

Tribunale di Alessandria
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **CASSA DI RISPARMIO DI ASTI S.P.A.**

contro: **Ravera Rosalba**

N° Gen. Rep. **159/2024**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 10-12-2024 ore 12:00

Giudice dell'Esecuzione: **Dott. MICHELE DELLI PAOLI**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - LOTTO UNICO -
Abitazione indipendente

Esperto alla stima: Geom. Marco Pasquale Verrino
Codice fiscale: VRRMCP82B13A182F
Partita IVA: 02313310068
Studio in: Via Roma, 36 - 15073 Castellazzo Bormida
Telefono: 3357537675
Email: marcopasquale.verrino@gmail.com
Pec: marcopasquale.verrino@geopec.it

SINTESI ELABORATO

1. Dati Catastali

Bene: LOCALITA' CASE SPARSE, 5 - Castelletto Molina (AT) - 14040

Lotto: 001 - LOTTO UNICO - Abitazione indipendente

Corpo: Abitazione con pollaio e corte esclusiva

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

RAVERA ROSALBA (C.F. RVRRLB44S51A182Y) nata ad ALESSANDRIA il 11/11/1944. Proprietà, foglio 2, particella 1359, indirizzo VIA CASE SPARSE N.5, piano T-1, comune CASTELLETTO MOLINA, categoria A/3, classe U, consistenza 5,5 vani, superficie 123 Mq, rendita euro 122,14

comune CASTELLETTO MOLINA, foglio 2, particella 359, qualità ENTE URBANO, superficie catastale 860 Mq

2. Stato di possesso

Bene: LOCALITA' CASE SPARSE, 5 - Castelletto Molina (AT) - 14040

Lotto: 001 - LOTTO UNICO - Abitazione indipendente

Corpo: Abitazione con pollaio e corte esclusiva

Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: LOCALITA' CASE SPARSE, 5 - Castelletto Molina (AT) - 14040

Lotto: 001 - LOTTO UNICO - Abitazione indipendente

Corpo: Abitazione con pollaio e corte esclusiva

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: LOCALITA' CASE SPARSE, 5 - Castelletto Molina (AT) - 14040

Lotto: 001 - LOTTO UNICO - Abitazione indipendente

Corpo: Abitazione con pollaio e corte esclusiva

Creditori Iscritti: CASSA DI RISPARMIO DI ASTI S.P.A.

5. Comproprietari

Beni: LOCALITA' CASE SPARSE, 5 - Castelletto Molina (AT) - 14040

Lotto: 001 - LOTTO UNICO - Abitazione indipendente

Corpo: Abitazione con pollaio e corte esclusiva

Comproprietari: nessuno

6. Misure Penali

Beni: LOCALITA' CASE SPARSE, 5 - Castelletto Molina (AT) - 14040

Lotto: 001 - LOTTO UNICO - Abitazione indipendente

Corpo: Abitazione con pollaio e corte esclusiva

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: LOCALITA' CASE SPARSE, 5 - Castelletto Molina (AT) - 14040

Lotto: 001 - LOTTO UNICO - Abitazione indipendente

Corpo: Abitazione con pollaio e corte esclusiva

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: LOCALITA' CASE SPARSE, 5 - Castelletto Molina (AT) - 14040

Lotto: 001 - LOTTO UNICO - Abitazione indipendente

Valore complessivo intero: 34.400,66

Beni in **Castelletto Molina (AT)**
Località/Frazione
LOCALITA' CASE SPARSE, 5

Lotto: 001 - LOTTO UNICO - Abitazione indipendente

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? No

Risulta essere stata omessa in relazione notarile l'ISCRIZIONE CONTRO 2551/548 del 08/05/2007.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Abitazione con pollaio e corte esclusiva.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in LOCALITA' CASE SPARSE, 5

Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari: NESSUNO

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: RAVERA ROSALBA (C.F. RVRRLB44S51A182Y) nata ad ALESSANDRIA il 11/11/1944. Proprietà, foglio 2, particella 1359, indirizzo VIA CASE SPARSE N.5, piano T-1, comune CASTELLETTO MOLINA, categoria A/3, classe U, consistenza 5,5 vani, superficie 123 Mq, rendita € euro 122,14

