

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

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **169/2025**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 22/01/2026 ore 12:00

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

**RAPPORTO DI  
VALUTAZIONE  
Lotto unico**

Esperto alla stima: **Arch Francesca Bellini**

Codice fiscale: BLLFNC71H53F965E

Studio in: VIA GRAMSCI 21 - NOVI LIGURE

Telefono: 0143746464

Email: studio@bgarchitettinovi.it

Pec: francesca.bellini@archiworldpec.it

## SINTESI ELABORATO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Immobile sito in Via Torino, 31 - Vicolo Corti, 10 – Fresonara (AL) - 15064

**Lotto:** unico

**Corpo:** Abitazione con pertinenze (depositi e fienile) e corte esclusiva

**Categoria:** Abitazione di tipo popolare [A4] Depositi [C2]

### 2. Stato di possesso

**Bene:** Immobile sito in Via Torino, 31 - Vicolo Corti, 10 – Fresonara (AL) - 15064

**Lotto:** unico

**Corpo:** Abitazione con pertinenze (depositi e fienile) e corte esclusiva

**Occupato:** libero alla vendita

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

**Bene:** Immobile sito in Via Torino, 31 - Vicolo Corti, 10 – Fresonara (AL) - 15064

**Lotto:** unico

**Corpo:** Abitazione con pertinenze (depositi e fienile) e corte esclusiva

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

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Immobile sito in Via Torino, 31 - Vicolo Corti, 10 – Fresonara (AL) - 15064

**Lotto:** unico

**Corpo:** Abitazione con pertinenze (depositi e fienile) e corte esclusiva

**Creditori Iscritti:**

- [REDACTED]
- [REDACTED]

## 5. Comproprietari

**Beni:** Immobile sito in Via Torino, 31 - Vicolo Corti, 10 – Fresonara (AL) - 15064

**Lotto:** unico

**Corpo:** Abitazione con pertinenze (depositi e fienile) e corte esclusiva

Comproprietari: **NO** (piena proprietà 1/1 in capo a Sarais Elena)

## 6. Misure Penali

**Beni:** Immobile sito in Via Torino, 31 - Vicolo Corti, 10 – Fresonara (AL) - 15064

**Lotto:** unico

**Corpo:** Abitazione con pertinenze (depositi e fienile) e corte esclusiva

**Misure Penali:** NON risultano

## 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** Immobile sito in Via Torino, 31 - Vicolo Corti, 10 – Fresonara (AL) - 15064

**Lotto:** unico

**Corpo:** Abitazione con pertinenze (depositi e fienile) e corte esclusiva

**Continuità delle trascrizioni:** Sì nel ventennio ante pignoramento.

## 8. Prezzo

**Bene:** Immobile sito in Via Torino, 31 - Vicolo Corti, 10 – Fresonara (AL) - 15064

**Lotto:** unico

**Corpo:** Abitazione con pertinenze (depositi e fienile) e corte esclusiva

**Valore complessivo intero: € 68.707,50**

**Beni in Fresonara (AL) 15064**  
**Via Torino, 31 - Vicolo Corti, 10**

**Lotto: unico**

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

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

**Identificativo corpo: Corpo: Abitazione da terra a tetto su tre piani fuori terra ed uno interrato con corte e deposito/fienile**

- **Abitazione A/4 (Fg.4 p.lle 64 e 71 graffate sub 2) – Vicolo Corti n. 10**
- **Deposito C/2 (Fg.4 p.la 71 sub 3) – Vicolo Corti n. 10**
- **Deposito C/2 (Fg.4 p.la 62 sub 1) – Vicolo Corti (senza civico)**
- **Corte/terreno (Fg.4 p.la 63, ca 70)**

**L'immobile è indicato a catasto in vicolo Corti, 10, dove si trova l'accesso carraio alla corte interna, ma lo stesso ha anche un ingresso pedonale da via Torino, 31.**

**Abitazione ed accessori:**

**Quota e tipologia del diritto:**

**1/1 di**

**Eventuali comproprietari: nessuno**

**Eventuali comproprietari:**

**nessuno**

**Identificato al catasto Fabbricati:**

- **Fg. 4, p.lle 64 e 71 graffate, sub 2 – cat. A/4, cl. 2, vani 6, rendita € 238,60 – (Vicolo Corti n. 10)**
- **Fg. 4, p.la 71 sub 3 – cat. C/2, mq 21, rendita € 26,03 – (Vicolo Corti n. 10)**
- **Fg. 4, p.la 62 sub 1 – cat. C/2, mq 15, rendita € 18,59 – (Vicolo Corti)**

**Corte:**

**Quota e tipologia del diritto:**

**1/2 di**

**Eventuali comproprietari:**

**1/2 di**

- **Fg. 4, p.la 63 – Cat F/1 area urbana 70 mq – porzione della corte dell'immobile**

Nota Bene: sebbene nella sentenza di divorzio e nel successivo atto rogante Bisio Erika sia correttamente indicato che tale particella costituisce pertinenza della casa e

accessori oggetto di passaggio di quote di proprietà, su tale immobile non venne poi erroneamente praticata la volturazione catastale. Per tale ragione ad oggi detta area di corte part 63 risulta ancora intestata per ½ all'ex marito della attuale proprietaria e debitrice esecutata. La correzione di tale errore, mediante la redazione di pratica di volturazione avrà un costo, stimato dalla scrivente, indicativamente pari a € 750,00 più iva e accessori.

**Mappali terreni correlati:**

Fg. 4 p.lle 62 – 63 - 64 – 71

**STORIA CATASTALE**

Le unità immobiliari coinvolte (Fabbricati: Fg. 4, P.lle 64/71 Sub 2, P.la 71 Sub 3, P.la 62 Sub 1; Terreno: Fg. 4, P.la 63) hanno registrato variazioni e modifiche a partire dal 1994, principalmente dovute a divisioni, fusioni e recenti aggiornamenti planimetrici.

**1. Fabbricato A/4 (Fg. 4, P.lle 64 e 71 Sub 2, graffate)**

Questo immobile ad uso abitazione (Categoria A/4, 6 vani) ha una storia catastale che risale alla metà degli anni '90:

- Variazione Origine (1994/1998): L'unità immobiliare è stata generata da una FUSIONE - PROG.FIN.98-CLASSAMENTO (n. 12.1/1994), con variazione datata 13/04/1994 ed effettiva in atti dal 18/11/1998.
- Intestazione/Proprietà (Ante 2015): Fino al 13/05/2015, l'intestazione derivava dall'Atto di VENDITA del 31/03/1994 (Notaio Chiapuzzo).
- Aggiornamento Superficie (2015): La variazione più recente di natura non proprietaria è l'inserimento in visura dei dati di superficie (169 m<sup>2</sup>) effettuato il 09/11/2015.
- Planimetria: La planimetria in atti per questa unità (che si estende su piano sottostada, terra, primo e secondo) è stata compilata il 01/04/1994 e depositata il 13 aprile 1994.

