
Tribunale di Alessandria
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:
OMISSIS

interventi:
OMISSIS

contro:
OMISSIS
OMISSIS

N° Gen. Rep. **328/2024**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 10-06-2025 ore 12.00

Giudice Delle Esecuzioni:
Dott. OMISSIS

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 1 - casa d'abitazione in bifamiliare

Esperto alla stima: Arch. OMISSIS
Codice fiscale: OMISSIS
Studio in: Via OMISSIS - 15057 Tortona
Telefono: 0131 OMISSIS
Email: OMISSIS @awn.it
Pec: OMISSIS @archiworldpec.it

Custode Avv. OMISSIS

SINTESI ELABORATO

1. Dati Catastali

Bene: Regione Giarino n.19 (pedonale 21) - Strevi (AL)

Lotto: 1 - casa d'abitazione in bifamiliare

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

OMISSIS– usufrutto, OMISSIS - proprietà 10/20, OMISSIS - proprietà 10/20, foglio 8, particella 568, subalterno 3, scheda catastale disponibile, indirizzo Regione Giarino, 19, piano S1 - T, comune Strevi, categoria A/2, classe 2, consistenza 8 vani, superficie 145 mq - escluse aree scoperte 130 mq, rendita € 557,77

Corpo: B

Categoria: Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

OMISSIS– usufrutto, OMISSIS - proprietà 10/20, OMISSIS - proprietà 10/20, foglio 8, particella 568, subalterno 4, scheda catastale disponibile, indirizzo Regione Giarino, 19, piano S1, comune Strevi, categoria C/6, classe 1, consistenza 43 mq, superficie 51 mq, rendita € 75,51

2. Stato di possesso

Bene: Regione Giarino n.19 (pedonale 21) - Strevi (AL)

Lotto: 1 - casa d'abitazione in bifamiliare

Corpo: A

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Corpo: B

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Regione Giarino n.19 (pedonale 21) - Strevi (AL)

Lotto: 1 - casa d'abitazione in bifamiliare

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: B

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Regione Giarino n.19 (pedonale 21) - Strevi (AL)

Lotto: 1 - casa d'abitazione in bifamiliare

Corpo: A

Creditori Iscritti: OMISSIS, OMISSIS sede Cuneo (domicilio ipotecario eletto Acqui Terme Corso Bagni, 54), OMISSIS sede Roma (domicilio ipotecario eletto Spalto Gamondio 1, Alessandria)

Corpo: B

Creditori Iscritti: OMISSIS, OMISSIS sede Cuneo (domicilio ipotecario eletto Acqui Terme Corso Bagni, 54), OMISSIS sede Roma (domicilio ipotecario eletto Spalto Gamondio 1, Alessandria)

5. Comproprietari

Beni: Regione Giarino n.19 (pedonale 21) - Strevi (AL)

Lotto: 1 - casa d'abitazione in bifamiliare

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

Corpo: B

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Regione Giarino n.19 (pedonale 21) - Strevi (AL)

Lotto: 1 - casa d'abitazione in bifamiliare

Corpo: A

Misure Penali: NO

Corpo: B

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Regione Giarino n.19 (pedonale 21) - Strevi (AL)

Lotto: 1 - casa d'abitazione in bifamiliare

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: B

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Regione Giarino n.19 (pedonale 21) - Strevi (AL)

Lotto: 1 - casa d'abitazione in bifamiliare con box e giardino

Valore complessivo intero: 80.095,00 arrotondato **€ 80.000,00**

Beni in Strevi (AL) - Regione Giarino
Regione Giarino n.19 (pedonale 21)

Lotto: 1 - casa d'abitazione in bifamiliare

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

Data di presentazione: 07-01-2025

Certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale a cura della Dott.ssa OMISSIS Notaio in Palermo.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Regione Giarino n.19 (pedonale 21)

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Note: OMISSIS con usufrutto vitalizio, risulta deceduta il 28-09-2018 come da Certificato di morte del Comune di Strevi rilasciato in data 26-02-2025.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

OMISSIS– usufrutto, OMISSIS - proprietà 10/20, OMISSIS - proprietà 10/20, foglio 8, particella 568, subalterno 3, scheda catastale disponibile, indirizzo Regione Giarino, 19, piano S1 - T, comune Strevi, categoria A/2, classe 2, consistenza 8 vani, superficie 145 mq - escluse aree scoperte 130 mq, rendita € 557,77

Derivante da:

Variazione nel classamento del 21-02-2017 pratica n. AL0021117 in atti dal 21/02/2017 - variazione di classamento (n. 2519.1/2017).

Classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94) Situazione dell'unità immobiliare dal 19-02-2016 - dati derivanti da Variazione del 19-02-2016, pratica n. AL0023123 in atti dal 19-02-2016 Diversa distribuzione degli spazi interni - frazionamento e fusione (n. 4987.1/2016).

Originari del precedente: immobili soppressi Fg 8 part 568 sub 1 e sub 2

Confini: A Nord Fg 8 part 569, ad Est part 203 in aderenza al P.T., a Sud particelle 684 e 682, ad Ovest part 608. Al piano interrato terrapieno su tre lati e ad Est Fg 8 part 569 sub 4 (C/6).

Note:

OMISSIS, nata a Castelfranco Veneto (TV) il 20-05-1936 - usufruttuaria - è deceduta ad Acqui Terme il 28-09-2018.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: intestatari e tipologia diritto

Regolarizzabili mediante:

comunicazione del consolidamento dell'usufrutto con la nuda proprietà

Descrizione delle opere da sanare:

indicazione corretta della piena proprietà a seguito di estinzione dell'usufrutto

comunicazione all'ADE - Servizi catastali: € 200,00

Oneri Totali: **€ 200,00**

Note: la sig.a OMISSIS (usufrutto 1/1) è deceduta in data 28-09-2018, pertanto OMISSIS piena proprietà 1/2 e OMISSIS piena proprietà 1/2.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale;

Note: tra gli intestati è indicata in visura la Sig.a OMISSIS, usufruttuaria. Essendo deceduta la Sig.a OMISSIS nel 2018, sarà necessario volturare l'avvenuto consolidamento dell'usufrutto con la nuda proprietà.