Derivante da: COSTITUZIONE del 05/11/1992 in atti dal 05/10/1995 (n. 3.1/1992)

Confini: nord-ovest: Strada Provinciale 45a (Via Case Sparse) nord-est: Comune di Quaranti Foglio 1 particelle 86 ed 88 sud-est: Comune di Quaranti Foglio 1 particella 459 sud-ovest: particella 203

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: sezione censuaria CASTELLETTO MOLINA, foglio 2, particella 359, qualità ENTE URBANO, superficie catastale 860 Mq

Derivante da: Impianto meccanografico del 02/01/1976

Confini: nord-ovest: Strada Provinciale 45a (Via Case Sparse) nord-est: Comune di Quaranti Foglio 1 particelle 86 ed 88 sud-est: Comune di Quaranti Foglio 1 particella 459 sud-ovest: particella 203

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Mancanza di corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la rappresentazione della vigente planimetria catastale.

Regolarizzabili mediante: Denuncia di variazione con procedura Doc.Fa.

Descrizione delle opere da sanare: Diversa distribuzione degli spazi interni al piano seminterrato.

Onorario professionista: € 1.000,00

Tributi catastali: € 100,00

Oneri Totali: **€ 1.100,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: Si riscontra un disallineamento tra il numero di mappa del Catasto Terreni (particella 359) ed il numero di mappa del Catasto Fabbricati (particella 1359).

Note generali: Ai sensi dell'art. 1 comma 376 della Legge n. 178/2020 si dichiara che i beni immobili pignorati NON sono stati realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: agricola a traffico locale con parcheggi inesistenti.

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

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Asti, Alessandria.

Attrazioni paesaggistiche: Buffer zone UNESCO I paesaggi vitivinicoli del Piemonte; Langhe, Roero e Monferrato.

Attrazioni storiche: Centro storico del Comune di Castelletto Molina.

Principali collegamenti pubblici: Autobus interurbano 0,7 km, Stazione ferroviaria 2 km, Casello autostrada A26 21 km

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di CASSA DI RISPARMIO DI ASTI S.P.A. contro RAVERA ROSALBA; Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI iscritto/trascritto a ALESSANDRIA in data 14/06/2024 ai nn. 2688/2238.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di CASSA DI RISPARMIO DI ASTI S.P.A. contro RAVERA ROSALBA, VEDI NOTE; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO; A rogito di TORELLO EUGENIO in data 18/04/2022 ai nn. 90277; Iscritto/trascritto a ACQUI TERME in data 24/06/2022 ai nn. 2942/277; Importo ipoteca: € 206584,00; Importo capitale: € 103292,00; Note: ISCRIZIONE NN. 2942/277 del 24/06/2022 IPOTECA VOLONTARIA nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO del 18/04/2002 Numero di repertorio 90277 Notaio TORELLO EUGENIO Sede NIZZA MONFERRATO (AT) A favore di CASSA DI RISPARMIO DI ASTI S.P.A. Sede ASTI Codice fiscale 00060550050 (Domicilio ipotecario eletto ISPEZIONE IPOTECARIA UFFICIO PROVINCIALE DI ALESSANDRIA TERRITORIO DATA 29/06/2022 ORA 18:25:09 SERVIZIO DI PUBBLICITÀ IMMOBILIARE DI ACQUI TERME), contro MINETTI STEFANIA Nata il 01/11/1965 a ACQUI TERME (AL) Codice fiscale MNTSFN65S41A052G, RAVERA ROSALBA Nata il 11/11/1944 a ALESSANDRIA Codice fiscale RVRRLB44S51A182Y CHIORRA ROBERTO Nato il 22/02/1963 a MARANZANA (AT) Codice fiscale CHRRRT63B22E917C quale debitore non datore di ipoteca capitale € 103.292,00 Totale € 206.584,00 Durata 15 anni Grava su Maranzana Foglio 6 Particella 308 Particella 361 Particella 364 Particella 439 Particella 7 Particella 78, Castelletto Molina Foglio 2 Particella 1359, Castelletto Molina Foglio 2 Particella 359 N.B. A margine risulta: * ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN. 2976/304 DEL 21/06/2023 derivante da restrizione di beni del 29/05/2023 Notaio GARBARINO GABRIELE Sede ACQUI TERME (AL) Numero di repertorio 176331/28435 Foglio 6 Particella 78 Fo-