**2. Magazzini/Depositi (Fg. 4, P.la 71 Sub 3 e P.la 62 Sub 1)**

Queste unità, classificate entrambe C/2, hanno registrato variazioni principalmente legate alla correzione dei dati identificativi e metrici delle planimetrie originali:

Fg. 4, P.la 71 Sub 3 (C/2, 21 m<sup>2</sup>):

- Origine: questa unità è stata generata da una DIVISIONE - AMPLIAMENTO (n. 9/1994) in atti dal 09/12/1995, con variazione datata 26/02/1994.
- Variazione (2016): è stato registrato un AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 9908.1/2016) il 07/04/2016. L'annotazione di stadio specifica che si tratta di una correzione su dati identificativi e metrici del protocollo di presentazione planimetrica n.9/1994.

- Planimetria: la planimetria allegata all'atto del 2015 risale al 24/02/1994.

Fg. 4, P.IIa 62 Sub 1 (C/2, 15 m²):

- Variazione (2016): similmente al subalterno 3, ha subito un AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. AL0045426) in atti dal 07/04/2016. Anche qui si è trattato di una correzione su dati identificativi e metrici del protocollo di presentazione planimetrica n.9/1995.
- Planimetria: la planimetria allegata all'atto del 2015 risale al 25/10/1995.

### 3. Terreno (Fg. 4, P.IIa 63)

L'area di corte (Terreno, attualmente F/1 - Area urbana o lastrico solare) ha registrato la seguente variazione di tipo catastale:

- **Variazione (2016):** è stata registrata una **DIVISIONE** (n. 2472.1/2016) in atti dal **28/01/2016**.
- **Voltura:** successivamente è stata registrata una Voltura n. 1100.2/2016 in atti dal **02/02/2016**, derivante dalla Scrittura Privata di Permuta del 14/06/1997.

Nota sulla Particella 71 Originaria:

Le visure storiche mostrano che la Particella 71 (in origine classificata A/6, 3 vani, in Vicolo Corti n. 3) fu soppressa il 26/02/1994 a seguito di un atto di DIVISIONE - AMPLIAMENTO (n. 9/1994), dando origine, tra gli altri, agli attuali Subalterni 2 e 3.

Conformità/non conformità catastale:

Non sono state riscontrate irregolarità fra lo stato di fatto rilevato in loco e le piantine catastali ufficiali depositate in atti, ma è stata rilevata, come detto sopra, l'avvenuta omessa volturazione del passaggio di proprietà della quota pari ad ½ dell'area di corte particella 63:

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

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

**Caratteristiche zona:** centro storico

**Area urbanistica:** a traffico locale con parcheggi inesistenti o scarsi.

**Servizi presenti nella zona:** scuole primarie, secondarie, poste, banca, negozi ed uffici pubblici

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** Genova, Alessandria.

**Attrazioni paesaggistiche:** colli del Novese.

**Attrazioni storiche:** nulla da segnalare.

**Principali collegamenti pubblici:** AUTOBUS INTERURBANO 500 mt,

### 3. STATO DI POSSESSO:

Libero. All'atto del sopralluogo l'immobile non risultava abitato, versava in stato di sostanziale abbandono, erano presenti parti di arredi parzialmente smontati. Le utenze, gas, acqua ed energia elettrica risultavano scollegate.

**Opponibilità ai terzi: NO**

Note: non opponibile

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI: TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

#### PIGNORAMENTO IMMOBILIARE (2025)

- Natura: pignoramento immobiliare
- Oggetto: piena proprietà per la quota di 1/1 (debitrice esecutata proprietaria)
- Immobili:
  - Comune di Fresonara (AL), Vicolo Corti n. 10: CF Fg. 4 p.lle graffate 64 e 71 sub 2 (A/4), CF Fg. 4 p.la 71 sub 3 (C/2)
  - Comune di Fresonara (AL), Vicolo Corti: CF Fg. 4 p.la 62 sub 1 (C/2)
  - Comune di Fresonara (AL): CT Fg. 4 p.la 63 (corte/terreno);
- Luogo di trascrizione: Alessandria
- Data trascrizione: 03/07/2025
- Numero formalità: n. 3934
- A favore di: [REDACTED]
- Contro: [REDACTED]
- Origine / Pubblico Ufficiale: UNEP Tribunale di Alessandria, in data 01/07/2025, rep. 3500

#### ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

#### IPOTECA VOLONTARIA (2015)

- Natura: Ipoteca volontaria
- Oggetto: Ipoteca a garanzia di mutuo fondiario
- Immobili: compendio immobiliare come sopra indicato (Comune di Fresonara, Fg. 4 p.lle 62-64-71 e CT Fg. 4 p.la 63)
- Data iscrizione: 09/09/2015
- Numero: n. 678
- Importo ipoteca: [REDACTED]

- A favore di: [REDACTED]  
[REDACTED]
- Contro: [REDACTED]  
[REDACTED]
- Origine: concessione a garanzia di mutuo fondiario, come da atto notarile pubblico a rogito Notaio Bisio Erika (Novi Ligure), 31/08/2015 rep. 3480/2744, durata 10 anni.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Abitazione da terra a tetto su tre piani fuori terra ed uno interrato con annesso edificio rustico e corte esclusiva

#### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** no non è condominio.

**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: Spese condominiali scadute ed insolute negli ultimi due anni anteriori al pignoramento: no non è condominio.

**Millesimi di proprietà:** no non è condominio

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO - immobile di antica concezione. presenti gradini all'ingresso e scale ripide e faticose anche per persone in buono stato di salute. Tutti i piani risultano inaccessibili per persone con ridotta mobilità.

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** niente da segnalare

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** non presente comunque non superiore alla categoria NC (non classificabile)

**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato

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

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

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

**STORIA DEI PASSAGGI DI PROPRIETÀ (VENTENNIO 2005-2025)**

Lo storico dei passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati affonda le proprie radici in atti che risalgono a ben prima del ventennio richiesto per la continuità delle trascrizioni, garantendo così la validità della catena dei trasferimenti.