Identificativo corpo: B.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in frazione: Regione Giarino n.19

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Note: OMISSIS con usufrutto vitalizio risulta deceduta il 28-09-2018 come da Certificato di morte del Comune di Strevi rilasciato in data 26-02-2025.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

OMISSIS– usufrutto, OMISSIS - proprietà 10/20, OMISSIS - proprietà 10/20, foglio 8, particella 568, subalterno 4, scheda catastale disponibile, indirizzo Regione Giarino, 19, piano S1, comune Strevi, categoria C/6, classe 1, consistenza 43 mq, superficie 51 mq, rendita € 75,51

Derivante da:

Variazione nel classamento del 21-02-2017 pratica n. AL0021117 in atti dal 21/02/2017 - variazione di classamento (n. 2519.1/2017).

Classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94).

Situazione dell'unità immobiliare dal 19-02-2016 - dati derivanti da Variazione del 19-02-2016, pratica n. AL0023123 in atti dal 19-02-2016 Diversa distribuzione degli spazi interni - frazionamento e fusione (n. 4987.1/2016).

Originari del precedente: immobili soppressi Fg 8 part 568 sub 1 e sub 2

Confini: A Nord cortile part 568 sub 3, ad Est particella 203, a Sud terrapieno part 568 sub 3, ad Ovest part 568 sub 3 (piano seminterrato).

Note:

OMISSIS, nata a Castelfranco Veneto (TV) il 20-05-1936 - usufruttuaria - è deceduta ad Acqui Terme il 28-09-2018.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: intestatari e tipologia diritto

Regolarizzabili mediante:

comunicazione del consolidamento dell'usufrutto con la nuda proprietà

Descrizione delle opere da sanare:

indicazione corretta della piena proprietà a seguito di estinzione dell'usufrutto

comunicazione all'ADE - Servizi catastali: € 200,00

Oneri Totali: **€ 200,00**

Note: la sig.a OMISSIS (usufrutto 1/1) è deceduta in data 28-09-2018, pertanto OMISSIS piena proprietà 1/2 e OMISSIS piena proprietà 1/2.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale;

Note:

Tra gli intestati è citata la Sig.a OMISSIS, usufruttuaria. Essendo deceduta la Sig.a OMISSIS nel 2018, sarà necessario volturare l'avvenuto consolidamento dell'usufrutto con la nuda proprietà.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Strevi è un piccolo comune di circa 2000 abitanti, in provincia di Alessandria, più precisamente posto tra la città capoluogo di provincia ed Acqui Terme. Il paese, a prevalente vocazione agricola e vitivinicola, fa parte delle città del vino, Patrimonio dell'UNESCO ed è raggiungibile anche mediante ferrovia: la stazione ferroviaria con linea a binario singolo, che collega Alessandria con Savona in Liguria, è posta in zona pianeggiante, ai margini del borgo di Sotto di Strevi. La porzione di bifamiliare oggetto di perizia è sita in Regine Giarino, la zona residenziale appena fuori dal centro storico di Strevi in zona collinare, ricompresa nel perimetro della nuova Delimitazione del Sito UNESCO 2016 - zona di tutela dei paesaggi vitivinicoli del Piemonte.

Caratteristiche zona: residenziale periferica collinare

Area urbanistica: residenziale a traffico limitato con parcheggi buoni.

Servizi presenti nella zona: la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona non se ne conoscono.

Servizi offerti dalla zona: non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Alessandria e Acqui Terme.

Attrazioni paesaggistiche: sito UNESCO - i paesaggi vitivinicoli del Piemonte Langhe-Roero e Monferrato.

Attrazioni storiche: centri storici di Strevi e Cassine.

Principali collegamenti pubblici: stazione ferroviaria a 2 km circa.

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Strevi (AL), Regione Giarino n.19 (pedonale 21)

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Note: l'immobile è occupato da OMISSIS comproprietaria per la quota di 1/2.

Identificativo corpo: B

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Strevi (AL), Regione Giarino n.19

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Note: l'immobile è occupato da OMISSIS comproprietaria per la quota di 1/2.

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

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS;

Derivante da: concessione a garanzia di mutuo;

A rogito di OMISSIS in data 15/06/2016 ai nn. 11365/7730;

Registrato a Acqui Terme;

Iscritta a Acqui Terme in data 22/06/2016 ai nn. 2581/318;

Note: grava su Strevi Fg 8 part 568 sub 3 con unità precedente identificata da Fg 8 part 568 sub 1 Fg 8 part 568 sub 2, Strevi Fg 8 part 568 sub 4 con unità precedente identificata da Fg 8 part 568 sub 1 Fg 8 part 568 sub 2.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca amministrativa/riscossione attiva a favore di OMISSIS sede Roma contro OMISSIS;

Derivante da: ruolo e avviso di addebito esecutivo;

A rogito di OMISSIS in data 14/12/2021 ai nn. 2107/121

Iscritta in data 15/12/2021 ai nn. 5882/500;

Importo ipoteca: € 231.392,54; Importo capitale: € 115.696,27;

Note: OMISSIS sede Roma Cod. fisc. OMISSIS - Domicilio ipotecario eletto Spalto Gamondio, 1
Alessandria.

