

Tribunale di Alessandria
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **OMISSIS**

contro: **OMISSIS**

N° Gen. Rep. **181/2025**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. ELISABETTA BIANCO**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - Casa unifamiliare con pertinenza

Esperto alla stima: Arch Katia Farinazzo
Codice fiscale: FRNKTA76M44A182L
Studio in: Via Cordara 21 - 15121 Alessandria
Fax: 3923372161
Email: kfarinazzo@gmail.com
Pec: katia.farinazzo@archiworldpec.it

SINTESI ELABORATO

1. Dati Catastali

Bene: Via della Repubblica 23 - Incisa Scapaccino (AT) - 14045

Lotto: 001 - Casa unifamiliare con pertinenza

Corpo: Casa unifamiliare con pertinenza

Categoria: Abitazione di tipo popolare [A4]

1 - OMISSIS) Proprieta' in regime di comunione dei beni. 2 - OMISSIS, Proprieta' in regime di comunione dei beni, foglio 21 , particella 80 , OMISSIS piano T - 1, comune INCISA SCAPACCINO, categoria A4, classe 3, consistenza 8 vani, superficie Totale: 193m² Totale:esluse areescoperte**:192 m², rendita € Euro 326,40

2. Stato di possesso

Bene: Via della Repubblica 23 - Incisa Scapaccino (AT) - 14045

Lotto: 001 - Casa unifamiliare con pertinenza

Corpo: Casa unifamiliare con pertinenza

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via della Repubblica 23 - Incisa Scapaccino (AT) - 14045

Lotto: 001 - Casa unifamiliare con pertinenza

Corpo: Casa unifamiliare con pertinenza

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via della Repubblica 23 - Incisa Scapaccino (AT) - 14045

Lotto: 001 - Casa unifamiliare con pertinenza

Corpo: Casa unifamiliare con pertinenza

Creditori Iscritti: OMISSIS

5. Comproprietari

Beni: Via della Repubblica 23 - Incisa Scapaccino (AT) - 14045

Lotto: 001 - Casa unifamiliare con pertinenza

Corpo: Casa unifamiliare con pertinenza

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via della Repubblica 23 - Incisa Scapaccino (AT) - 14045

Lotto: 001 - Casa unifamiliare con pertinenza

Corpo: Casa unifamiliare con pertinenza

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via della Repubblica 23 - Incisa Scapaccino (AT) - 14045

Lotto: 001 - Casa unifamiliare con pertinenza

Corpo: Casa unifamiliare con pertinenza

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via della Repubblica 23 - Incisa Scapaccino (AT) - 14045

Lotto: 001 - Casa unifamiliare con pertinenza

Valore complessivo intero: 198.618,00

Beni in Incisa Scapaccino (AT)

Località/Frazione

Via della Repubblica 23

Lotto: 001 - Casa unifamiliare con pertinenza

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

Data di presentazione: 02-09-2025

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Casa unifamiliare con pertinenza.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Via della Repubblica 23

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale: comunione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: coniugata - Regime Patrimoniale: comunione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: 1 - OMISSIS Proprieta' in regime di comunione dei beni. 2 - OMISSIS, Proprieta' in regime di comunione dei beni, foglio 21 , particella 80 , OMISSIS, piano T - 1, comune INCISA SCAPACCINO, categoria A4, classe 3, consistenza 8 vani, superficie Totale: 193m² Totale: escluse aree scoperte **: 192 m², rendita € Euro 326,40

Derivante da: SCRITTURA PRIVATA del 19/02/1993 Pubblico ufficiale OMISSIS E. Sede NIZZA MONFERRATO (AT) Repertorio n. 47283 - UR Sede NIZZA MONFERRATO (AT) Registrazione n.47 registrato in data 09/03/1993 - VENDITA Voltura n. 1512.1/1993 in atti dal 29/12/1993

Confini: Particella 77 a Nord, particella 73 e 74 a Est, particella 72 e 82 a Sud, particella 79 a Ovest

Note: Da situazione degli atti informatizzati del Catasto Fabbricati l'immobile è iscritto all'indirizzo di via Repubblica 21, differente dalla base toponomastica del comune di Incisa Scapaccino via della Repubblica 23.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: La planimetria non risulta aggiornata rispetto all' autorizzazione Dia 23-03-2005.