In origine, i fabbricati e una parte del terreno (specificamente 1/4 della particella 63) sono stati acquisiti in comproprietà (1/2 ciascuno) dalla [REDACTED] e dal [REDACTED] tramite un Atto di Compravendita del 31/03/1994, Rogante Chiapuzzo di Novi Ligure, rep. 17684/60745 trascritto il 15/04/1994. La restante quota del terreno (l'altro 1/2, quindi 1/4 ciascuno) è stata acquisita dagli stessi soggetti in un momento successivo, con Atto di Permuta del 14/06/1997, rogante sempre Chiapuzzo di Novi Ligure, rep. 71864, trascritto il 14/07/1997.

La situazione proprietaria è stata successivamente formalizzata all'interno del ventennio (che decorre da prima del pignoramento del 2025,) attraverso l'atto del 2015 rogante Bisio Erika di Novi Ligure (AL) conseguente a quanto disposto nella sentenza di separazione dei coniugi.

Infatti in seguito alla Sentenza del Tribunale di Alessandria dell'11/03/2015, relativa alla cessazione degli effetti del matrimonio, si è giunti alla sottoscrizione di un Atto Notarile Pubblico a rogito Dott. Bisio Erika il 15/05/2015,(rep. 3357/2666). Questo atto ha formalizzato la sentenza de quo, sancendo il passaggio della quota pari ad 1/2 di piena proprietà di competenza dell'ex marito sig. [REDACTED] alla [REDACTED] la quale così è divenuta piena proprietaria per 1/1 dei beni ad oggi pignorati.

Si ricorda che nella volturazione effettuata a seguito di tale atto è stato tralasciata la quota di 1/2 di proprietà della corte part. 63, che ad oggi risulta quindi erroneamente ancora intestata all'ex marito della debitrice [REDACTED]. La scrivente ha già indicato nel capitolo relativo alla situazione catastale il costo indicativo necessario per eseguire la volturazione correttiva di quanto sopra.

Nei passaggi di proprietà è riportato il diritto di passaggio a favore della particella 71

Riassumendo:

Data Atto	Data Trascriz.	Tipo Atto	Rogante	Parti Coinvolte	Quota	Oggetto	Note
31/03/1994	15/04/1994	C/V	Dott. Chiapuzzo Carlo (rep. 17684/60745)	[REDAZIONE]	1/2	Fabbricati e parte del Terreno (1/4 ciascuno)	Atto di provenienza Ante ventennio dei fabbricati e di parte del terreno,.
14/06/1997	14/07/1997	Permuta	Dott. Chiapuzzo Carlo (rep. 71864)	[REDAZIONE]	¼	Acquisto della restante parte del Terreno (Foglio 4, p.lla 63)	Atto di provenienza Ante ventennio della restante porzione del terreno,.
11/03/2015	N/A	Sentenza (n. 281)	Tribunale Alessandria	di [REDAZIONE]	N/A	Cessazione degli effetti del matrimonio.	
13/05/2015	15/05/2015	C/V	Dott. Bisio Erika (rep. 3357/2666)	[REDAZIONE]	1/2	Formalizzazione della Sentenza di cessazione degli effetti del matrimonio.	la debitrice diventa piena proprietaria ac

#### Stato Attuale della Proprietà (al 16/07/2025):

Gli immobili, all'atto della redazione della presente perizia, risultano essere di proprietà di [REDAZIONE] per l'intero (1/1 di piena proprietà).

L'analisi dei passaggi di proprietà rileva quindi la presenza della continuità delle trascrizioni da ante ventennio dal pignoramento (che parte dal 03 luglio 2025) essendo tutti i passaggi di proprietà o variazione delle quote di possesso dei beni pignorati avvenuti a seguito di atti notarili regolarmente trascritti.

Continuità delle trascrizioni da ante ventennio: **SI'**

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

### 7.1 Conformità edilizia:

#### **Abitazione con pertinenze (depositi e fienile) e corte esclusiva**

##### **Pratiche edilizie**

L'immobile risulta parte del tessuto stratificato del centro storico del Comune di Fresonara. La sua edificazione è certamente antica, cosa desumibile senza ombra di dubbio dalla tipologia costruttiva e dai materiali utilizzati per l'edificazione.

Impianto originario:

##### **ABITAZIONE**

L'impronta al suolo dell'edificio risulta già in parte presente nelle mappe di archivio catastali di impianto;

Quindi, pur in assenza di pratica edilizia di originaria costruzione, la liceità dell'edificio è fuor di dubbio, essendo lo stesso ben anteriore alla promulgazione della legge urbanistica del 1942.

Modifiche successive:

In archivio comunale sono state reperite le seguenti pratiche edilizie:

- DIA \_17/07 prot. 2306 del 31.07.07 - [REDACTED];  
per rifacimento intonaco e finteccio facciate in via Torino e all'interno vicolo Corti, con sostituzione infissi finestre e persiane in legno con ausilio di ponteggi nella corte e in via Torino;
- DIA 2010 \_ [REDACTED]; questa pratica è risultata presente in elenco, ma non ha un numero di pratica assegnato né sono presenti elaborati cartacei.
- Nulla risultava a nome dei precedenti proprietari;
- l'agibilità/abitabilità assente.

##### **Irregolarità, difformità e abusi edilizi:**

Si specifica che, unite alle pratiche sopra riportate, non sono state reperite planimetrie allegare raffiguranti e quindi comprovanti lo stato dell'immobile alle date delle pratiche stesse. L'unica prova della consistenza dell'abitazione sotto esame, dunque, risultano essere le planimetrie catastali presenti in atti, datate anno 1994. Poiché la scrivente ha rilevato in loco alcune opere, in particolare la realizzazione del bagno al piano terreno, la cui esecuzione può chiaramente essere ascritta, per tipologia ed estetica dei materiali ad un periodo compreso tra la fine degli anni '70 ed i primi anni '90, mancando altresì qualsivoglia pratica edilizia di assenso a tale opera, non può che concludere come detto bagno e le accessorie opere di manutenzione interna e sostituzione finiture siano state realizzate in abuso:

Quindi l'avvenuta tramezzatura locale soggiorno, con sua ripartizione in disimpegno,

soggiorno e bagno ed il rifacimento del pavimento cucina, dell'impianto elettrico, dell'impianto di riscaldamento, ritiene la scrivente essere stati abusivamente realizzati e da assoggettare quindi a sanatoria.