glio 6 Particella 308 Foglio 6 Particella 7 Foglio 6 Particella 361 Foglio 6 Particella 364 Foglio 6 Particella 439.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di CASSA DI RISPARMIO DI ASTI S.P.A. contro RAVERA ROSALBA, VEDI NOTE; Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; Iscritto/trascritto a ALESSANDRIA in data 28/12/2020 ai nn. 4735/444; Importo ipoteca: € 17000,00; Importo capitale: € 7085,23; Note: ISCRIZIONE NN. 4735/444 del 28/12/2020 IPOTECA GIUDIZIALE nascente da DECRETO INGIUNTIVO del 25/09/2014 Numero di repertorio 1477/2020 emesso da TRIBUNALE DI ALESSANDRIA Sede ALESSANDRIA A favore di CASSA DI RISPARMIO DI ASTI SPA Sede ASTI Codice fiscale 00060550050 contro CHIORRA ROBERTO Nato il 22/02/1963 a MARANZANA (AT) Codice fiscale CHRRRT63B22E917C, RAVERA ROSALBA Nata il 11/11/1944 a ALESSANDRIA Codice fiscale RVRRLB44S51A182Y, MINETTI STEFANIA Nata il 01/11/1965 a ACQUI TERME (AL) Codice fiscale MNTSFN65S41A052G capitale € 7.085,23 Totale € 17.000,00 Grava su Maranzana Foglio 6 Particella 19 Particella 47 Particella 48 Particella 553, Maranzana Foglio 6 Particella 519 Sub. 1 Particella 519 Sub. 3 Particella 519 Sub. 4, Maranzana Foglio 3 Particella 201, Maranzana Foglio 6 Particella 25 Particella 26 Particella 30 Particella 306 Particella 337 Particella 358 Particella 46 Particella 517 Particella 518, Castelletto Molina Foglio 2 Particella 1359, Fontanile Foglio 5 Particella 57 Sub. 2, Maranzana Foglio 6 Particella 308 Particella 361 Particella 364 Particella 439 Particella 521 Particella 78° N.B. A margine risulta: * ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN. 2978/306 DEL 21/06/2023 derivante da restrizione di beni del 29/05/2023 Notaio GARBARINO GABRIELE Sede ACQUI TERME (AL) Numero di repertorio 176332/28436 Foglio 6 Particella 78 Foglio 6 Particella 308 Foglio 6 Particella 521 Foglio 6 Particella 361 Foglio 6 Particella 364 Foglio 6 Particella 439 .

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di CASSA DI RISPARMIO DI ASTI S.P.A. contro RAVERA ROSALBA, VEDI NOTE; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO; A rogito di TORELLO EUGENIO in data 02/05/2007 ai nn. 111086/13557; Iscritto/trascritto a ACQUI TERME in data 08/05/2007 ai nn. 2551/548; Importo ipoteca: € 226000,00; Importo capitale: € 113000,00; Note: ISCRIZIONE NN. 2551/548 del 08/05/2007 IPOTECA VOLONTARIA nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO del 02/05/2007 Numero di repertorio 111086/13557 Notaio TORELLO EUGENIO Sede NIZZA MONFERRATO (AT) A favore di CASSA DI RISPARMIO DI ASTI S.P.A. Sede ASTI Codice fiscale 00060550050, contro MINETTI STEFANIA Nata il 01/11/1965 a ACQUI TERME (AL) Codice fiscale MNTSFN65S41A052G, RAVERA ROSALBA Nata il 11/11/1944 a ALESSANDRIA Codice fiscale RVRRLB44S51A182Y CHIORRA ROBERTO Nato il 22/02/1963 a MARANZANA (AT) Codice fiscale CHRRRT63B22E917C capitale € 113.000,00 Totale € 226.000,00 Durata 15 anni Grava su Maranzana Foglio 6 Particella 78 Particella 308 Particella 7 Particella 361 Particella 364 Particella 439 Particella 206 Particella 207 Particella 208 Particella 209 Foglio 5 Particella 195 Particella 196 Particella 236 Foglio 6 Particella 2 Particella 19 Particella 47 Particella 48 Castelletto Molina Foglio 2 Particella 1359, Castelletto Molina Foglio 2 Particella 359 .