Regolarizzabili mediante: Presentazione nuovo Docfa con aggiornamento della planimetria
Descrizione delle opere da sanare: Modifica della planimetria con l'inserimento delle tettoie autorizzate. Modifiche interne al locale di sgombero e al piano primo dell'abitazione. Inserimento della planimetria del sottotetto non abitabile.

Aggiornamento Docfa : € 950,00

Diritti catastali: € 140,00

Oneri Totali: € 1.090,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Il fabbricato residenziale è situato in via della Repubblica in Borgo Madonna, una delle frazioni di Incisa Scapaccino, situata nella parte pianeggiante del comune lungo la direttrice che porta verso Nizza Monferrato. A differenza del nucleo medievale di Borgo Villa, che si trova sulla collina, Borgo Madonna è una zona caratterizzata da fabbricati rurali e commerciali, situata tra il torrente Belbo e il Rio Martara.

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: Sono presenti alcune ditte i cui servizi includono l'integrazione di sistemi robotizzati e tecnologie di produzione avanzata.

Servizi offerti dalla zona: ZONA INDUSTRIALE (1,5 KM)

Caratteristiche zone limitrofe: piccoli centri abitati di pregio architettonico e valenza storica ed enogastronomica

Importanti centri limitrofi: Nizza Monferrato, Vinco Vaglio, Asti.

Attrazioni paesaggistiche: Incisa Scapaccino è situata in una zona di transizione tra il Monferrato e la Valle Belbo, inserita nella buffer zone del patrimonio UNESCO. Incisa Scapaccino è una delle porte d'accesso alla Riserva Naturale della Val Sarmassa con una diffusa rete del patrimonio escursionistico della regione Piemonte per il Nordic Walking.

Attrazioni storiche: Nella parte alta del paese è sito l'antico nucleo medievale chiamato Borgo Villa, il Santuario della Virgo Fidelis e il Palazzo Incisa Beccaria.

Principali collegamenti pubblici: Linea 82 (Alessandria - Nizza Monferrato - Alba): 500 m, Stazione di Nizza Monferrato 5 Km

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: GARANZIA MUTUO FONDIARIO; A rogito di OMISSIS in data 09/10/2009 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a U.P.I.

di Acqui Terme in data 12/10/2009 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 400.000,00; Importo capitale: € 200.000,00.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 26/06/2025 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a U.P.I. di Acqui Terme in data 24/07/2025 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: Casa unifamiliare con pertinenza

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: L'immobile non è inserito all'interno di un complesso condominiale, per cui non sono previste spese di tipo condominiale.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.

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

Millesimi di proprietà: nessuno

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - L'immobile si ritiene visitabile nella zona al piano terra. Il piano primo non è accessibile.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: nessuno

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Nella banca dati regionale non è stata inserita alcuna attestazione di prestazione energetica.

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

Avvertenze ulteriori: nessuno

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

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio al 19/02/1993** . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 05/07/1991 - UR Sede NIZZA MONFERRATO (AT) Registrazione Volume 709 n. 47 registrato in data 12/11/1991 - SUCC. OMISSIS Voltura n. 5148.1/1991 in atti dal 29/12/1993

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 19/02/1993 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: SCRITTURA PRIVATA del 19/02/1993 Pubblico ufficiale OMISSIS E. Sede NIZZA MONFERRATO (AT) Repertorio n. 47283 - UR Sede NIZZA MONFERRATO (AT) Registrazione n.47 registrato in data 09/03/1993 - VENDITA Voltura n. 1512.1/1993 in atti dal 29/12/1993

Continuità delle trascrizioni: Si

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 04/1993
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: RISTRUTTURAZIONE DI FABBRICATO DI CIVILE ABITAZIONE
Oggetto: Ristrutturazione
Presentazione in data 17/02/1993 al n. di prot. 524
Rilascio in data 01/03/1993 al n. di prot. 04

Numero pratica: 43/1993
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Autorizzazione edilizia
Per lavori: RISTRUTTURAZIONE DI FABBRICATO DI CIVILE ABITAZIONE
Oggetto: Ristrutturazione
Presentazione in data 26/03/1993 al n. di prot. 971
Rilascio in data 27/04/1993 al n. di prot. 43