Si specifica inoltre che anche se nella pratica edilizia DIA del 2007 si indicano opere di manutenzione alle facciate e sostituzione dei serramenti, tali opere non appaiono essere mai state eseguite ed i serramenti non appaiono di recente fattura, ma come si dirà in descrizione vetusti e in cattivo stato di manutenzione.

### **Per quanto sopra NON SI dichiara la conformità edilizia**

Le difformità sopra elencate, risultano regolarizzabili mediante: pratica edilizia a sanatoria per l'avvenuta relizzazione del bagno al piano terra e presentazione di SCA per agibilità, previa messa a norma impianti,

Stima dei costi da sostenere:

cila a sanatoria: .....	€ 1.500,00
sanzione minima:.....	€ 1.000,00
SCA per Agibilità: .....	€ 1.100,00
Oneri Totali: .....	<b>€ 3.600,00</b>

**Nb: importi indicativi e non esaustivi.** E' stato indicato infatti l'importo minimo per la sanzione amministrativa, fatte salve diverse disposizioni dell'autorità competente.

### **7.2 Conformità urbanistica:**

Il compendio immobiliare sito in Fresonara (AL), Vicolo Corti, ricade integralmente in P.R.G.C. in ambito A1 – "Aree ed edifici di interesse storico/ambientale" (Centro Storico) ed è assoggettato a Classe II di pericolosità geomorfologica (moderata) ai sensi delle N.T.A. (Art. 60). In tale ambito, gli interventi edilizi sono disciplinati dalle norme del Centro Storico (Art. 21 e 21.1 N.T.A.), con possibilità di attuare sull'organismo edilizio principale interventi di Risanamento Conservativo (Art. 37 e Art. 39 N.T.A.), finalizzati al recupero igienico-funzionale e alla conservazione dei caratteri tipologico-formali: sono ammessi consolidamenti e integrazioni strutturali, riorganizzazioni distributive interne e adeguamenti impiantistici, nonché il ripristino delle finiture e la valorizzazione dei prospetti, mentre sono escluse, in via ordinaria, alterazioni volumetriche e di sagoma (salve le opere strettamente tecnologiche consentite). I corpi accessori censiti C/2 (ex locali di servizio quali fienile/ricovero attrezzi) rientrano nella disciplina del Centro Storico e possono essere oggetto di cambio di destinazione d'uso nei limiti delle destinazioni ammesse e della compatibilità con l'ambito A1, con eventuale trasformazione verso usi compatibili (ivi

compresa la residenza ove consentita), nel rispetto dei requisiti igienico-sanitari (D.M. 05/07/1975) e delle prescrizioni sulle distanze per eventuali pareti finestrate di nuova formazione, per le quali è richiesto il rispetto della distanza minima di m 10,00 tra pareti finestrate e pareti antistanti.

**Fresonara, via Torino, 31 – Vicolo Corti, 10**

Strumento urbanistico Approvato:	PRG appr con DGR 114/26613 del 07/02/1989 1° variante DGR 56 -390 del 01/08/1995 e 2° variante DGR 38-7565 del 26/11/2007
Zona omogenea:	Aree di centro storico, articoli (Art. 21, 21.1, 37 e Art. 39 N.T.A.)
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	In parte vincolo a risanamento conservativo
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

**Note sulla conformità:**

L'immobile dal punto di vista urbanistico è conforme alle prescrizioni di prg. L'edificio si trova in area di PRG di tipo A, ovvero centro storico. In sintesi si può mantenere l'esistente ma non si possono eseguire nuove costruzioni di tipo residenziale o produttivo; non sono ammessi ampliamenti, porticati etc, mentre l'edificio accessorio ex fienile può essere assoggettato a cambio di destinazione d'uso anche verso il residenziale, ma la casistica è molto articolata e se ne rimanda la disamina a contatti con i competenti uffici comunali.

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

Descrizione: **Abitazione di tipo popolare [A4]** Abitazione da terra a tetto su tre piani fuori terra ed uno interrato, area di corte esclusiva e separato rustico e fienile **[C2]**

### Descrizione da atto notarile:

“porzione di fabbricato ad uso civile abitazione, da terra a tetto, con annesso tratto di corte, avente accesso, a mezzo proprietà di terzi come infra meglio precisato, dal civico numero 10 (dieci) di Vicolo Corti, posta su tre piani fuori terra, oltre a piano sottostrada, collegati tra loro da scala interna e composta da: due locali ad uso cantina al piano seminterrato; ingresso, cucina, soggiorno, corridoio, bagno e disimpegno al piano terra; due camere e disimpegni al piano primo; due locali di sgombero e disimpegno al piano secondo; - porzione di fabbricato adiacente, da terra a tetto, posta su due piani fuori terra, composta da portico e locale di sgombero al piano terra e due locali di sgombero al piano primo;- altra porzione di fabbricato adiacente, da terra a tetto, con annesso tratto di sedime in proprietà esclusiva, posta su due piani fuori terra e composta da: un locale ad uso ripostiglio al piano terra ed un locale ad uso sgombero al piano primo; in unico corpo a confini: i mappali 60, 63, 776, 57, 58, 792 e 72, tutti del foglio 4 e la Via Torino”.

### Descrizione generale

Il compendio si presenta come fabbricato in linea, addossato sui lati corti di testata ciechi ad altre unità, con affaccio diretto su via Torino e accesso pedonale al civ 31 per il corpo di fabbrica abitativo, e con accesso carraio alla corte interna da Vicolo Corti civ 10 con passo carraio attraversante il rustico/fienile che su quest'ultimo si affaccia. L'edificio principale abitativo è sviluppato su 3 piani fuori terra, più uno scantinato. Le facciate risultano intonacate e tinteggiate, con campiture di colore ocra/rosa, tipiche dell' edilizia tradizionale. Per quanto riguarda il rustico/fienile esso è in gran parte costituito da porticato aperto lato corte interna distribuito su due piani fuori terra.

L'edificio abitativo ubicato fronte strada su via Torino è caratterizzato da finestre e porte di dimensioni contenute, dotate di serramenti in legno color marrone e persiane di colore verde al pèiano primo, mentre al piano terra le finestre apparivano prive di persiane e protette da inferriate metalliche. La facciata interna mantiene le medesime caratteristiche costruttive (intonaco, coppi, persiane in legno) di quella esterna, registrando in più la presenza di tre aperture al livello del sottotetto tamponate/chiusure con tavolati. Gli accessi pedonali avvengono uno dalla strada, mediante varco protetto da portoncino blindato che sfocia nel sottoscala e lato corte per mezzo di portoncino di tipo tradizionale, non blindato, a due ante e sovrastato da sopra luce ad arco che da accesso internamente a piccolo atrio disimpegno.