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione con pollaio e corte esclusiva

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: Nessuna.

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: RAVERA ROSALBA (C.F. RVRRLB44S51A182Y), nata ad Alessandria il 11/11/1944 **proprietario/i ante ventennio ad oggi** . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; trascritto a NIZZA MONFERRATO, in data 04/03/1981, ai nn. 990/799.

Note: In data 21/08/2024 ai nn. 3744/3117 risulta trascritta l'accettazione tacita dell'eredità in morte del de cuius RAVERA CATTERINA da parte dell'erede Ravera Rosalba, in virtù dell'atto di ipoteca volontaria - concessione a garanzia di mutuo del 18/04/2002 Rep. 90277 Not. Torello Eugenio.

7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo economico [A3]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Modifiche nell'assetto distributivo interno al piano seminterrato e realizzazione di fabbricato precario in legno ad uso ricovero attrezzi (da demolire).

Regolarizzabili mediante: S.C.I.A. in sanatoria e demolizione fabbricato in legno

Descrizione delle opere da sanare: Modifiche nell'assetto distributivo interno al piano seminterrato e realizzazione di fabbricato precario in legno ad uso ricovero attrezzi (da demolire).

Oneri professionali: € 1.500,00

Sanzione S.C.I.A. in sanatoria: € 516,00

Demolizione fabbricato in legno e smaltimento macerie: € 1.000,00

Oneri Totali: **€ 3.016,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: Da accesso agli atti eseguito presso il competente ufficio del Comune di Castelletto Molina (AT) non sono state rinvenute pratiche edilizie inerenti il fabbricato. Come si può evincere dalle caratteristiche costruttive dell'edificio, esso è stato edificato in epoca antecedente l'entrata in vigore della Legge n. 765/1967, in area esterna alla perimetrazione del centro abitato, ed in assenza di ulteriori disposizioni urbanistiche locali, pertanto in un'epoca ed in un'area in cui non era obbligatorio dotarsi di titolo abilitativo. Ai sensi dell'art. 9-bis comma 1-bis del D.P.R. 380/01 è stata eseguita verifica della conformità edilizia mediante raffronto con le informazioni catastali di primo impianto. Da questo confronto emergono modifiche nell'assetto distributivo interno dei locali posti a piano seminterrato e l'assenza del fabbricato precario in legno.

7.2 Conformità urbanistica:**Abitazione di tipo economico [A3]**

| | |
|---|--|
| Strumento urbanistico Approvato: | Piano regolatore generale |
| In forza della delibera: | nr. 10 del 30/09/2010 |
| Zona omogenea: | E |
| Norme tecniche di attuazione: | Titolo XII |
| Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico: | NO |
| Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità? | SI |
| Se sì, di che tipo? | Trattasi di immobile ubicato in zona agricola di tipo "E". Si rimanda al Titolo XII delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. per l'individuazione degli interventi ammessi. |
| Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari? | NO |
| Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale: | Conformemente ad art. 25 L.R. 56/77 |
| Rapporto di copertura: | Conformemente ad art. 25 L.R. 56/77 |
| Altezza massima ammessa: | 7,00 m |
| Volume massimo ammesso: | Conformemente ad art. 25 L.R. 56/77 |
| Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT: | SI |

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al punto **Abitazione con pollaio e corte esclusiva**