Numero pratica: 78/1994
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Autorizzazione edilizia
Per lavori: RISTRUTTURAZIONE DI FABBRICATO DI CIVILE ABITAZIONE - VARIANTE ALLA C.E. 4/93
Oggetto: Ristrutturazione
Presentazione in data 27/07/1994 al n. di prot. 2493
Rilascio in data 02/09/1994 al n. di prot. 78

Numero pratica: 23/2000
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Autorizzazione edilizia
Per lavori: COSTRUZIONE TETTOIE
Oggetto: Ristrutturazione
Presentazione in data 16/09/2000 al n. di prot. 2883
Rilascio in data 01/12/2000 al n. di prot. 23

Numero pratica: 1188-2005
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)
Per lavori: LAVORI PER LA REALIZZAZIONE DI TETTOIE IN SERIE APERTA (RINNOVO AUTORIZZAZIONE 23-2000)
Oggetto: Ristrutturazione
Presentazione in data 23/03/2005 al n. di prot. 1188

7.1 Conformità edilizia:**Abitazione di tipo popolare [A4]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: La tettoia in legno di collegamento dalla residenza al locale di sgombero ha un numero di piedritti differenti e realizzata con una superficie piu' ampia rispetto all'autorizzazione depositata presso gli uffici tecnici comunali; sul terreno sono presenti tettoie in lamiera e depositi in legno non autorizzati; all'interno del locale deposito sono state realizzate murature difformi rispetto al titolo autorizzativo.

Regolarizzabili mediante: Scia in sanatoria per le opere difformi e Rimozione delle tettoie e dei depositi non autorizzati

Descrizione delle opere da sanare: La tettoia in legno esterna risulta in parte da sanare per diversa rappresentazione e in parte risulta da rimuovere poichè la superficie è maggiore rispetto alla superficie autorizzata, in particolare la zona del portico a copertura della porta d'ingresso. Le costruzioni leggere in metallo e in legno poste a Sud del locale di sgombero non sono autorizzate, pertanto vanno rimosse. La planimetria del locale di sgombero e la planimetria al piano primo presentano alcune difformità interne sulle pareti perimetrali. Risulta necessario rappresentare la planimetria del locale sottotetto non abitabile, non presente nei titoli autorizzativi depositati. Nei titoli autorizzativi sono rappresentate tettoie poste sulla facciata laterale che non sono state realizzate.

Scia in sanatoria: € 1.032,00

Presentazione della Sanatoria comprensiva di oneri e diritti: € 3.500,00

Oneri Totali: € **4.532,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: La fossa biologica collegata alla rete comunale, collocata sul sedime di proprietà distinto al C.T. al foglio 21 mappale 74 è autorizzata da scrittura privata del proprietario del lotto in data 13-02-1993 e depositata all'interno della concessione edilizia n° 4 in data 01-03-1993.

All'interno dell' Autorizzazione edilizia n° 23/2000 del 01-12-2000 sono depositate alcune scritture private fra i confinanti:

- 1) Autorizzazione di OMISSIS ai OMISSIS per la realizzazione di un marciapiede e di due tettoie a copertura delle finestre da erigersi a confine
- 2) autorizzazione dei OMISSIS ai OMISSIS per la costruzione di tettoie a confine
- 3) Dichiarazione di assenso dei OMISSIS ai OMISSIS per la futura costruzione a confine di un fabbricato con un altezza massima di 3 m

Si avverte che il piano sottotetto non è abitabile; la finestra rivolta verso Est, con il davanzale a circa 20 cm dal piano pavimento interno, risulta essere priva di protezioni alla caduta verso l'esterno, per cui è necessario dotare la finestra di sistemi di protezione a norma.