L'area esterna pertinenziale si configura come corte/giardino parzialmente sistemato a verde,

con porzioni di camminamento in battuto cementizio e vegetazione spontanea; si nota presenza di rampicante/edera addossata ad una parete laterale.

### **Copertura a falde**

realizzata con manto in coppi, sporti di gronda aggettanti con orditura lignea a vista; presenti canali di gronda e pluviali (in parte ossidati/invecchiati) e linee/cavidotti esterni fissati e correnti lungo la facciata lato strada.

### **Descrizione degli interni abitazione – piano terra**

Al piano terra, erano presenti una cucina, un soggiorno ed un bagno

#### **Cucina / locale di servizio**

Essa risultava dotata di pavimentazione in piastrelle ceramiche (formato medio), con segni d'uso e sporco da inutilizzo. Il soffitto era di tipo piano in putrelle e tavelloni/voltini, le pareti presentavano rivestimento ceramico a mezza altezza (piastrelle chiare con fasce decorative), mentre la parte superiore libera dalle piastrelle, appariva intonacata e tinteggiata; erano presenti aloni, macchie e segni di umidità/sporco, oltre a fori e tracce di precedenti fissaggi (pensili rimossi).

L'arredo cucina era parzialmente presente e/o smontato: basi in legno, piano lavoro con lavello inox doppio e piano cottura a gas; presente cappa. Risultava inoltre presente di scaldabagno/caldaia a gas a parete (marca visibile "Junkers"), con tubazioni a vista. L'impianto elettrico era con punti luce privi di corpi illuminanti (cavi a vista sul soffitto). Il locale risultava dotato di finestra lato via Torino, e finestra e porta finestra lato corte interna. Nel locale risultava presente un termoconvettore ubicato sotto alla finestra vicino all'ingresso della stanza dal disimpegno. In prossimità dello stesso risultava installata una termo stufa collegata all'impianto di riscaldamento a termosifone attraverso tubazioni a vista e un vaso di espansione rosso piazzato anch'esso nei pressi della detta finestra.

#### **Disimpegno / collegamenti**

Si rilevava la presenza di porte interne in legno (vetuste) e dislivelli/gradini tra gli ambienti.

Pareti intonacate con ammaloramenti localizzati (scrostature, rotture nelle pareti e mancanze di intonaco) Presente termosifone sotto alla finestra.

**Locale soggiorno:** si tratta di un semplice e disadorno ambiente dotato di pavimento in piastrelle di graniglia cementizia; era presente un termosifone dello stesso tipo di quello installato in cucina. Anche qui i serramenti risultavano essere a telaio in legno e vetri semplici non termocamera; il davanzale interno presentava segni d'usura. Sulla parete a confine con il bagno risultavano a vista le tubazioni relative ai vari sanitari installati nel locale attiguo!

#### **Servizio igienico**

Esso presentava un pavimento in piastrelle (tonalità scura/verde) di fattura anni 90, pareti con rivestimenti molto datati e/o parzialmente rimossi, con evidenti tracce di collanti/fughe e ammaloramenti. Era inoltre presente un radiatore a gas dello stesso tipo di quelli rilevati negli

altri locali del piano terreno e sanitari (WC con cassetta alta), il tutto in condizioni complessive da riqualificare.

### **Cantina e scala di accesso**

Risultava presente una cantina composta da due locali, ubicati al di sotto di cucina da un lato e bagno soggiorno dall'altro, sempre con la rampa di scale al centro. I due locali si presentavano privi di finiture, più simili a grotte che a stanze. Infatti gli stessi apparivano essere stati scavati sotto alla casa, probabilmente in un secondo momento rispetto alla costruzione della medesima, in epoca comunque remota. Il soffitto di queste "grotte" si presentava costituito dal terreno nudo scavato e non esistevano strutture di sostegno del medesimo, fidando sulla capacità portante del tipo di terra, molto dura, tipica della zona. Si tratta di una tipologia di cantina non rara presso gli edifici storici di area rurale della "Fraschetta". Poiché dette cantine venivano scavate in un secondo momento sotto alla casa già costruita, gli ambienti in questione sono molto più piccoli della corrispondente stanza soprastante. Essi si presentavano del tutto privi di finiture, sporchi ed ingombri di macerie, con il pavimento in terra battuta. La scala di accesso, ripida, ad una rampa, in mattoni pieni a vista, scendeva sotto alla rampa che sale al piano primo di cui si dirà in seguito.

### **Scala interna di collegamento ai piani superiori**

L'accesso ai piani superiori avviene tramite scala interna a sviluppo rettilineo (rampa unica), collocata in posizione centrale rispetto alla distribuzione dei locali. La scala in questione risulta stretta e con pendenza marcata (ripida), con gradini in graniglia e pareti laterali intonacate; è presente corrimano fissato a parete (elemento ligneo/metallico). La scala costituisce il fulcro distributivo: i vani principali si aprono a destra e a sinistra del vano scala.

### **Piano primo**

Il piano primo è organizzato con **due camere** da letto poste ai lati del piccolo pianerottolo di sbarco della scala (una a destra e una a sinistra). Le finiture risultano relativamente recenti nella camera salendo a destra, mentre a sinistra esse erano di tipo più datato: in particolare a dx la pavimentazione è risultata essere in piastrelle ceramiche chiare, con posa diagonale, riconducibile a interventi di ammodernamento anni '90, mentre nel locale a sx essa risultava realizzata con mattonato/elementi in laterizio (cotto) tinteggiati in smalto antipolvere di colore rosso, con finiture molto datate e mai aggiornate. Le pareti di questi locali risultavano intonacate e tinteggiate ma non di recente; i serramenti delle finestre, due per ciascun locale, con affaccio sia sulla strada che verso la corte interna, apparivano datati. Lo stato manutentivo era definibile come complessivamente scarso, con importanti segni di uso e usura delle finiture e necessità di ripristini generalizzati delle stesse. In ogni camera erano presenti termosifoni.

**Sottotetto non abitabile**

Dal piano superiore si accede al sottotetto non abitabile tramite scala secondaria interna sovrapposta a quella proveniente dal piano terreno, posta in vano di ridotte dimensioni, con andamento ripido e caratteristiche rustiche (a mattone grezzo, assenza di finiture e dettagli di completamento).

