650,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 7.650,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Fabbricato ad uso abitazione civile con cortile di pertinenza	Abitazione di tipo economico [A3]	232,20	€ 123.066,00	€ 123.066,00
Terreno	agricolo	850,00	€ 7.650,00	€ 7.650,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 20%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 26.143,20
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 12.800,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 91.772,80
---	--------------------

Data generazione:
24-11-2023

L'Esperto alla stima
Geom. Katia Adele Franco