Grava su Strevi Fg 13 part 417 sub 6, part 424 sub 4 (NON PIGNORATE) Strevi Fg 8 part 568 sub 3, part 568 sub 4.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca amministrativa/riscossione attiva a favore di OMISSIS sede Roma contro OMISSIS;

Derivante da: ruolo e avviso di addebito esecutivo;

A rogito di OMISSIS in data 20/12/2021 ai nn. 2122/121

Iscritta in data 21/12/2021 ai nn. 6020/516;

Importo ipoteca: € 252.195,36; Importo capitale: € 126.097,68;

Note: OMISSIS sede Roma cod.fisc. OMISSIS - Domicilio ipotecario eletto Spalto Gamondio, 1
Alessandria.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS, OMISSIS;

Derivante da: verbale pignoramento immobili;

A rogito di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Alessandria in data 18/11/2024 ai nn. 6207

Trascritto a Alessandria in data 23/12/2024 ai nn. 5573/4651;

Richiedente Studio Legale OMISSIS, via Brigata Liguria 3/11 Genova.

Grava su Strevi Fg 8 part 568 sub 3, part 568 sub 4.

Dati precedenti relativi ai corpi: A**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS;

Derivante da: concessione a garanzia di mutuo;

A rogito di OMISSIS in data 15/06/2016 ai nn. 11365/7730;

Registrato a Acqui Terme;

Iscritta ad Acqui Terme in data 22/06/2016 ai nn. 2581/318;

Note: Grava su Strevi Fg 8 part 568 sub 3 con unità precedente identificata da Fg 8 part 568 sub 1

Fg 8 part 568 sub 2, Strevi Fg 8 part 568 sub 4 con unità precedente identificata da Fg 8 part 568 sub 1 Fg 8 part 568 sub 2.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca amministrativa/riscossione attiva a favore di OMISSIS sede Roma contro OMISSIS;

Derivante da: ruolo e avviso di addebito esecutivo;

A rogito di OMISSIS in data 14/12/2021 ai nn. 2107/121

Iscritta in data 15/12/2021 ai nn. 5882/500;

Importo ipoteca: € 231.392,54; Importo capitale: € 115.696,27;

Note: creditore OMISSIS sede Roma Cod. fisc. OMISSIS- Domicilio ipotecario eletto Spalto Gamondio, 1 Alessandria.

Grava su Strevi Fg 13 part 417 sub 6, part 424 sub 4 (NON PIGNORATE) Strevi Fg 8 part 568 sub 3, part 568 sub 4.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca amministrativa/riscossione attiva a favore di OMISSIS sede Roma contro OMISSIS;

Derivante da: ruolo e avviso di addebito esecutivo;

A rogito di OMISSIS in data 20/12/2021 ai nn. 2122/121

Iscritta in data 21/12/2021 ai nn. 6020/516;

Importo ipoteca: € 252.195,36; Importo capitale: € 126.097,68;

Note: creditore OMISSIS sede Roma cod.fisc. OMISSIS - Domicilio ipotecario eletto Spalto Gamondio, 1 Alessandria.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS, OMISSIS;

Derivante da: verbale pignoramento immobili;

A rogito di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Alessandria in data 18/11/2024 ai nn. 6207

Trascritto ad Alessandria in data 23/12/2024 ai nn. 5573/4651;

Richiedente Studio Legale OMISSIS, via Brigata Liguria 3/11 Genova.

Grava su Strevi Fg 8 part 568 sub 3, part 568 sub 4.

Dati precedenti relativi ai corpi: B

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: A

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Strevi (AL), Regione Giarino n.19 (pedonale 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 straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: nessuna: 0,00 €

Spese condominiali scadute ed insolute negli ultimi due anni anteriori al pignoramento: 0.

Non appartiene a condominio

Millesimi di proprietà: non risultano suddivisioni millesimali

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:

si segnala che l'accesso dalla strada della località Giarino avviene attraverso altra proprietà confinante distinta al Fg 8 part. 203, come peraltro meglio evidenziato sulla scheda catastale del 1987(antecedente l'acquisto), riportante le planimetrie del piano terreno e del piano interrato.

Attestazione Prestazione Energetica: non presente
Indice di prestazione energetica: non specificato
Note Indice di prestazione energetica: non presente
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: NO
Avvertenze ulteriori: non segnalate

Identificativo corpo: B

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Strevi (AL), Regione Giarino n.19

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 straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: nessuna: 0,00 €

Spese condominiali scadute ed insolute negli ultimi due anni anteriori al pignoramento: 0.

L'immobile non appartiene a condominio

Millesimi di proprietà: non esiste suddivisione condominiale

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:

si segnala che l'accesso dalla strada della località Giarino avviene attraverso altra proprietà confinante distinta al Fg 8 part. 203, come peraltro meglio evidenziato sulla scheda catastale del 1987 (antecedente l'acquisito), riportante le planimetrie del piano terreno e del piano interrato.

Attestazione Prestazione Energetica: non presente

Indice di prestazione energetica: non specificato

Note Indice di prestazione energetica: non necessario

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

Avvertenze ulteriori: non segnalate

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

Titolare/Proprietario:

OMISSIS e OMISSIS dal 18/05/1990 ad oggi (attuali proprietarie) .

In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio OMISSIS, in data 18/05/1990, al n. 22975; registrato ad Acqui Terme, in data 01/06/1990, al n. 567; trascritto ad Acqui Terme, in data 16/06/1990, ai nn. 2456/1924.

Note:

da potere di OMISSIS e C. sede Acqui Terme c.f. OMISSIS. All'atto della compravendita OMISSIS e OMISSIS proprietarie per 1/2 ciascuna della nuda proprietà e OMISSIS per l'usufrutto vitalizio. OMISSIS, nata a Castelfranco Veneto il 20-05-1936 è deceduta in data 28-09-2018 ad Acqui Terme (Atto trascritto n. 10 P. II S.C.A. 2018 Comune di STREVI).

Si segnala che sarà necessario volturare l'avvenuto consolidamento dell'usufrutto con la nuda proprietà.