Il sottotetto si presentava basso, di viso in due locali in analogia a quelli sottostanti e privo di finiture abitative: la struttura del tetto (non isolato) con orditura lignea e tavolato era a vista, così come le murature perimetrali in laterizio; la pavimentazione si presentava inesistente, con presenza di materiale di risulta abbandonato e di vecchi strati isolanti e teli posati sulla soletta allo scopo di isolare gli ambienti abitativi sottostanti, il tutto pieno di polvere e ragnatele; l'illuminazione/areazione risultava a sua volta limitata, avvenendo solo per il tramite dei varchi prima nominati, attualmente tamponati con tavole di legno. L'ambiente in questione risultava dunque destinabile esclusivamente a deposito, e non risultava affatto idoneo a permanenza di persone; esso non è configurabile in alcun modo come locale abitabile anche in virtù delle ridotte altezze dello stesso.

**Fabbricato accessorio/rustico (deposito/porticato):**

E' presente inoltre, parte integrante del complesso abitativo sotto esame, e parimenti oggetto di pignoramento, un corpo accessorio con struttura in laterizio faccia a vista e ampie aperture (tipologia portico/fienile), copertura in coppi con struttura lignea interna.

Il fabbricato accessorio/rustico posto sul lato opposto rispetto al corpo abitativo costituisce il fronte di chiusura della corte e incorpora il passaggio carraio (androne) di accesso, realizzato come galleria passante che collega direttamente l'esterno con l'interno cortile.

Il rustico si presenta come un organismo tipico di cascina: al piano terreno prevalgono volumi di servizio (ricovero/portico) e l'androne carraio, delimitato da murature intonacate e con intradosso del passaggio realizzato in elementi laterizi (a vista), mentre al piano superiore si sviluppa il fienile, riconoscibile per le ampie aperture verso corte e per la struttura "leggera" composta da pilastri in mattoni pieni e tamponamenti in laterizio lasciati in parte a vista.

La struttura di copertura è tradizionale, con orditura lignea (travi principali e correnti) e manto in coppi; risultano visibili aggetti di gronda, legname con segni di vetustà e presenza di canali di gronda e pluviali metallici. La parte del tetto più bassa, qu Le campate del fienile risultano parzialmente chiuse/protette con elementi provvisori (rete e tavolati), coerenti con un utilizzo rurale e di deposito. Nel complesso il manufatto mantiene carattere "al rustico", con finiture ridotte al minimo e con segni di scarsa manutenzione/uso promiscuo (depositi, materiali e vegetazione spontanea in prossimità degli accessi).

## Strutture della costruzione

L'edificio presenta caratteristiche riconducibili a un fabbricato rurale di campagna realizzato con tecniche costruttive pre-industriali e con limitati aggiornamenti successivi. Le strutture verticali risultano costituite da murature portanti di notevole spessore, realizzate con muratura mista: in parte terra battuta ("pisè", tipica dell'area del novese/Fraschetta) in parte in pietra, in prevalenza ciottoli di fiume e, infine, in parte in laterizi, prevalentemente mattoni pieni di fornace. Le aperture praticate nelle murature risultano coerenti con la prassi costruttiva storica, generalmente risolte mediante architravi in mattoni impostati come archi piatti (piattabande).

I solai interpiano non risultano a volta (a differenza di altri edifici analoghi): l'orditura appare pertanto riconducibile a solai "piani" tradizionali; in edifici di questa tipologia è frequente la presenza di solai in realizzati con putrelle e tavelloni (strutture miste ferro-laterizio), la cui struttura è chiaramente osservabile al grezzo nei locali sottotetto.

La copertura è costituita da tetto ad orditura lignea, con manto in tegole di cotto tipo coppo alla piemontese; il sottotetto si presenta non abitabile, con strutture lignee e murature in laterizio a vista, privo di finiture residenziali.

Per quanto riguarda il tetto, il manto, conformato a due falde, o a "capanna" non è unico ma diviso in due porzioni di altezze differenti, recanti quindi un ben visibile dislivello tra le due parti. La porzione che copre il lato della casa in cui si trova la cucina, ovvero la parte a nord dell'edificio, risulta più basso ed è stato parzialmente revisionato subito dopo l'acquisto dell'immobile effettuato dalla attuale debitrice insieme all'ex marito negli anni '90. La parte di tetto più alto risulta invece di fattura più vecchia, si trova in condizioni peggiori e con puntelli sistemati nelle aree evidentemente più problematiche. Alcune delle travi presentavano i caratteristici fori provocati dagli insetti xilofagi (tarli).

Essendo presente la cantina, le fondazioni risultano direttamente ispezionabili; esse, per epoca e tecnica costruttiva, sono da ritenersi non assimilabili a fondazioni "moderne". Risultano infatti realizzate con semplici scavi a trincea nel terreno, allettamento in malta e successivo innalzamento delle murature portanti, con le pareti che appoggiano direttamente su terreno naturale consolidato, senza la presenza di travi o archi di scarico.

La costruzione non presenta quindi caratteri di progettazione scientificamente verificata con calcoli strutturali e non presenta ovviamente caratteristiche antisismiche in senso moderno: non risultano presenti infatti elementi come cordoli in c.a., ammorsamenti continui, connessioni diffuse tra pareti e solai o altri presidi tipici dell'edilizia recente. In edifici analoghi le eventuali spinte e deformazioni vengono spesso contrastate da catene (lignee o metalliche) o telai di irrigidimento inseriti nelle murature, normalmente non immediatamente visibili se non in caso di aperture, rimozioni di intonaco o interventi locali.

## Impianti

si tratta di impianti elementari e vecchia realizzazione, solo parzialmente rinnovati nel corso

delle opere di manutenzione straordinaria poste in essere con gli interventi manutentivi di cui si percepisce traccia dall'epoca di fabbricazione e fattura dei materiali di finitura rilevabili in loco.

Impianto idrico: l'impianto appariva di fattura ordinaria, non particolarmente moderno e appariva funzionante anche se bisognoso di una revisione.

Impianto elettrico: risultava parzialmente rinnovato, probabilmente sempre nel corso dei lavori di ripristino e modifica interna realizzati nel tempo. Esso non risultava funzionante al momento del sopralluogo.