Si tratta di un immobile indipendente destinato a civile abitazione unifamiliare, edificato in zona agricola/rurale a cavallo tra gli anni 50 e 60 del '900. L'immobile presenta le caratteristiche tipiche degli immobili costruiti nella stessa epoca e consta di complessivi due piani di cui uno destinato ad abitazione completamente fuori terra ed uno destinato a locali accessori semi interrato. La casa è costruita sul versante di una collina, la quota del piano di abitazione risulta sopraelevata di circa 1,15 m rispetto al piano della porzione di cortile frontestante, pertanto per accedervi è necessario percorrere una scala. Le strutture portanti verticali dell'immobile sono realizzate in muratura di mattoni semipieni, intonacate su entrambi i lati, al piano seminterrato è presente in posizione pressoché baricentrica un unico pilastro in calcestruzzo armato, gli

orizzontamenti sono costituiti da solai in latero-cemento mentre il tetto presenta struttura lignea e manto di copertura in tegole in laterizio di forma asimmetrica, con una parte piana ed una parte curva, comunemente dette tegole portoghesi. L'ingresso alla parte abitativa ubicata al piano fuori terra avviene tramite un portoncino di ingresso a due ante battenti in legno, non blindato e protetto da una tettoia chiusa, raggiungibile dopo aver salito la già citata scala, che permette l'accesso ad un primo, ampio, disimpegno. Tramite questo primo disimpegno è possibile raggiungere, a destra la cucina ed a sinistra la sala, proseguendo diritto invece si raggiunge un altro disimpegno, di dimensioni più limitate, a servizio della zona notte, costituita da due camere da letto, a destra ed a sinistra, e da un bagno, in posizione centrale. Tutti i locali presentano forma regolare. Dalla cucina e da una delle camere da letto è possibile accedere al balcone ubicato sul prospetto sud-ovest. L'accesso al piano seminterrato è possibile invece tramite la corte, dal lato sud-ovest, opposto al lato di ingresso dell'abitazione; sulla parete sono ubicati due portoni in legno ad ante battenti. Il portone di sinistra permette l'accesso al locale di sgombero mentre quello di destra apre su locale cantina e locale caldaia. A piano seminterrato il locale cantina ha la pavimentazione rivestita con piastrelle in gres, le pareti rivestite con una carta adesiva decorativa con effetto "mattoni a vista ed i plafoni intonacati a civile e tinteggiati. I restanti locali del seminterrato si presentano invece al grezzo. Il pollaio esterno, di forma in pianta rettangolare e dimensioni di circa 5,80 x 2,70 m con altezza circa 2,00 m, costruito in muratura di laterizio, si presenta in pessime condizioni generali, con alcuni serramenti mancanti ed altri parzialmente distrutti, la copertura è crollata per circa la metà della superficie originaria e le pareti sono interessate da importanti lesioni strutturali. L'area di corte presenta una forma sostanzialmente rettangolare ed è in declivio, essendo ubicata in versante collinare, l'accesso a detta area di corte è possibile attraverso la strada pubblica mediante un cancello metallico scorrevole ad azionamento manuale. La proprietà è interamente recintata mediante recinzione metallica, parzialmente installata su bauletto di cemento e parzialmente sorretta da pali infissi nel terreno. Su area di corte insiste inoltre un fabbricato precario in legno, con ogni probabilità autocostruito, non presente in planimetria catastale e per la cui costruzione non sono stati reperiti titoli abilitativi

Finiture:

Le pavimentazioni, risalenti all'epoca di costruzione del fabbricato, sono costituite da piastrelle in graniglia di forma rettangolare posate a fuga stretta. Le porte interne, anch'esse risalenti all'epoca di costruzione del fabbricato, sono realizzate in legno apparentemente massello, verniciate con smalto e dotate di specchiature decorative in vetro. Pareti interne e soffitti sono finiti ad intonaco al civile e tinteggiati di colore bianco. Essi si presentano in discrete condizioni ad eccezione di un'area di circa 1 metro quadro in una delle camere da letto, presumibilmente interessata da un'infiltrazione d'acqua dal tetto in passato, ove si è verificato un distacco di intonaco dal soffitto. Le pareti esterne sono altresì finite al civile e tinteggiate in colore giallo, è presente una sottile fascia marcapiano bianca in corrispondenza del solaio di separazione tra i piani seminterrato e terreno. I serramenti hanno telaio in legno e vetrocamera di tipologia ormai obsoleta rispetto alle attuali normative in materia di contenimento dei consumi energetici e sono databili tra la fine degli anni '90 ed i primi anni 2000. Gli elementi oscuranti sono costituiti da tapparelle in legno con cassonetto non coibentato. Le due porte-finestra che consentono l'accesso al balcone, ubicate sul prospetto sud ovest sono dotate, oltre alle tapparelle, anche di persiane in legno.