Si riporta inoltre - per completezza di informazione - la descrizione dell'immobile come indicata sull'atto di compravendita del 1990: " casetta di civile abitazione di nuova costruzione, da terra a tetto, con adiacente piccolo giardino delimitato da muretto di cinta e composta da appartamento al piano rialzato con ingresso, soggiorno con caminetto, cucina, tre camere , bagno e scala discendente; al piano interrato locale ad uso autorimessa, piccola cantina e locale centrale termica; priva di caldaia ed accessori da installare [...] censiti al NCEU di Strevi Fg 8 Part. 568 sub 1, p.t. e primo sotterraneo e Part. 568 sub 2 Reg. Giarino, piano primo sotterraneo. La Società venditrice dichiara che il fabbricato è stato costruito in base a concessioni n. 94/77 e 92/77 del Sindaco di Strevi e succ. varianti n. 2/79 e 3/79 nonché n. 1/81 del 03-03-1981 in capo a OMISSIS; in seguito la Variante n. 26/84 del 25-09-1984 venne intestata alla OMISSIS

Fine lavori in data 22-08-1988 e Abitabilità rilasciata dal Sindaco in data 10-03-1989".

Continuità delle trascrizioni: Si

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Titolare/Proprietario:

OMISSIS e OMISSIS dal 18/05/1990 ad oggi (attuali proprietarie) .

In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio OMISSIS, in data 18/05/1990, al n. 22975; registrato ad Acqui Terme, in data 01/06/1990, al n. 567; trascritto ad Acqui Terme, in data 16/06/1990, ai nn. 2456/1924.

Note:

da potere di OMISSIS e C. sede Acqui Terme c.f. OMISSIS.

All'atto della compravendita OMISSIS e OMISSIS proprietarie per 1/2 ciascuna della nuda proprietà e OMISSIS per l'usufrutto vitalizio. OMISSIS, nata a Castelfranco Veneto il 20-05-1936 è deceduta in data 28-09-2018 ad Acqui Terme (Atto trascritto n. 10 P. Il S.C A. 2018 Comune di STREVI).

Si segnala che sarà necessario volturare l'avvenuto consolidamento dell'usufrutto con la nuda proprietà.

Si riporta inoltre - per completezza di informazione - la descrizione dell'immobile come indicata sull'atto di compravendita del 1990: " casetta di civile abitazione di nuova costruzione, da terra a tetto, con adiacente piccolo giardino delimitato da muretto di cinta e composta da appartamento al piano rialzato con ingresso, soggiorno con caminetto, cucina, tre camere , bagno e scala discendente; al piano interrato locale ad uso autorimessa, piccola cantina e locale centrale termica; priva di caldaia ed accessori da installare [...] censiti al NCEU di Strevi Fg 8 Part. 568 sub 1, p.t. e primo sotterraneo e Part. 568 sub 2 Reg. Giarino, piano primo sotterraneo. La Società venditrice dichiara che il fabbricato è stato costruito in base a concessioni n. 94/77 e 92/77 del Sindaco di Strevi e succ. varianti n. 2/79 e 3/79 nonché n. 1/81 del 03-03-1981 in capo a OMISSIS; in seguito la Variante n. 26/84 del 25-09-1984 venne intestata alla OMISSIS

Fine lavori in data 22-08-1988 e Abitabilità rilasciata dal Sindaco in data 10-03-1989".

Continuità delle trascrizioni: Si

Dati precedenti relativi ai corpi: B

7. PRATICHE EDILIZIE:

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Regione Giarino n.19

Numero pratica: 1/81

Intestazione: Soc. OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Costruzione di ville bifamiliari

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 03/03/1981

Abitabilità in data 10/03/1989

NOTE: il progetto prevedeva la costruzione di villette bifamiliari (tipo A) e trifamiliari (tipo B).

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Regione Giarino n.19

Numero pratica: 26/84

Intestazione: Variante alla Concessione n. 1/81 del 03-03-1981

Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera

Per lavori: costruzione n.2 ville bifamiliari

Oggetto: variante

Presentazione in data 15/09/1984

Rilascio in data 25/09/1984

Abitabilità in data 10/03/1989

NOTE:

lavori iniziati il 10-12-1978 ed ultimati in data 22-08-1988. Verbale di ispezione tecnica sanitaria in data 27-08-1988. Certificato di abitabilità relativo alla costruzione di due case bifamiliari lotto A -B: l'abitazione è abitabile dal 01-03-1989.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Regione Giarino n.19

Numero pratica: 11/91

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Note tipo pratica: Concessione di Costruzione

Per lavori: costruzione muriccio di recinzione e chiusura veranda

Oggetto: opere di manutenzione straordinaria

Presentazione in data 04/02/1991 al n. di prot. 410

Rilascio in data 18/03/1991

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Regione Giarino n.19

Numero pratica: 33/10

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Opere di manutenzione straordinaria (opere interne) – CILA

Per lavori: rifacimento marciapiede e realizzazione intercapedine

Oggetto: opere di manutenzione straordinaria

Presentazione in data 10/09/2010 al n. di prot. 3147

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Regione Giarino n.19

Numero pratica: 1/81

Intestazione: Soc. OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Costruzione di ville bifamiliari

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 03/03/1981 al n. di prot.

Abitabilità in data 10/03/1989

NOTE:

Il progetto prevedeva la costruzione di villette bifamiliari (tipo A) e trifamiliari (tipo B).

Dati precedenti relativi ai corpi: B

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito Regione Giarino n.19

Numero pratica: 26/84

Intestazione: Variante alla Concessione n. 1/81 del 03-03-1981

Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera

Per lavori: costruzione n.2 ville bifamiliari

Oggetto: variante

Presentazione in data 15/09/1984

Rilascio in data 25/09/1984

Abitabilità in data 10/03/1989

NOTE:

Lavori iniziati il 10-12-1978 ed ultimati in data 22-08-1988. Verbale di ispezione tecnica sanitaria in data

27-08-1988. Certificato di abitabilità relativo alla costruzione di due case bifamiliari lotto A -B: l'abitazione è abitabile dal 01-03-1989.