7.2 Conformità urbanistica:**Abitazione di tipo popolare [A4]**

Strumento urbanistico Adottato:	Non specificato
In forza della delibera:	Variante parziale al P.R.G ai sensi art. 17 comma 5 della L.R. 56/77 s.m.i (vigente) approvata con D.C.C. 27 del 28/11/2014 - ultima approvazione DCC 20/2022
Norme tecniche di attuazione:	Variante parziale al P.R.G ai sensi art. 17 comma 5 della L.R. 56/77 s.m.i (vigente) approvata con D.C.C. 27 del 28/11/2014 - ultima approvazione

	DCC 20/2022 Variante parziale al P.R.G ai sensi art. 17 comma 5 della L.R. 56/77 s.m.i in data Aprile 2024 (in corso di aggiornamento)
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	SI
Se si, di che tipo?	Non specificato
Altro:	Art.38 Nucleo residenziale centrale di ristrutturazione (R.) 1) Comprende le zone centrali di più antico insediamento del concentrico, poste a ridosso del centro storico e costituite prevalentemente da abitazioni di origine rurale. Le destinazioni d'uso in atto sono confermate, fatto salvo il rispetto delle disposizioni per la tutela dell'igiene. 2) Sono ammessi generalmente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento e ristrutturazione, salvo diverse indicazioni puntuali su singoli edifici relative alle categorie di intervento edilizio emergenti nelle carte di progetto Tav. P 4. 3) E' possibile trasformare volumi rustici nella misura prevista dal punto 12 n. 7 art. 17 delle presenti N.T.A., secondo le destinazioni ammesse in zona dal presente articolo e nel rispetto delle norme previste dall'art. 36. 4) Contestualmente agli interventi edilizi si dovrà provvedere alla eliminazione delle superfetazioni eventualmente esistenti, di baracche o tettoie inutilizzate e alla sistemazione a verde per giardino delle aree inutilizzate intercluse. 5) Nelle aree di cui al presente articolo, sono in particolare escluse le seguenti destinazioni: magazzini di merce all'ingrosso, rimesse per automezzi pesanti, laboratori di grandi dimensioni, alberghi con più di 30 posti letto, mattatoi, supermercati, distributori di carburante, attività commerciali con superficie utile superiore a 200 mq. 6) Per le attività non ammesse in zona sono permessi unicamente interventi di risanamento e restauro senza incrementi di superficie utile. 7) E' sempre ammesso l'utilizzo di volumi rustici per destinazioni di servizio alle residenze (magazzini, garages, cantine, ecc.). 8) E' ammessa la demolizione e ricostruzione di edifici particolarmente degradati (salvo indicazioni puntuali in cartografia di progetto) solo nel caso in cui le strutture dell'edificio siano fatiscenti ed irrecuperabili e che tali condizioni siano documentate da fotografie e certificate da una perizia asseverata redatta da professionista, Ingegnere, architetto o Geometra, iscritto nei rispettivi ordini professionali. La ricostruzione dovrà comunque rispettare le caratteristiche tipo-

	logiche. le dimensioni e i materiali da costruzione dell'edificio originario. 9) Per le attività agricole attualmente insediate sono ammessi interventi di manutenzione e risanamento e di rifunionalizzazione, tali da non alterare la consistenza preesistente della azienda stessa. 10) Sono ammessi interventi di ristrutturazione urbanistica di edifici previa formazione di piano esecutivo di libera iniziativa o di piano di recupero ad esclusione degli edifici appartenenti alle categorie (1) e (2) della Tab. A.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO
Note:	VINCOLI: PORZIONE DI TERRITORIO EDIFICATO, AD ELEVATA PERICOLOSITA', CLASSE 3 B (circ. P.G.R. 7 Lap 06-05-1996)

Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: La tettoia in legno di collegamento dalla residenza al locale di sgombero ha un numero di piedritti differenti e realizzata con una superficie piu' ampia rispetto all'autorizzazione depositata presso gli uffici tecnici comunali; sul terreno sono presenti tettoie in lamiera e depositi in legno non autorizzati; all'interno del locale deposito sono state realizzate murature difformi rispetto al titolo autorizzativo.

