
Tribunale di Alessandria
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:



contro:



N° Gen. Rep. **229/2023**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:
Martedì 27 Febbraio 2024 – ore 10:00

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotto 1 - Fabbricato di civile abitazione unifamiliare con accessori

Esperto alla stima: Arch. Fabrizio Grillo
Codice fiscale: GRLFRZ63S01A052L
Studio in: Corso Bagni 81 - 15011 Acqui Terme
Telefono: 0144 322775
Fax: 0144 322775
Email: studiotecnicogrillo@virgilio.it
Pec: fabrizio.grillo@archiworldpec.it

SINTESI ELABORATO

1. Dati Catastali

Bene: - Località Pittarotta c.n. 1 - Cartosio (AL) - 15015

Lotto: 1 - Fabbricato di civile abitazione unifamiliare con accessori

Corpo: Fabbricato di civile abitazione unifamiliare con accessori e terreni

Categoria: Abitazione di tipo popolare [A4]

Comune di Cartosio (AL) 15015 - Località Pittarotta c.n. 1

NCEU: Foglio 2, particella 117, piano S1 - T - 1, categoria A/4, classe 2,

consistenza Vani 8,5, superficie mq. 221,00 escluse area scoperte mq. 211,00,

Rendita: €. 338,02

NCT: Foglio 2, particella 369, qualità Vigneto, classe 2,

superficie catastale ha. 00.08.30,

Reddito dominicale: €. 7,07 - Reddito agrario: €. 7,50,

NCT: Foglio 3, particella 114, qualità Seminativo, classe 4,

superficie catastale ha. 00.22.00,

Reddito dominicale: €. 5,11 - Reddito agrario: €. 3,98,

NCT: Foglio 4, particella 6, qualità Seminativo, classe 4,

superficie catastale ha. 00.43.70,

Reddito dominicale: €. 10,16 - Reddito agrario: €. 7,90,

Conformità catastale: NO

2. Stato di possesso

Bene: - Località Pittarotta c.n. 1 - Cartosio (AL) - 15015

Lotto: 1 - Fabbricato di civile abitazione unifamiliare con accessori

Corpo: Fabbricato di civile abitazione unifamiliare con accessori e terreni

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: - Località Pittarotta c.n. 1 - Cartosio (AL) - 15015

Lotto: 1 - Fabbricato di civile abitazione unifamiliare con accessori

Corpo: Fabbricato di civile abitazione unifamiliare con accessori e terreni

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: - Località Pittarotta c.n. 1 - Cartosio (AL) - 15015

Lotto: 1 - Fabbricato di civile abitazione unifamiliare con accessori

Corpo: Fabbricato di civile abitazione unifamiliare con accessori e terreni

Creditori Iscritti:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

5 Comproprietari

Beni: - Località Pittarotta c.n. 1 - Cartosio (AL) - 15015

Lotto: 1 - Fabbricato di civile abitazione unifamiliare con accessori

Corpo: Fabbricato di civile abitazione unifamiliare con accessori e terreni

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: - Località Pittarotta c.n. 1 - Cartosio (AL) - 15015

Lotto: 1 - Fabbricato di civile abitazione unifamiliare con accessori

Corpo: Fabbricato di civile abitazione unifamiliare con accessori e terreni

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: - Località Pittarotta c.n. 1 - Cartosio (AL) - 15015

Lotto: 1 - Fabbricato di civile abitazione unifamiliare con accessori

Corpo: Fabbricato di civile abitazione unifamiliare con accessori e terreni

Continuità delle trascrizioni: Non specificato

8. Prezzo

Bene: - Località Pittarotta c.n. 1 - Cartosio (AL) - 15015

Lotto: 1 - Fabbricato di civile abitazione unifamiliare con accessori

Valore complessivo intero: 127.000,00

Beni in Cartosio (AL)
Località/Frazione Località Pittarotta c.n. 1

Lotto: 1 - Fabbricato di civile abitazione unifamiliare con accessori

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

Data di presentazione: 10-10-2023

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Fabbricato di civile abitazione unifamiliare con accessori e terreni.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Cartosio (AL) CAP: 15015 frazione: Località Pittarotta c.n. 1

Note: Trattasi di fabbricato urbano di civile abitazione unifamiliare con locali principali in piano terra e primo, locali accessori in piano primo sottotrada, con corte esclusiva circostante destinata a verde ed area di sosta, con accesso diretto dalla sede stradale pubblica corrente sul fronte Ovest della proprietà ed appezzamenti sparsi di terreno agricolo a gerbido.