Dati precedenti relativi ai corpi: B

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: tramezze difformi (opere interne)

Regolarizzabili mediante: SCIA in sanatoria

Descrizione delle opere da sanare:

1) al piano terreno il muro di divisione tra cucina e sala è stato abbassato ad un metro, rendendo comunicanti i due ambienti

2) al piano interrato il locale centrale termica risulta suddiviso in due parti: una C.T. ed un locale di sgombero

3) al piano interrato è stato realizzato un piccolo bagno con disimpegno sottraendo superficie all'auto-rimessa

Presentazione di SCIA in sanatoria compresi eventuali diritti di segreteria: € 1.000,00

Sanzione amministrativa: € 258,00

Oneri Totali: **€ 1.258,00**

Note:

Il sottoscritto Ctu, esaminati i titoli edilizi forniti dal Comune di Strevi, confrontati con le planimetrie catastali del 1987 e con quelle più recenti del 2016, nonché con lo stato di fatto rilevato, ritiene che esistano difformità nella distribuzione interna dei locali, in particolare al piano interrato, interessanti contemporaneamente sia il corpo A che il corpo B (autorimessa). Al fine di sanare le suddette irregolarità occorrerà presentare un'unica Segnalazione Certificata di Inizio Attività in Sanatoria, pertanto gli oneri di regolarizzazione qui indicati, complessivamente 2516 Euro (di cui 516 minimo per la sanzione) verranno indicati al 50% per la regolarizzazione dell'autorimessa (corpo B) ed al 50% per la regolarizzazione dell'abitazione e spazi accessori (corpo A).

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia.

Note generali sulla conformità:

I costi indicati per la regolarizzazione e per la sanzione sono puramente indicativi, stimati sull'esperienza del sottoscritto e da verificare con l'Ufficio Tecnico-Servizio Urbanistica-Edilizia Privata del Comune di Strevi, contestualmente all'accertamento.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: tramezze difformi (opere interne)

Regolarizzabili mediante: SCIA in sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: al piano interrato è stato realizzato un piccolo bagno con disimpegno sottraendo superficie all'autorimessa

Presentazione di SCIA in sanatoria compresi eventuali diritti di segreteria: € 1.000,00

Sanzione amministrativa: € 258,00

Oneri Totali: **€ 1.258,00**

Note:

il sottoscritto Ctu, esaminati i titoli edilizi forniti dal Comune di Strevi, confrontati con le planimetrie catastali del 1987 e con quelle più recenti del 2016, nonché con lo stato di fatto rilevato, ritiene che esistano difformità nella distribuzione interna dei locali, in particolare al piano interrato, interessanti con-

temporaneamente sia il corpo A che il corpo B (autorimessa). Al fine di sanare le suddette irregolarità occorrerà presentare un'unica Segnalazione Certificata di Inizio Attività in Sanatoria, pertanto gli oneri di regolarizzazione qui indicati, complessivamente 2516 Euro (di cui 516 minimo per la sanzione) verranno indicati al 50% per la regolarizzazione dell'autorimessa (corpo B) ed al 50% per la regolarizzazione dell'abitazione e spazi accessori (corpo A).

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: B

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Regolatore Generale
In forza della delibera:	D.G.R. n. 26-2131 del 21-09-2015
Zona omogenea:	B1 Residenziale - Adeguamento al PRGI alle indicazioni di tutela del sito UNESCO
Norme tecniche di attuazione:	NTA approvate dal C.C. il 10-04-2012 con Deliberazione n. 03 - Variante al PRGI Adeguamento UNESCO Art. 33 Destinazione delle diverse aree Art. 35 Aree residenziali edificate B1 Art. 49 Ampliamento di edifici esistenti (distanze minime) Art. 60 (zone soggette a vincolo idrogeologico ai sensi della L.R. 27/81 e zone boscate) lotto compreso all'interno della Delimitazione UNESCO 2016 - buffer zone
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	SI
Se si, quali?	Immobile in zona soggetta a vincolo idrogeologico art. 1 Legge 30.12.2023 n. 3267 (Regio Decreto). Ogni intervento, ivi compresi quelli di cui all'art. 7 del R.D. 3267/23, è condizionato ad autorizzazione rilasciata nei modi stabiliti dalla L.R. 09-08-1989 n. 45 come previsto dall'art 60 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.I. (4° Variante).
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	1,0 mc/mq
Rapporto di copertura:	50% Sf
Altezza massima ammessa:	non superiore a quella degli edifici adiacenti nella zona omogenea
Altro:	In base all'Art 35 delle NTA nelle Aree residenziali edificate B1 è possibile l'intervento diretto nei casi di ristrutturazione edilizia di singolo edificio; previa formazione di comparti edificatori da sottoporre a strumento preventi-

	<p>vo nei casi riguardanti più edifici o interi isolati. Permessa la demolizione e ricostruzione di immobile se preventivamente assoggettato a PEC e mediante mantenimento della volumetria preesistente. In base all'Art. 20 nelle operazioni di restauro conservativo, consolidamento, ristrutturazione e risanamento in cui non si prevede la modifica delle quote di imposta degli orizzontamenti è ammessa l'altezza minima netta tra soffitto e pavimento pari alla preesistente nel caso di solai piani, purché venga garantito il rispetto dei requisiti igienico sanitari prescritti dalle leggi vigenti mediante l'adozione di misure compensative, anche offerte dalle attuali tecnologie.</p>
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità: non sono state riscontrate irregolarità dal punto di vista urbanistico.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica; dal punto di vista urbanistico l'immobile residenziale è compatibile con le previsioni di PRG per le aree B1-residenziali.