Regolarizzabili mediante: Scia in sanatoria e demolizione delle tettoie non autorizzate

Descrizione delle opere da sanare: La descrizione delle opere da sanare è inserita nel capitolo dichiarazione di conformità edilizia

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Abitazione di tipo popolare [A4]** di cui al punto **Casa unifamiliare con pertinenza**

Oggetto della valutazione è una casa unifamiliare con pertinenze situata a borgo Madonna, una zona residenziale centrale nel comune di Incisa Scapaccino, con accesso da via della Repubblica. Il fabbricato e l'area pertinenziale sono inseriti all'interno di un tessuto urbano storico consolidato, costituito da fabbricati di origine rurale. L'edificio composto da due piani fuori terra oltre al piano sottotetto non abitabile è libero su due affacci, rivolti rispettivamente a Sud e ad Est. Il fabbricato principale, anch'esso presumibilmente di origine rurale, ha avuto diversi importanti interventi di ristrutturazione edilizia a partire dagli novanta. La distribuzione dei vani è funzionale e ben definita, con una netta separazione tra zona giorno e zona notte: al piano terra sono dislocate due camere con funzione zona soggiorno e area studio, un' ampia cucina e un bagno. Al piano primo sono state realizzate tre camere, un bagno e un disimpegno. Il collegamento verticale tra i livelli è garantito da una scala interna privata che porta dal piano terra sino al piano sottotetto non abitabile. Il fabbricato è dotato di un'ampia area pertinenziale esterna, sulla quale sono collocati un locale di sgombero collegato all'abitazione mediante un sistema di tettoie in legno con manto in tegole simil coppo e perlinatura, in parte ancorate al muro di confine e appoggiate a pilastrini in legno fissati a terra. L'area esterna è parzialmente pavimentata con masselli autobloccanti e in parte a verde. L'ingresso all'abitazione, poichè il lotto risulta intercluso, è raggiungibile da via della Repubblica attraverso la particella 74 dello stesso foglio, di altra proprietà, sulla quale insiste una servitù di passaggio che assicura il transito in favore del lotto in oggetto, garantendo la piena fruibilità. Il passaggio che si è consolidato nel tempo è di tipo pedonale e veicolare.

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

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale: comunione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

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

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: coniugata - Regime Patrimoniale: comunione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **359,00**

E' posto al piano: Terra, primo e sottotetto

L'edificio è stato ristrutturato nel: i primi interventi risalgono al 1994 sino al 2005 come ultimo intervento. ha un'altezza utile interna di circa m. 270

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

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile è stato interessato da recenti ristrutturazioni edilizie riguardanti la ridefinizione degli spazi interni necessari per l'ottimizzazione e la fruibilità degli ambienti. Le opere di finitura hanno previsto l'utilizzo di materiali di qualità che ne hanno garantito la durabilità e la conformità con i requisiti igienico sanitari. Nell'ultima ristrutturazione edilizia si è posta attenzione al miglioramento qualitativo dell'edificio con la dotazione di serramenti con vetrocamera e di una caldaia a condensazione; alcune pareti interne al piano terra nella zona d'ingresso, da quanto riferito dalla proprietà, sono state coibentate con pannelli isolanti, di cui però non si sono potuti rilevare i dati tecnici; in copertura sono stati installati alcuni pannelli fotovoltaici di cui non è stato possibile verificarne il reale funzionamento. Sono evidenti alcune efflorescenze superficiali sulle pareti perimetrali al piano terra nella zona d'ingresso, presumibilmente generate da umidità di risalita; la facciata rivolta verso ovest non è stata intonacata e si presenta al grezzo; tuttavia, in generale, l'immobile per le restanti parti si presenta in un buono stato di conservazione e di manutenzione. Il locale di sgombero e le tettoie che lo collegano alla residenza sono state recentemente ristrutturate e sono in buono stato conservativo. Si segnala che l'immobile si trova altimetricamente nella zona più bassa di Incisa Scapaccino, vicino al Rio Martara e che sono note alcune problematiche relative allo smaltimento delle acque del sistema fognario e che hanno generato allagamenti in zona. Il tecnico dell'ufficio edilizia del Comune di Incisa Scapaccino ha informato che, recentemente, dal consiglio comunale sono stati approvati alcuni finanziamenti per la realizzazione di un impianto di sollevamento necessario per lo smaltimento delle acque reflue.