Quota e tipologia del diritto

[REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

[REDACTED]

Comune di Cartosio (AL) 15015 – Località Pittarotta c.n. 1

Foglio 2, particella 117, piano S1 - T - 1, categoria A/4, classe 2,

Consistenza Vani 8,5, superficie mq. 221,00 escluse aree scoperte mq. 211,00,

Rendita € €. 338,02

Derivante da:

NCEU: dichiarazione fabbricato urbano n. 52 del 15/10/1985

NCT: passaggio da fabbricato rurale ad ente urbano n. 903004 del 30/04/1986

Confini:

Nord: Fg. 2 mappale 116

Ovest: sede stradale pubblica - S.P. 334

Sud: Fg. 2 mappale 118

Est: Fg. 2 mappali 369 - 119

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

[REDACTED]

Comune di Cartosio,
Foglio 2, particella 369, qualità Vigneto, classe 2,
superficie catastale ha. 00.08.30,
Reddito dominicale: €. 7,07 - Reddito agrario: €. 7,50


Derivante da: Impianto meccanografico del 20/06/1984

Confini:

Nord: Fg. 2 mappali 115 - 116
Ovest: Fg. 12 mappale 117
Sud: Fg. 2 mappale 119
Est: Fg. n. mappale 114

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:



Comune di Cartosio
Foglio 3, particella 114, qualità Seminativo, classe 4,
Superficie catastale ha. 00.22.00,
Reddito dominicale: €. 5,11 - Reddito agrario: €. 3,98


Derivante da: Impianto meccanografico del 20/06/1984

Confini:

Nord: Fg. 3 mappale 392
Ovest: Fg. 3 mappale 392
Sud: Fg. 3 mappale 116
Est: Fg. 3 mappale 110

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:



Comune di Cartosio
Foglio 4, particella 6, qualità Seminativo, classe 4,
Superficie catastale ha. 00.43.70,
Reddito dominicale: €. 10,16 - Reddito agrario: €. 7,90

Derivante da: Impianto meccanografico del 20/06/1984

Confini:

Nord: Fg. 4 mappali 5 - 7 - 8 - 37;
Ovest: Fg. 4 mappale 37;
Sud: Strada pubblica comunale;
Est: strada pubblica comunale

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale;

La situazione catastale non risulta essere conforme all'effettivo stato dei luoghi, verificato durante l'accesso, in relazione all'avvenuta demolizione di una tramezza interna, di separazione tra locale cucina / soggiorno e vano ingresso.

Necessiterà, quindi, procedere alla predisposizione e presentazione all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Alessandria Territorio, di nuovo atto di aggiornamento NCEU con denuncia di variazione per diversa distribuzione spazi interni, relativamente alla U.I.U. di cui a Foglio 2 Particella 117 del Comune di Cartosio, per le difformità ivi indicate, circa l'esatta rappresentazione della reale consistenza dell'immobile. Oneri professionali e diritti catastali quantificabili in €.600,00.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Trattasi di fabbricato di civile abitazione unifamiliare con accessori edificato originariamente nei primi anni del dopoguerra e successivamente ampliato negli anni 70/80, elevato a tre piani fuori terra oltre che ad un piano sottotetto, con corte pertinenziale circostante destinata in massima parte a verde e per una limitata porzione ad area di manovra e sosta; il fabbricato è ubicato in zona agricola / periferica rispetto al concentrico del Comune di Cartosio, caratterizzata dalla presenza di fabbricati prettamente ad uso residenziale ed insediamenti agricoli; l'area insediativa risulta urbanizzata, con presenza sia di servizi essenziali (linea elettrica, acquedotto, fognatura pubblica), che a carattere secondario (viabilità ed illuminazione pubblica); la proprietà è direttamente accessibile dalla sede stradale pubblica della ex S.S. 334 del Sassello corrente sul fronte Ovest.