Note generali sulla conformità:

Si segnala inoltre che nelle Norme di attuazione della Variante al P.R.G.I. Adeguamento UNESCO - DEFINITIVO, approvate dal C.C. 10/04/2012 con deliberazione n. 03, per le aree insediative esistenti sono ammessi i seguenti interventi: manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia; ampliamenti dei fabbricati esistenti; completamenti realizzabili esclusivamente nei lotti già parzialmente edificati o in aree interstiziali tra i lotti edificati su almeno due lati; nuovi interventi edilizi nelle zone in continuità e a ridosso delle zone già edificate, i cui progetti dovranno essere sottoposti a progetti unitari di intervento estesi ad un contesto paesaggistico adeguato [...] Il tipo e i materiali dei paramenti esterni e delle decorazioni degli edifici, finiture, coloriture dei fabbricati ed opere esterne, dovranno essere scelti in maniera consona ed integrata al contesto nel quale si inseriscono. [...]. La progettazione degli spazi verdi dovrà tener conto della dimensione temporale, in quanto la vegetazione varia a seconda delle stagioni cresce/deperisce nell'arco degli anni. Per la realizzazione delle aree verdi si dovrà prevedere prevalentemente l'utilizzo di specie autoctone; in alternativa di tipo ornamentali.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Regolatore Generale
In forza della delibera:	D.G.R. n. 26-2131 del 21-09-2015
Zona omogenea:	aree di tipo B1 Residenziali - Adeguamento al P.R.G.I. alle indicazioni di tutela del sito UNESCO " I paesaggi vitivinicoli del Piemonte: Langhe-Roero e Monferrato"
Norme tecniche di attuazione:	NTA approvate dal C.C. il 10-04-2012 con Deliberazione n. 03 - Variante al PRGI Adeguamento UNESCO Art. 33 Destinazione delle diverse aree Art. 35 Aree residenziali edificate B1 Art. 49 Ampliamento di edifici esistenti (distanze minime) Art. 60 (zone soggette a vincolo idrogeologico ai sensi della L.R. 27/81 e zone boscate) lotto compreso all'interno della

	Delimitazione UNESCO 2016 - buffer zone
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	SI
Se si, quali?	Immobile in zona soggetta a vincolo idrogeologico art. 1 Legge 30.12.2023 n. 3267 (Regio Decreto). Ogni intervento, ivi compresi quelli di cui all'art. 7 del R.D. 3267/23 è condizionato ad autorizzazione rilasciata nei modi stabiliti dalla L.R. 09-08-1989 n. 45 come previsto dall'art 60 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.I. (4° Variante).
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	1,0 mc/mq
Rapporto di copertura:	50% di Sf
Altezza massima ammessa:	non superiore a quella degli edifici adiacenti nella zona omogenea
Altro:	E' possibile l'intervento diretto nei casi di ristrutturazione edilizia di singolo edificio; previa formazione di comparti edificatori da sottoporre a strumento preventivo nei casi riguardanti più edifici o interi isolati. Permessa la demolizione e ricostruzione di immobile se preventivamente assoggettato a PEC e mediante mantenimento della volumetria preesistente.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Non sono state riscontrate irregolarità urbanistiche.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica; l'immobile come pertinenza residenziale è compatibile con l'area di appartenenza B1-residenziale.

Dati precedenti relativi ai corpi: B

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **A**

Porzione di villetta bifamiliare, accessibile dalla strada principale di regione Giarino mediante un vialetto pedonale ed uno carrabile posti sul mappale 203 del Fg 8 (proprietà Botto) col quale confina ad Est. Libera su tre lati (Nord-Sud ed Ovest) è disposta su due piani, di cui abitabile uno fuori terra circondato da un cortile seminato a prato (giardino), completamente recintato ed uno seminterrato con centrale termica, locali di sgombero ed un wc confinanti con l'autorimessa (di cui al corpo B: sub 4) ed accessibile dall'esterno con portone a due ante in alluminio. Il piano interrato è protetto verso l'esterno da una intercapedine (costruita nel 2010). Esternamente intonacata a spruzzo con serramenti /persiane in alluminio pre-verniciato, tetto in

cls. con manto in tegole e lattoneria in alluminio. Internamente suddivisa nei seguenti ambienti: veranda di ingresso, soggiorno con caminetto e comunicante con cucina, tre camere ed un bagno dotato di lavabo, wc, bidet e vasca al piano terreno; una scala interna conduce al piano seminterrato, ove si trovano la centrale termica, due locali di sgombero, un disimpegno comunicante con l'autorimessa ed un piccolo servizio igienico con lavello, wc e doccia dotato di areazione naturale. Al piano terreno gli infissi interni sono in alluminio con vetrocamera, protetti verso l'esterno da persiane con alette in alluminio tinta testa di moro; le porte interne sono in legno con specchiatura vetrata. Inoltre vi sono pavimenti in ceramica 30x30 negli spazi principali, 20x20 e di diverso colore nelle camere e rivestimenti delle pareti fino ad h 200 cm nei bagni. L'immobile dispone di riscaldamento autonomo con caldaia a gas e termosifoni in alluminio privi di valvola termostatica. Il portoncino di ingresso alla veranda è in alluminio quadrettato stile inglese, mentre quello che introduce al soggiorno è in legno massello. Il sottotetto è accessibile dall'esterno e non abitabile. Il cortile è seminato a prato con alcuni arbusti e, attorno alla casa, vi è un marciapiede continuo sui tre lati liberi.

1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

2. Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **111,00**

E' posto al piano: piano terreno con seminterrato

L'edificio è stato costruito nel 1988 (data di fine lavori)

L'edificio è stato ristrutturato nel 2010 (costruzione di intercapedine)

L'unità immobiliare è identificata con il numero civ.19 con ingresso pedonale al n. civ. 21 (da oltre 30 anni);

ha un'altezza utile interna di circa m. 2.75 (2.30 nel seminterrato)

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: discreto

Condizioni generali dell'immobile: l'immobile appare abitato ed in discreto stato di manutenzione generale, seppure manchi la revisione della caldaia.

Impianti: (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	presumibilmente 1988 (data di fine lavori)
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	Esiste Abitabilità dell'immobile risalente al 1989, pertanto ante L.46/90.