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

Balconi	materiale: pietra condizioni: ristrutturato
Copertura	tipologia: a falde materiale: legno condizioni: ristrutturato
Solai	tipologia: ferro e laterizio condizioni: ristrutturato
Strutture verticali	materiale: muratura condizioni: ristrutturato

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: scorrevole materiale: ferro apertura: manuale condizioni: buone Note: cancello carraio
Infissi esterni	tipologia: ante a battente materiale: legno protezione: persiane materiale protezione: legno condizioni: buone Note: Si avverte che la finestra posta nel piano sottotetto, rivolta verso Est, è posizionata a circa 20 cm dal piano pavimento interno e risulta essere priva di protezioni alla caduta, per cui è necessario dotare la finestra di sistemi di protezione a norma.
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno condizioni: buone
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: ferro e vetro condizioni: ristrutturato Riferito limitatamente a: locale di sgombero
Manto di copertura	materiale: coppi in laterizio condizioni: buone
Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni pieni rivestimento: intonaco al civile condizioni: buone Note: La facciata rivolta a Sud è totalmente intonacata e al piano terra risulta parzialmente rivestita da pietra. La facciata ad Est non è intonacata. Tutte le pareti interne sono finite al civile. Al piano terra nella zona ingresso alcune pareti sono state coibentate.
Pavim. Interna	materiale: piastelle di gress condizioni: buone
Portone di ingresso	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno e vetro condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: piastrelle in gress condizioni: buone Riferito limitatamente a: per tutti i bagni
Rivestimento	ubicazione: cucina materiale: piastrelle in gress condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: pareti perimetrali interne materiale: intonaco condizioni: buone
Scale	posizione: a rampa unica rivestimento: legno condizioni: buone
Impianti:	
Citofonico	tipologia: audio condizioni: da normalizzare conformità: da collaudare
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: da collaudare conformità: da collaudare Riferito limitatamente a: impianto della residenza

Elettrico	<p>tipologia: con cavi a vista tensione: 220V condizioni: da normalizzare conformità: da collaudare Riferito limitatamente a: locale di sgombero Note: non è presente il certificato di collaudo</p>
Elettrico	<p>tipologia: FOTOVOLTAICO tensione: 220V condizioni: da collaudare conformità: da collaudare Riferito limitatamente a: impianto fotovoltaico in copertura - locale di sgombero Note: L'impianto è stato installato tra il 2017 e 2018 dalla ditta Sae-Solar. Da informazioni acquisite dai tecnici della ditta che ha installato il fotovoltaico, l'impianto è stato oggetto di incentivi e di pratica inviata al GSE. Con il passaggio di proprietà sarà necessario provvedere alla voltura.</p>
Fognatura	<p>tipologia: mista rete di smaltimento: tubi in PVC recapito: fossa biologica e fognatura comunale ispezionabilità: sufficiente condizioni: ristrutturato conformità: da collaudare Note: Da relazione sanitaria allegata alla richiesta di Concessione Edilizia 04- 1993, il sistema di smaltimento dei rifiuti liquidi avviene mediante fossa biologica posta sul lato Est del fabbricato nella particella 74 e mediante fognatura comunale.</p>
Gas	<p>tipologia: sottotraccia alimentazione: metano condizioni: da collaudare conformità: da collaudare</p>
Idrico	<p>tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale condizioni: sufficienti conformità: da collaudare</p>
Idrico	<p>tipologia: con tubazioni a vista alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: tubi in polipropilene condizioni: da normalizzare conformità: da collaudare Riferito limitatamente a: impianto nel locale di sgombero Note: Sono presenti alcune adduzioni per un lavatoio. Nel locale è presente un boiler per la produzione di acqua calda sanitaria.</p>
Termico	<p>tipologia: autonomo alimentazione: metano diffusori: radiatori condizioni: ristrutturato conformità: da collaudare</p>

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	1994

Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	Poichè non è stato possibile verificare la dichiarazione di conformità risulta necessario un collaudo sull'impianto elettrico dell'intero lotto. Sulla copertura del locale di sgombero è presente un impianto fotovoltaico installato nel 2018 dalla ditta Sae srl, i dati rilevabili dalla Dichiarazione di Conformità sono: impianto da 4Kwp composto da 16 moduli fotovoltaico da 250 wp con inverter e accumulo da 3,6 Kwh. L'impianto è di proprietà della OMISSIS

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	a metano
Stato impianto	normale
Potenza nominale	24 KW
Epoca di realizzazione/adeguamento	2017
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Note	I terminali dell 'impianto di riscaldamento sono radiatori, installati al piano terra, primo. L'impianto è stato installato anche nella zona sottotetto, non abitabile. La caldaia a condensazione è di tipo idronico. Poichè non è stato possibile verificare la dichiarazione di conformità risulta necessario un collaudo.