Caratteristiche zona: area agricola normale

Area urbanistica: agricola a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Acqui Terme, Castelletto d'Erro, Cavatore, Malvicino, Melazzo, Monte chiaro d'Acqui, Pareto, Ponzone, Sassello, Savona.

Attrazioni paesaggistiche: Torre medioevale (Piazza Umberto Terracini), chiese, pievi.

Attrazioni storiche: Cartosio è un piccolo paese in provincia di Alessandria, tra Acqui Terme e il Sassello, nella valle dell'Erro;

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dati precedenti relativi ai corpi: Fabbricato di civile abitazione unifamiliare con accessori e terreni

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria cancellata in data 01/03/2011,

Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario;

A rogito di Notaio CASSINELLI Ernesto con studio in Acqui Terme in data 10/09/2002 ai nn. 134384;

Iscritto/trascritto a Acqui Terme in data 23/09/2002 ai nn. 4583/722;

Importo ipoteca: € 206.000,00; Importo capitale: € 103.000,00;

Note:

Durata: 20 anni

Immobili interessati

Comune di Cartosio:

NCEU: Fg. 2 mappale 117

NCT: Fg. 2 mappale 369; Fg. 3 mappale 114; Fg. 4 mappale 6

Comunicazione n. 60 del 07/02/2011: estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 26/01/2011

Cancellazione totale eseguita in data 01/03/2011.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva

Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario;

A rogito di Notaio GARBARINO Gabriele, con studio in Acqui Terme in data 26/01/2011 ai nn. 164049/18773;

Iscritto/trascritto a Acqui Terme in data 15/02/2011 ai nn. 685/127;

Importo ipoteca: € 330.000,00; Importo capitale: € 165.000,00;

Note:

Durata: 25 anni

Immobili interessati:

Comune di Cartosio

NCEU: Fg.2 mappale 117

NCT: Fg. 2 mappale 369, Fg. 3 mappale 114; Fg. 4 mappale 6.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento

Derivante da: Atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili;

A rogito di Ufficiale Giudiziario - Tribunale di Alessandria in data 01/09/2023 ai nn. 3910

Iscritto/trascritto a Alessandria in data 04/10/2023 ai nn. 4507/3725;

Immobili interessati:

Comune di Cartosio:

NCEU: Fg.2 mappale 117

NCT: Fg. 2 mappale 369; Fg. 3 mappale 114; Fg. 4 mappale 6.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

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

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

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica:NO

In relazione alla particolare destinazione d'uso e rifiniture allo stato attuale dei luoghi, l'immobile risulta essere dotato di l'impianto di riscaldamento interno ai locali, e quindi assoggetto alla predisposizione della certificazione energetica a sensi del D.L.vo 19/08/2005 n. 192, come modificato dal D.L.vo 29/12/2006 n. 311 ed ulteriori modifiche nonché ex Lege Regione Piemonte n. 13 del 28/05/2007.

Costi professionali per predisposizione Attestazione Prestazione Energetica ed inserimento su circuito SI-CEE: € . 350,00.

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

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

Titolare/Proprietario: dal 10/09/2002 al 26/01/2011

[REDACTED]
In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio CASSINELLI Ernesto con studio in Acqui Terme, in data 10/09/2002, ai nn. 134383;

Trascritto a Acqui Terme, in data 23/09/2002, ai nn. 4582/3491.

Note:

[REDACTED], i seguenti beni immobili in Comune di Cartosio:

NCEU: Fg. 2 mappale 117

NCT: Fg. 2 mappale 369; Fg. 3 mappale 114; Fg. 4 mappale 6

Titolare/Proprietario: dal 26/01/2011 ad oggi (attuale/i proprietario/i)

[REDACTED]
In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio GARBARINO Gabriele con studio in Acqui Terme, in data 26/01/2011, ai nn. 164048/18772;

Trascritto a Acqui Terme, in data 15/02/2011, ai nn. 684/490.