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	autonomo
Stato impianto	non revisionato
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Note	Esiste Abitabilità dell'immobile risalente al 1989, pertanto ante L.46/90.

Condizionamento e climatizzazione:

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

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	NO

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie commerciale è stata calcolata con i seguenti rapporti mercantili: la superficie coperta, al lordo dei muri divisorii interni e dei muri perimetrali verso spazi aperti è conteggiata al 100% e al 50% se a confine con altra proprietà; la superficie della veranda al 60%, la superficie del piano interrato con cantina, C.T., locale di sgombero, disimpegno e bagno è conteggiata al 35% (locali accessori), in quanto direttamente comunicante con l'abitazione mediante scala interna; la superficie della corte/giardino è conteggiata come area di pertinenza al 15% fino a 25 mq, l'eccedenza al 5%. Per l'individuazione e la valutazione del lotto sono state rilevate quindi le misure principali con misuratore laser, confrontata la distribuzione con le planimetrie catastali, calcolata la superficie commerciale del lotto e, mediante la ricerca in zona di unità immobiliari comparabili da confrontare con il soggetto, effettuata attraverso i principali siti internet, nonché il confronto con i dati forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate e dal Borsino Immobiliare, si è individuato il prezzo di mercato come media dei prezzi corretti con il metodo MCA (Market Comparison Approach). L'applicazione del metodo MCA prevede degli aggiustamenti ai prezzi di mercato rilevati, in base alle caratteristiche degli immobili di confronto e rispetto alle corrispondenti caratteristiche dell'immobile oggetto di stima. Detti aggiustamenti sono rappresentati dai prezzi marginali, che esprimono la variazione del prezzo di mercato di un immobile, al variare del prezzo della caratteristica presa in considerazione. Si è altresì tenuto conto dello stato di conservazione dell'immobile, della sua dotazione impiantistica e dello stato di possesso dei beni. Infine si è tenuto conto della posizione dell'immobile in contesto UNESCO.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Porzione di villa bifamiliare al PT (100%)	sup reale lorda	86,00	1,00	86,00
veranda (coeff. di ponderazione applicato 60%)	sup reale lorda	8,00	1,00	8,00
locali accessori P.interr. (coeff. 35%)	sup reale lorda	17,00	1,00	17,00
		111,00		111,00

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2 - 2024

Zona: Strevi - AL

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 620

Valore di mercato max (€/mq): 760

Pertinenze

A

1. Box

Valore a corpo: compreso nel totale in quanto parametrato

Note: Direttamente accessibile dall'interno dell'abitazione; si veda quanto descritto e meglio analizzato al corpo B.

A

2. Giardino

Identificato al n. CT. Fg 8 part 568 - ente urbano

Posto al piano terreno

Composto da area pertinenziale

Sviluppa una superficie complessiva di 281 mq sup. scoperta (16.55 mq parametrati) mq

Valore a corpo: **€ 10900**

Note: dati derivanti da Area di enti urbani e promiscui dal 13-11-1987; dai Terreni a Urbano del 13-11-1987 in atti dal 14-01-1993.

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]** di cui al punto **B**

L'autorimessa di pertinenza dell'abitazione ed a questa collegata direttamente nel seminterrato, è accessibile dal cortile della part 568 sub 3, con portone a due ante in alluminio. Internamente pavimentata con piastrelle in granito di diverse dimensioni e colori, ha pareti e soffitto intonacati e si presenta in buono stato di conservazione.

1. Quota e tipologia del diritto**1/2 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

2. Quota e tipologia del diritto**1/2 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **30,00**

E' posto al piano seminterrato

L'edificio è stato costruito nel 1988

L'unità immobiliare è accessibile attraverso sedime della particella confinante 203 ad Est;

ha un'altezza utile interna di circa m. 2.36

L'intero fabbricato è composto da n. due piani complessivi, di cui fuori terra uno ed uno interrato (seminterrato)

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: buone

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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	presumibilmente 1988
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	Esiste abitabilità dell'immobile risalente al 1989.

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	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
---	----

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

L'autorimessa è direttamente collegata all'unità residenziale mediante un disimpegno e, in quanto pertinenza, la superficie della stessa è stata considerata al 60% ai fini del calcolo del valore di mercato.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
autorimessa	sup reale lorda	30,00	1,00	30,00
		30,00		30,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Autorimesse e box

Sottocategoria: Autorimesse

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2 - 2024

Zona: Strevi - AL

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: autorimesse

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 360

Valore di mercato max (€/mq): 540

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

La sottoscritta, dopo un'attenta analisi del fascicolo ha effettuato le seguenti operazioni: accesso ai dati catastali dell'Agenzia delle Entrate con acquisizione delle visure storiche dei beni pignorati e delle rispettive planimetrie; accesso agli immobili con il custode Avv. OMISSIS in presenza di una delle Esecutate, con rilievo metrico e fotografico dei beni ed acquisizione di informazioni in merito ad occupazione e stato di manutenzione; richiesta di accesso agli atti edilizi presso il Comune di Strevi e successiva integrazione con acquisizione delle informazioni relative ai titoli edilizi che hanno autorizzato la costruzione degli immobili e le successive modifiche, nonché l'agibilità; accesso alla Conservatoria di Acqui presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare in Alessandria e relativa consultazione del titolo cartaceo di provenienza; ricerca sui siti immobiliari di immobili in vendita aventi caratteristiche simili per posizione, tipologia, dimensione e stato di manutenzione a quelli oggetto di stima, al fine di creare una scala di prezzi attraverso la quale determinare, per comparazione e mediante opportuni coefficienti correttivi, il valore di mercato più probabile per la stima dei beni staggiti.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Strevi - Provincia di Alessandria;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Agenzia delle Entrate - SPI di Acqui Terme;

Uffici del registro di Servizio di Pubblicità Immobiliare di Acqui Terme;

Ufficio tecnico di Comune di Strevi;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:
siti web immobiliare.it, casa.it
agenzie immobiliare della zona di Acqui Terme
OMI, Borsino Immobiliare;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): sulla base della Banca dati delle quotazioni immobiliari sono disponibili per il Comune di Strevi (AL), tipologia abitazioni civili, relativamente al centro urbano a destinazione residenziale ed in stato conservativo normale, i seguenti valori di mercato:

per abitazioni civili : €/mq 620 min ed €/mq 760

per box : €/mq 360 min ed €/mq 540

I valori disponibili sono riferiti al secondo semestre del 2024.