Impianti:

L'impianto di riscaldamento è di tipo a termosifoni ad elementi in ghisa di tipologia disponibile a partire dagli anni '70, dotati tuttavia di valvole termostattizzabili e detentori installati in epoca ben più recente, la distribuzione del fluido termovettore avviene mediante tubazioni sottotraccia in rame mentre la produzione è affidata ad una vecchia caldaia a basamento ubicata a piano seminterrato in locale dedicato, con bruciatore a gasolio, attualmente scollegato. L'acqua calda sanitaria viene invece prodotta da un boiler elettrico posizionato anch'esso a piano seminterrato. Entrambi questi impianti sono di tipo obsoleto ed altamente energivoro. L'impianto di adduzione idrica e del gas per la cucina sono, per quanto è stato possibile verificare, in condizioni sufficienti. L'impianto elettrico, del tipo sottotraccia, presenta frutti e placche sostituiti in epoca recente, non è stato possibile verificare lo stato dei conduttori. Appare tuttavia insufficiente ed inadeguato ai moderni standard di sicurezza il quadro elettrico generale, costituito da un unico dispositivo accoppiato magnetotermico/differenziale, di cui si rende necessaria la verifica della funzionalità, così come dell'impianto di messa a terra. Non sono state reperite certificazioni o dichiarazioni di conform-

ità.

Isolamento – risparmio energetico:

L'immobile appariva pressoché del tutto privo di accorgimenti atti a garantire risparmi energetici e di combustibile.

Le pareti non risultavano isolate, così come il tetto e le pavimentazioni verso locali non riscaldati. I serramenti non erano di tipo moderno, gli impianti, come visto, energivori.

Dal punto di vista della certificazione energetica la stessa non risultava presente ed il sottoscritto, in base alla sua esperienza ed al confronto con edifici di pari caratteristiche, solo a scopo indicativo segnala che la classe energetica di un tale edificio non può essere superiore a "G".

1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Superficie complessiva di circa mq **197,35**

E' posto al piano: Terra

L'edificio è stato costruito nel: Ante 1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: mai

ha un'altezza utile interna di circa m. 3,00

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

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: Abitazione:

Esternamente l'edificio si presentava in stato di conservazione discreto. Le facciate risultavano in ordine, anche se non apparivano essere state rinnovate in anni recenti.

I locali abitativi si presentavano integri e salubri, fatto salvo il distacco di intonaco dal soffitto in una delle camere già citato in precedenza.

Le tapparelle e le persiane poste a protezione dei serramenti, in legno, si presentavano bisognose di intervento di manutenzione.

L'alloggio appariva internamente in ordine, tutte le sue parti risultavano coerenti e mantenute anche se lo stesso non appariva dotato di finiture di particolare pregio: gli impianti risultavano essere vecchi e l'aspetto delle finiture non aggiornato ai moderni canoni estetici oggi vigenti.

Pollaio:

Condizioni manutentive pessime. Presenta gravi danni strutturali alla copertura ed alle pareti. Non recuperabile con interventi di manutenzione straordinaria.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

| | |
|------------|---|
| Balconi | materiale: c.a. condizioni: sufficienti |
| Copertura | tipologia: a falde materiale: legno condizioni: sufficienti |
| Fondazioni | tipologia: platea materiale: c.a. condizioni: buone |
| Scale | tipologia: a rampa unica materiale: piastrelle di gres ubicazione: esterna servoscala: assente condizioni: sufficienti |