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	Sono presenti due motori installati sulla facciata al piano primo.

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:

Le superfici lorde sono state rilevate dalla planimetria catastale.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Piano Terra Residenza	sup reale lorda	87,00	1,00	87,00
Piano Primo Residenza	sup reale lorda	87,00	1,00	87,00
Sottotetto non abitabile	sup reale lorda	87,00	0,50	43,50
Balcone	sup reale lorda	4,00	0,25	1,00
Portico	sup reale lorda	42,00	0,35	14,70
Locale di Sgombero	sup reale lorda	52,00	1,00	52,00
		359,00		285,20

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1-2025

Zona: Incisa Scapaccino

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni Civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 495

Valore di mercato max (€/mq): 710

Pertinenze

Casa unifamiliare con pertinenza

1. area cortiliva aperta

Posto al piano terra

Sviluppa una superficie complessiva di 480 mq

Valore a corpo: € 25000

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

A seconda dell'ubicazione e delle caratteristiche dei beni pignorati, della destinazione urbanistica della relativa zona, delle caratteristiche, della qualità delle rifiniture e dello stato di manutenzione del bene oggetto dell'esecuzione immobiliare, procedo ad una stima sintetica per comparazione, facendo riferimento ai prezzi realizzabili in zona per beni analoghi. Nello specifico per

l'unità residenziale si è fatto riferimento alla superficie lorda commerciale adottando coefficienti di omogeneizzazione per le condizioni d'uso.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Asti;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Asti;

Uffici del registro di Asti;

Ufficio tecnico di Incisa Scapaccino;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: di Incisa Scapaccino e Asti;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Fonti rilevate da agenzie immobiliari portano a considerare un prezzo medio di mercato di circa 600 €/mq;

Altre fonti di informazione: Atti notarili ed esperienza personale.

8.3 Valutazione corpi:

Casa unifamiliare con pertinenza. Abitazione di tipo popolare [A4] con annesso area cortiliva aperta

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 179.240,00.

La valutazione dell'immobile è stata condotta attraverso un'analisi comparativa con beni similari analizzando compravendite recenti di unità immobiliari analoghe per tipologia, consistenza e ubicazione. La valutazione ha ponderato i fattori intrinseci ed estrinseci del cespite, con particolare riferimento allo stato conservativo, all'orientamento e alla qualità del contesto urbano di riferimento. Il valore economico finale è allineato ai valori massimi dei parametri OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare), in virtù della recente ristrutturazione edilizia che ne ha elevato la qualità architettonica e le prestazioni energetiche.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Piano Terra Residenza	87,00	€ 700,00	€ 60.900,00
Piano Primo Residenza	87,00	€ 700,00	€ 60.900,00
Sottotetto non abitabile	43,50	€ 700,00	€ 30.450,00
Balcone	1,00	€ 700,00	€ 700,00
Portico	14,70	€ 700,00	€ 10.290,00
Locale di Sgombero	52,00	€ 400,00	€ 20.800,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 184.040,00
Opere di rimozione tettoie e depositi non autorizzati, installazione			€ -4.800,00
Valore Finale			€ 179.240,00
Valore corpo			€ 179.240,00
Valore Pertinenze			€ 25.000,00
Valore complessivo intero			€ 204.240,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 204.240,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Casa unifamiliare con pertinenza	Abitazione di tipo popolare [A4] con annesso area cortiliva aperta	285,20	€ 204.240,00	€ 204.240,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 5.622,00

Giudizio di comoda divisibilità: L'immobile in esecuzione non è divisibile.

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 198.618,00

Data generazione:
26-01-2026

L'Esperto alla stima
Arch Katia Farinazzo