Note:

Il [REDACTED], sui seguenti immobili posti in Comune di Cartosio: NCEU: Fg. 2 mappale 117, NCT: Fg. 2 mappale 369; Fg. 3 mappale 114; Fg. 4 mappale 6. " La vendita è stata convenuta a corpo e comprende tutti i diritti, le accessioni, pertinenze e servitù inerenti gli immobili, nonché qualsivoglia afferente relativa quota di comproprietà di enti comuni per legge, uso, consuetudine e destinazione, espressamente concernendo la vendita gli immobili e diritti tutti (loro accessioni e pertinenze) così come alla parte venditrice già pertoccati in forza di precedente atto di acquisto rogito Notaio Cassinelli E. in data 10/09/2002, cui si è stato rinviato anche per migliore individuazione negoziale e per quant'altro nello stesso convenuto, precisato od ulteriormente richiamato, nulla ragione eccettuata o riservata in capo alla cedente che col detto atto ha pertanto inteso alienare ogni e qualsivoglia diritto o ragione così come alla spettante sugli immobili di cui trattasi per modo che l'acquirente, quale contitolare della preposseduta complementare indivisa quota, ne abbia col detto atto ed in ogni caso a riunire la proprietà piena ed esclusiva "

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Nulla osta edilizio n. 2/76

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Nulla Osta Edilizio

Per lavori: Sopraelevazione di parte di fabbricato esistente

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 12/03/1976 al n. di prot. 369

Rilascio in data 29/03/1976 al n. di prot.

Numero pratica: Concessione di costruzione 3/85

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione di costruzione

Per lavori: Costruzione piccolo locale agricolo

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 14/02/1985 al n. di prot. 279

Rilascio in data 23/03/1985 al n. di prot.

NOTE:

Realizzazione di fabbricato pertinenziale della superficie lorda di mq. 19,80, in muratura con tetto in legno e manto in tegole piane. Al momento dell'accesso non è stata accertata l'esistenza di alcun fabbricato in distacco, di cui alla localizzazione indicata negli elaborati planimetrici progettuali allegati al fascicolo tecnico.

Numero pratica: Concessione edilizia in sanatoria 14/85

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n° 47)

Per lavori: Sopraelevazione di parte di fabbricato esistente

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 29/11/1985 al n. di prot. 2285

Rilascio in data 30/12/1994 al n. di prot.

NOTE:

E' stata apposta in calce alla pratica la condizione del rilascio del dispositivo autorizzativo dopo il 30/04/1995 per silenzio assenso da parte dell'ANAS in relazione all'area di intervento soggetta a vincolo stradale

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo popolare [A4]

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia:

Note: Sono state accertate alcune difformità circa la diversa distribuzione degli ambienti interni, costituenti la U.I.U., non di carattere strutturale. Ai fini dell'eventuale regolarizzazione delle situazioni difformi accertate sopra elencate, ai sensi del D.P.R. 380 / 2001 T.U.E. – art. 36 e 37, è ammessa la sanatoria mediante predisposizione di pratica edilizia CILA, con pagamento della sanzione amministrativa minima indicata in € 1.000,00 – salvo diversa quantificazione al momento dell'effettiva presentazione della pratica edilizia – oltre a diritti di segreteria di € 100,00.

Viene quindi quantificata una spesa globale, inclusi gli oneri professionali di progettazione, pari ad € 2.000,00

Vedasi elaborato planimetrico di dettaglio per raffronto situazione accertata e situazione pregressa legittimata.

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo popolare [A4]

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	DGR n. 20-27982 del 02 / 08 / 1999
Zona omogenea:	E - Aree agricole - Art. 10 N.T.A.
Norme tecniche di attuazione:	Vedasi stralcio allegato all'elaborato di inquadramento cartografico

Note sulla conformità:

A conclusione degli accertamenti presso gli archivi comunali, si dichiara che l'immobile oggetto di stima non risulta essere stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata, finanziati in tutto o in parte con risorse pubbliche, secondo il disposto dell'art. 1 c. 376 della L. 178/2020.