Impianto di riscaldamento: esisteva impianto in parte di tipo tradizionale basato su termosifoni e in parte su un termoconvettore autonomo alimentato a gas. L'impianto di riscaldamento utilizzava una termostufa a legna/pellet ubicata in cucina, collegata all'impianto con tubature e accessori a vista

che all'atto del sopralluogo risultava spento. Era presente uno scaldacqua istantaneo marca Junkers, non un modello di recente fabbricazione/installazione che si presentava non perfettamente mantenuto e comunque non attivo all'atto del sopralluogo. Non erano presenti né libretto di caldaia né certificazioni di corretta installazione, quindi non era possibile risalire alla esatta data di installazione. I terminali erogatori di calore erano in parte termosifoni in ghisa, in parte in lamiera. Tutti gli impianti sopra elencati devono ritenersi privi di collaudo e certificati di corretta esecuzione, non apparivano a norma ed adeguati alla vigente legislazione in merito.

### **Stato manutentivo**

Lo stato manutentivo esterno risultava complessivamente scadente: si rilevano diffusi distacchi e scrostamenti dell'intonaco, rappezi, abrasioni e lacune con messa a vista della muratura sottostante (laterizio terra battuta e pietrame), soprattutto nella fascia bassa e in corrispondenza di vecchie riprese. La zoccolatura presenta segni di degrado e disomogeneità cromatica compatibili con umidità/risalita causata dalla mancanza di un efficace sistema di separazione tra le murature, tra l'altro fortemente igroscopiche essendo realizzate in mattoni pieni e terra battuta, ed il terreno. Si rileva infine la presenza in facciata, lato via Torino, di elementi impiantistici esterni (es. cassette/quadri, tubazioni, corpi illuminanti/attacchi) e accessi su strada con soglie e piccoli gradini.

Nel complesso, l'immobile appare datato e con significativo degrado delle finiture esterne (intonaci e tinteggiature), ma privo di criticità strutturali. Il tetto appariva essere comunque stato rinnovato in anni recenti e appariva in ordine.

**Sintesi stato conservativo**: locali con finiture vetuste, impianti datati e porzioni di facciate esterne con evidenti segni di degrado agli intonaci ed ai rivestimenti, infiltrazioni di umidità di risalita in tutte le murature perimetrali ed interne, tali da far ritenere necessari interventi di

risanamento igienico, ripristino/manutenzione delle finiture e verifiche/rifacimenti impiantistici per una piena fruibilità.

### Terreni pertinenziali

L'immobile risultava dotato dei seguenti terreni pertinenziali in proprietà esclusiva, destinati a cortile interno del medesimo:

CT Fg. 4 p.lla 63 costituente l'area di corte interna esclusiva, posta tra la abitazione edificata in fregio a via Torino e il fienile posto infregio a vicolo Corti.

### 1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di

**Eventuali comproprietari: nessuno**

*(Nb il fatto che la particella 63 sia ancora catastalmente intestata per 1/2 all'ex marito della debitrice è causato da una mancata volturazione catastale, non da errori nella sentenza di divorzio o nell'atto Bisio ad essa consecutiva).*

Superficie complessiva lorda edifici di circa mq **141,00 lordi abitativi, 30 mq lordi cantine;**

Superficie complessiva terreni di circa mq 176, costituita dalla parte scoperta della particella 71 e dalla intera superficie della particella 63;

E' posto al piano: interrato, terra, 1°, 2°.

L'edificio è stato costruito nel: ante 1942, probabilmente in una prima fase nel XVIII secolo e ha raggiunto l'estensione attuale nella seconda metà dell'800.

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1994.

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 31 di via Torino, l'accesso avviene anche dal cortile particella 71 da vicolo Corti; ha un'altezza utile interna di circa m. 260 cm

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n.

1

### CONFINI DELL'UNITÀ IMMOBILIARE PIGNORATA

**Da est in senso orario:**

1. **A est: Via Torino, già via vittorio Emanuele**
2. **a sud: Mappale 955** (abitazione e relativo cortile) del foglio 4 del Catasto Terreni del Comune di Fresonara(AL)
3. **a ovest: Vicolo Corti**
4. **a nord: Mappali 62 altri sub, restante parte del rustico fienile di altrui proprietà e 776** del foglio 4 del Catasto Terreni del Comune di Fresonara (AL) nonché mapp. 60 altro edificio in aderenza relativo cortile e rustico.
- 5.

**NOTE AGGIUNTIVE**

- Esiste diritto di passaggio, riportato in atti, a favore della particella 71 nei confronti della particella 776 e restante parte della particella 62: tale diritto risulta materializzato in loco da cancelletto pedonale.

La configurazione dei confini evidenzia come l'immobile sia inserito in un tessuto urbano stratificato e complesso di antica origine, caratteristico di aggregazioni abitative di paese rurale.

**Stato di manutenzione generale: sufficiente****Condizioni generali dell'immobile: stato di conservazione dell'immobile e accessori**

La costruzione appare in stato quasi completamente "originario", ovvero non risulta essere stata sottoposta a modifiche di rilievo a partire dall'epoca della sua costruzione (molto datata nel tempo, come abbiamo visto). Gli unici elementi di modernità sono costituiti dagli interventi ascrivibili alla realizzazione del bagno al pt databile alla fine degli anni 70 del '900, ad alcuni interventi manutentivi relativamente recenti, consistenti nel riordino/rifacimento della copertura del corpo abitativo principale e della piastrellatura di cucina e di una camera al piano primo con piastrelle riferibili, come produzione delle stesse, agli anni '90 del '900. Durante questi interventi sono stati installati gli impianti e le finiture attualmente visibili. Lo stato manutentivo non appariva particolarmente buono, e viene classificato dalla sottoscritta come "sufficiente". Le murature verticali dello stabile apparivano in buono stato generale, senza crepe ma con la superficie dell'intonaco in condizioni scadenti, dentro e fuori l'edificio. Le condizioni manutentive generali non apparivano buone, l'ultimo piano appariva in disuso, non utilizzabile come abitativo ed utilizzato come soffitta. Quindi lo stato della costruzione non è ottimale, ed il suo utilizzo futuro richiederà sicuramente opere di ripristino per rendere l'alloggio all'altezza degli odierni standard abitativi.

Sarà necessario intervenire sia dal punto di vista delle finiture che degli impianti. Si consideri inoltre come la abitabilità ufficiale non sussiste a livello certificativo, (in comune non se ne è potuta trovare traccia alcuna), e dovrà quindi essere riottenuta.