| | |
|---|--|
| Solai | tipologia: soffitto misto con travetti prefabbricati e completamento in opera condizioni: sufficienti |
| Strutture verticali | materiale: muratura condizioni: buone |
| Componenti edilizie e costruttive: | |
| Cancello | tipologia: scorrevole materiale: acciaio apertura: manuale condizioni: scarse |
| Infissi esterni | tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: tapparelle materiale protezione: plastica condizioni: sufficienti Note: Le porte-finestre sul prospetto sud-ovest sono dotate oltre alle tapparelle anche di persiane in legno. |
| Infissi interni | tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: sufficienti |
| Manto di copertura | materiale: tegole portoghesi coibentazione: inesistente condizioni: da ristrutturare |
| Pareti esterne | materiale: muratura di elementi tipo Poroton coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco di cemento condizioni: sufficienti |
| Pavim. Interna | materiale: piastrelle in graniglia condizioni: sufficienti |
| Plafoni | materiale: stabilitura condizioni: da ristrutturare Note: Si rileva distacco di intonaci dovuto a pregressa infiltrazione in una delle camere da letto |
| Portone di ingresso | tipologia: doppia anta a battente materiale: legno massello accessori: senza maniglione antipanico condizioni: scarse |
| Rivestimento | ubicazione: bagno materiale: piastrelle in gres condizioni: buone |
| Rivestimento | ubicazione: cucina materiale: piastrelle in gres condizioni: buone |
| Impianti: | |
| Citofonico | tipologia: assente |
| Condizionamento | tipologia: assente |

Elettrico

tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **scarse**
conformità: **non a norma**

Fognatura

tipologia: **mista** rete di smaltimento: **tubi i PVC e cemento** recapito: **collettore o rete comunale** ispezionabilità : **impossibile** condizioni: **da normalizzare** conformità: **non a norma**

Gas

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **tubi in rame** condizioni: **sufficienti** conformità: **non a norma**

Note: Impianto sottotraccia per quanto riguarda la porzione interna all'abitazione, con tubazioni a vista per l'esterno

Idrico

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** rete di distribuzione: **tubi in ferro zincato** condizioni: **sufficienti** conformità: **non a norma**

Termico

tipologia: **autonomo** alimentazione: **gasolio** rete di distribuzione: **tubi in rame** diffusori: **termosifoni in ghisa** condizioni: **pesime** conformità: **non a norma****Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

| | |
|---|---|
| Esiste impianto elettrico | SI |
| Epoca di realizzazione/adeguamento | 1980 |
| Impianto a norma | NO |
| Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive | NO |
| Note | Placche e frutti sostituiti in epoca più recente, anni 2000 |

Riscaldamento:

| | |
|---------------------------------------|-----------------|
| Esiste impianto di riscaldamento | SI |
| Tipologia di impianto | Autonomo |
| Stato impianto | Non funzionante |
| Potenza nominale | > 35 kW |
| Epoca di realizzazione/adeguamento | 1980 |
| Impianto a norma | NO |
| Esiste la dichiarazione di conformità | NO |

| | |
|------|--|
| Note | Valvole e detentori sostituiti in epoca più recente, anni 2000 |
|------|--|

Condizionamento e climatizzazione:

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

Impianto antincendio:

| | |
|-----------------------------|----|
| Esiste impianto antincendio | 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:

| Destinazione | Parametro | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|------------------------------|------------------------|-----------------------------|--------|------------------------|
| Locali abitativi | sup lorda di pavimento | 95,10 | 1,00 | 95,10 |
| Cantine e locali di sgombero | sup lorda di pavimento | 95,10 | 0,25 | 23,78 |
| Balconi | sup lorda di pavimento | 7,15 | 0,30 | 2,15 |
| | | 197,35 | | 121,02 |

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2-2023

Zona: Extraurbana/Zona Rurale

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 295

Valore di mercato max (€/mq): 430

Pertinenze

| | |
|--|---|
| Abitazione con pollaio e corte esclusiva | Sviluppa una superficie complessiva di 14,30 mq |
| 1. Pollaio | Valore a corpo: € 100 |
| Abitazione con pollaio e corte esclusiva | Sviluppa una superficie complessiva di 650 mq |
| 2. Cortile | Valore a corpo: € 6000 |

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Il sottoscritto ha effettuato sopralluoghi, rilievi metrici e fotografici e di mercato tesi a reperire tutti gli elementi tecnici necessari per una completa indagine estimativa.

Oggetto del presente quesito è la determinazione del valore venale in comune commercio dell'intera piena proprietà, ovvero quel valore che in libera contrattazione avrebbe la maggiore probabilità di costituire il punto d'incontro tra domanda ed offerta (il più probabile valore di mercato - Market Value).