Altre fonti di informazione:

- Certificazione notarile agli atti a cura della Dr.ssa OMISSIS, Notaio in Palermo, iscritto al Collegio Notarile dei Distretti riuniti di Palermo e Termine Imerese,

-Atto di Vendita registrato dal Dr. OMISSIS Notaio in Acqui Terme in data 18-05-1990 Rep. n. 22975 Trascritto ad Acqui Terme in data 16-06-1990 ai nn. 2456/1924.

8.3 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Box e Giardino

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 73.260,00.

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): consultata la Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (OMI) per il Comune di Strevi (AL) nella zona a destinazione residenziale per abitazioni civili in stato conservativo normale è emerso quanto segue: i valori medi di mercato variano da un minimo di 620 €/mq ad un massimo di 760 €/mq. Sono stati inoltre ricercati immobili disponibili sul mercato con caratteristiche simili al soggetto e sono stati individuati i seguenti comparabili:

_Comparabile 1: in Regione Valle Viotti casa bifamiliare di circa 222 mq su tre piani con ingresso, cucina, salone, bagno, scala interna che conduce al piano primo, due camere, due bagni, un ripostiglio ed una cabina armadio e sottotetto; riscaldamento autonomo; completano due porticati esterni e terreni pertinenziali

Stato: abitabile

Valore indicativo : €/mq 157,00 (immobile all'asta)

_Comparabile 2 : nella parte alta di Strevi, casa bifamiliare di circa 210 mq, semi-indipendente, disposta su due piani con cucina abitabile, soggiorno, quattro camere e due bagni; riscaldamento autonomo; dotata di doppia autorimessa, un locale tecnico con caldaia-ripostiglio ed una tavernetta. All'esterno ampia terrazza e cortile

Stato: abitabile

Valore indicativo : €/mq 380,00

_Comparabile 3: in Regione Santo Stefano, casa bifamiliare indipendente di circa 400 mq, disposta su due piani più mansarda, composta da un appartamento per piano: al P1 ingresso, salone con caminetto, sala da pranzo e cucina, tre camere, due bagni. Al PT ingresso con zona living con caminetto, sala da pranzo e cucina in open space, corridoio, due camere e due bagni, una cabina armadio. Dispone inoltre di cantina, lavanderia, pannelli solari e riscaldamento autonomo. All'esterno giardino con pozzo di irrigazione e gazebo

Stato: ottimo

Valore indicativo : €/mq 950,00

-Comparabile 4: in Regione Torrazza, casa libera su tre lati di circa 200 mq su due piani, con ingresso, sala con camino termoventilato, cucina abitabile, due camere e due bagni. Piano interrato con tavernetta e portico ad uso box per due auto. Riscaldamento autonomo. All'esterno giardino privato.

Stato: ristrutturato

Valore indicativo : €/mq 875,00.

Operando una media tra tutti i valori riscontrati, tenuto conto delle caratteristiche specifiche dei comparabili opportunamente confrontati con il soggetto e confrontati infine con i valori OMI, si è determinato il seguente valore da applicare all'immobile pignorato in €/mq 660,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Porzione di villa bifamiliare al PT (100%)	86,00	€ 660,00	€ 56.760,00
veranda (coeff di ponderazione applicato 60%)	8,00	€ 660,00	€ 5.280,00
locali accessori P.interrato (coeff 35%)	17,00	€ 660,00	€ 11.220,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 73.260,00
Valore Finale			€ 73.260,00
Valore corpo			€ 73.260,00
Valore Pertinenze			€ 10.900,00
Valore complessivo intero			€ 84.160,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 84.160,00

B. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 13.500,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
autorimessa	30,00	€ 450,00	€ 13.500,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 13.500,00
aumento del 0.00%			€ 0,00
Valore Finale			€ 13.500,00
Valore corpo			€ 13.500,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 13.500,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 13.500,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo civile [A2] con giardino	111,00	€ 84.160,00	€ 84.160,00
B	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	30,00	€ 13.500,00	€ 13.500,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disposizione del G.E. (min.15%)	€ 14.649,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 2.916,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 80.095,00
	<u>ARROTONDATO a € 80.000,00</u>

8.6 Regime fiscale della vendita

Sarà cura del Delegato alla vendita verificare se la vendita all'asta risulta esente dall'imposta di registro, come previsto dal "decreto banche" varato dal Governo in data 10/02/2016 e successive modifiche e integrazioni ovvero soggetto ad una tassa unica di 200 €, ove ricorrano le condizioni previste dalla norma. Sarà cura del Professionista delegato alla vendita verificare le imposte ipotecaria e catastale in base alle indicazioni dell'Agenzia delle Entrate per le vendite all'asta, in vigore alla data dell'atto di trasferimento e la sussistenza delle condizioni per godere delle agevolazioni. Esente IVA per fabbricato abitativo di proprietà di soggetto privato.

Tortona, 09.05.2025

L'Esperto alla stima
Arch. OMISSIS

Allegati:

stralcio di mappa individuazione immobile
visure catastali ai terreni e all'urbano
planimetrie catastali
stralcio di PRG e stralcio delle NTA di PRG
titoli edilizi
agibilità
planimetria catastale (1987)
scheda dati ordinanza di vendita
documentazione fotografica del lotto 1
copia privacy – OMISSIS
operazioni peritali varie