**Contenimento consumi energetici**

L'edificio non presenta accorgimenti di alcun tipo atti a garantire una qualche forma pur minima di contenimento consumi energetici. Non sono presenti isolanti nelle pareti o verso la cantina, mentre la soletta di sottotetto presenta un isolamento ottenuto mediante la posa di materassini di lana minerale, risultati solo parzialmente in ordine e di efficacia ormai dubbia, visto lo stato di deterioramento degli stessi dalla sottoscritta rilevato. Nessuno dei serramenti presentava vetrocamera termoisolante, erano caratterizzati da spifferi ed i telai sono realizzati in legname sottile che risulta vecchio e rovinato dal tempo. Anche gli impianti sono risultati energivori e di vecchia concezione.

**Caratteristiche descrittive:**  
**Caratteristiche strutturali:**

Copertura tipologia: **a falde** materiale: **legno** condizioni: **da ripassare**

Fondazioni tipologia: **muratura** materiale: **muratura** condizioni: **scarse**

Scale tipologia: **a rampa unica** materiale: graniglia di cemento/mattone a vista ubicazione: **interna** servoscala: **assente** condizioni: **sufficienti**

Solai Tipologia: **putrelle e voltini** condizioni: **buone**

Strutture verticali materiale: **muratura** condizioni: **buone**

Travi materiale: **metallo** condizioni: **discrete**

**Componenti edilizie e costruttive:**

Cancello tipologia: **anta unica a battente** materiale: **metallo** apertura: **manuale** condizioni: **sufficienti**

Infissi esterni tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno** protezione: **persiane** materiale protezione: **legno** condizioni: **sufficienti**

Infissi interni tipologia: **a battente** materiale: **legno e legno tamburato** condizioni: **sufficienti**

Manto di copertura materiale: **coppi in cotto** coibentazione: **inesistente** condizioni: **discrete**

Pareti esterne materiale: **muratura di terra cruda, pietre di fiume e mattoni pieni** coibentazione: **inesistente** rivestimento: **intonaco di calce e cemento** condizioni: **scadenti**

Pavim. Esterna materiale: **cemento** condizioni: **sufficiente**

Pavim. Interna materiale: **monocottura ceramica pt** condizioni: **discrete**  
 materiale: **bicottura ceramica pt** condizioni: **discrete**  
 materiale: graniglia di cemento pt condizioni: **scarse**  
**materiale: bicottura ceramica p1** condizioni: **discrete**  
**materiale: mattoni p1** condizioni: **discrete**

Plafoni	materiale: <b>intonaco</b> condizioni: <b>sufficienti/discrete</b>
Portone di ingresso lato via Torino	tipologia: <b>singola anta a battente</b> materiale: <b>metallo e rivestimento in legno</b> accessori: <b>senza maniglione antipanico</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Portone di ingresso lato cortile	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>legno</b> accessori: <b>senza maniglione antipanico</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>cucina</b> materiale: <b>piastrelle di ceramica</b> condizioni: <b>insufficienti</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>bagno</b> materiale: <b>piastrelle di ceramica</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Scale	posizione: <b>a rampa unica</b> rivestimento: <b>graniglia di cemento</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Scale	posizione: <b>a rampa unica</b> rivestimento: <b>graniglia di cemento</b> condizioni: <b>sufficienti</b>

**Impianti:**

Elettrico	tipologia: <b>a vista e sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>non a norma</b>
Fognatura	tipologia: <b>mista</b> rete di smaltimento: <b>tubi in gres e cemento</b> recapito: <b>fognatura comunale</b> ispezionabilità : <b>impossibile</b> condizioni: <b>scarse</b> conformità: <b>non a norma</b>

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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	1994-1995
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

--	--

**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
---	----

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
cantine	sup lorda di pavimento	30,00	0,30	9,00
piano terra, primo e secondo	sup lorda di pavimento	141,00	1,00	141,00
sottotetto	sup lorda di pavimento	71,00	0,10	7,10
ricoveri attrezzi	sup lorda di pavimento	40,00	0,25	10,00
fienile	sup lorda di pavimento	60,00	0,15	9,00
Totale superficie immobili mq		<b>342,00</b>	<b>1</b>	<b>176,10</b>

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

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

570 €/mq minimo

710 €/mq massima

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

La valutazione del bene indicata in perizia tiene conto come riferimento di base dei valori tabellati dall'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, i quali tuttavia sono valori medi statistici generati dalla aggregazione e rielaborazione di una grande mole di dati. La valutazione dalla sottoscritta espressa, ovviamente tiene conto di detti valori, a cui applica una serie di correttivi dipendenti sia da fattori di natura geografica, di condizione di accessibilità e manutenzione dei beni nonché da elementi desunti dai reali prezzi di mercato della piazza locale. In particolare nel caso in esame, si noterà come il valore stimato sia più basso rispetto a quanto desumibile dai valori tabellari statistici, trattandosi di immobile in condizioni di conservazione non buone ed avente finiture ed impianti desueti, inoltre essendo lo stesso completamente privo di accorgimenti atti al contenimento dei consumi energetici.

**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Alessandria;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Alessandria;

Ufficio Tecnico di Fresonara.

**8.3 Valutazione corpi:**

**Abitazione su tre piani ft e cantine interrato con corte e rustico uso ricoveri attrezze fienile, composta da un'unica unità immobiliare costituente un unico corpo. Abitazione di tipo popolare [A4] rustico e fienile [C2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie Equivalente</b>	<b>Valore Unitario</b>	<b>Valore Complessivo</b>
cantine	9,00	€ 477,50	€ 4.297,50
piano terra, primo e secondo	141,00	€ 477,50	€ 67.327,50
sottotetto	11,00	€ 477,50	€ 5.252,50
ricoveri attrezzi	10,00	€ 477,50	€ 4.775,00
fienile	9,00	€ 477,50	€ 4.297,50

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 85.950,00
Valore Corpo	€ 85.950,00
Valore complessivo intero	€ 85.950,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 85.950,00

**Riepilogo:**

<b>ID</b>	<b>Immobile</b>	<b>Superficie Lorda</b>	<b>Valore intero medio ponderale</b>	<b>Valore diritto e quota</b>
	Abitazione di tipo popolare [A4] e rustico e fienile [C2]	224,00	€ 85.950,00	€ 85.950,00
	Abitazione su tre piani con cantine corte esclusiva, rustico e fienile			

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica:	€ 3.600,00
Spese tecniche di regolarizzazione catastale	€ 750,00
Riduzione prezzo 15% per vendita coatta	€ 12.892,50

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 68.707,50**

Trattasi di soggetto privato, non soggetto iva

Data generazione:

17-12-2025



Esperto alla stima

**Arch Francesca Bellini**