Tale valore può essere determinato applicando vari procedimenti, tutti comunque fondati sulla comparazione, nel rispetto delle definizioni cui agli Standards di Valutazione Internazionali (IVS, EVS) e del Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa.

Nella fattispecie, per la composizione della presente stima il sottoscritto Perito fa principalmente riferimento al metodo del confronto di mercato (Market Comparison Approach), ritenuto il più idoneo in quanto: stante la presenza di un mercato sufficientemente ampio per beni analoghi a quello in esame, si può apprezzare e formare una scala di prezzi a cui raffrontare il bene da stimare. Ovviamente, poiché quasi mai si trattano beni omogenei per caratteristiche, ubicazione, esposizione, ecc. sempre necessitano opportuni correttivi sia ad incrementare che a diminuire, in funzione delle specificità intrinseche ed estrinseche degli immobili e del contesto in cui si collocano.

Quindi, assunte le opportune informazioni in ordine all'attuale situazione del locale mercato immobiliare attraverso indagini su pubblicazioni di vendita, verificate le quotazioni fornite dall'Osservatorio dei valori immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, tenuto conto della consistenza immobiliare, della vetustà, delle caratteristiche costruttive, di finitura, dimensionali e tipologiche, dell'ubicazione, delle destinazioni e stato d'uso, delle peculiarità della zona, dei servizi pubblici disponibili nonché di quant'altro può interessare per l'indicazione di un equo estimo, il sottoscritto determina il più probabile valore di mercato della piena proprietà dell'immobile di cui trattasi come segue:

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Asti;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Acqui Terme;

Uffici del registro di Acqui Terme;

Ufficio tecnico di Castelletto Molina;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: O.M.I. - Agenzie immobiliari località limitrofe;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 295,00 - 430,00 €/mq;

Altre fonti di informazione: Conoscenza personale del mercato immobiliare della zona.

8.3 Valutazione corpi:

Abitazione con pollaio e corte esclusiva. Abitazione di tipo economico [A3] con annesso Pollaio, con annesso Cortile

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 39.213,72.

| <i>Destinazione</i> | <i>Superficie Equivalente</i> | <i>Valore Unitario</i> | <i>Valore Complessivo</i> |
|---|-------------------------------|------------------------|---------------------------|
| Locali abitativi | 95,10 | € 360,00 | € 34.236,00 |
| Cantine e locali di sgombero | 23,78 | € 360,00 | € 8.560,80 |
| Balconi | 2,15 | € 360,00 | € 774,00 |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo | | | € 43.570,80 |
| per condizioni intrinseche ed estrinseche dell'immobile detrazione 10,00% | | | € -4.357,08 |
| Valore corpo | | | € 39.213,72 |
| Valore Pertinenze | | | € 6.100,00 |
| Valore complessivo intero | | | € 45.313,72 |
| Valore complessivo diritto e quota | | | € 45.313,72 |

Riepilogo:

| <i>ID</i> | <i>Immobile</i> | <i>Superficie Lorda</i> | <i>Valore intero medio ponderale</i> | <i>Valore diritto e quota</i> |
|--|--|-------------------------|--------------------------------------|-------------------------------|
| Abitazione con pollaio e corte esclusiva | Abitazione di tipo economico [A3] con annesso Pollaio, con annesso Cortile | 121,02 | € 45.313,72 | € 45.313,72 |

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%) | € 6.797,06 |
| Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: | € 4.116,00 |

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

| | |
|---|--------------------|
| Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: | € 34.400,66 |
|---|--------------------|

8.6 Regime fiscale della vendita

Trattasi di immobile detenuto da privato cittadino quindi non si applica il regime iva ma quello delle imposte di registro ipotecarie e catastali

Allegati

- A - Documentazione fotografica
- B - Planimetria catastale in atti
- C - Estratto di mappa catastale
- D - Planimetria rilievo stato dei luoghi
- E - Visure catastali storiche

Data generazione:
30-10-2024

L'Esperto alla stima
Geom. Marco Pasquale Verrino