Descrizione: Abitazione di tipo popolare [A4]

di cui al punto **Fabbricato di civile abitazione unifamiliare con accessori e terreni**

Trattasi di fabbricato di civile abitazione unifamiliare con accessori edificato originariamente nei primi anni del dopoguerra e successivamente ampliato negli anni 70/80, costituito da unità principale abitativa in piano terra e primo, ed accessori pertinenziali in piano primo sottostrada, piano sottotetto accessibile esclusivamente per semplice ispezione / manutenzione della copertura, il tutto entrostante a corte esclusiva pertinenziale.

Il compendio immobiliare così identificato è inserito in un contesto prettamente agricolo, caratterizzato dalla presenza di insediamenti rurali sparsi, con fabbricati sia a civile abitazione, che costruzioni accessorie destinate ad attività agricola, con colture in atto a seminativo e/o vigneto, favorevoli anche in relazione alla giacitura dei versanti del terreno, non di marcata pendenza.

L'accesso principale al fabbricato è praticato dal fronte Ovest, sul quale è localizzata la sede stradale pubblica - Ex SS. 334 del Sassello; tale strada ha piano viabile a fondo asfaltato non molto agevole, in leggera pendenza.

In dettaglio, il fabbricato - per quanto alla cellula originaria - risulta essere elevato a tre piani fuori terra, oltre che ad un piano sottotetto, con struttura quota piano primo sottostrada, in muratura verticale mista in materiale lapideo, con solaio interpiano in latero-cemento; per quanto ai piani superiori, muratura verticali mista in lapideo ed in muratura di laterizio non isolata, con ulteriori solai interpiano in voltini di latero-cemento; tetto di copertura con orditura in travature di legno e soprastante manto in tegole; rifinitura superfici esterne in vista, mediante intonacatura e soprastante tinteggiatura, in buon grado di conservazione, con limitatissimi segni di vetustà.

Per quanto alle rifiniture interne:

- piano primo seminterrato: locali destinati a cantina, C.T., deposito attrezzi di ampia altezza utile, con piano di calpestio in battuto di CIs e terra; intonaco rustico sulle pareti ed in nuda muratura in pietra per quanto al locale cantina, serramenti in legno e ferro con specchiature in vetri semplici; impiantistica di dotazione: luce forza per illuminazione e prese; porticato di accesso pertinenziale con struttura portante in C.A. ed soprastante orizzontamento in latero-cemento, con superfici in vista intonacate e piano calpestio in lastre di pietra.

- piano terra e primo: locali destinati a civile abitazione residenziali, con accesso mediante due distinti portoncini, da porzione di cortile pertinenziale pavimentato delimitato da basso muretto di cinta in muratura, con soprastante cancellata, avente accesso diretto dal sedime stradale; l'U.I.U. è composta al piano terra da ampia zona soggiorno con angolo cottura, vano scala di accesso al piano superiore, locale disimpegno e ripostiglio con piccolo bagno di servizio ricavato nel sottoscala; accesso ad ampio terrazzo con pavimentazione in piastrelle di grès antigelivo per esterni, bordature in lastre di pietra e balaustra perimetrale in ferro; al piano primo corridoio distributore, tre camere, bagno, con terrazzo pertinenziale; pavimenti in monocottura, intonaci al civile con soprastanti tinte su pareti verticali e orizzontali; rivestimenti in piastrelle di monocottura per locale bagno (h. cm.200 circa); serramenti interni in porte in legno e portoncini d'ingresso con serrature di sicurezza; serramenti esterni costituiti da finestre in intelaiatura di alluminio con vetri doppi, dotati di zanzariere e persiane in legno alla genovese; impiantistica di dotazione: luce forza per illuminazione e prese, TV, impianto idrico sanitario per acqua calda e fredda locale bagno e cucina - apparecchiature igienico sanitarie presenti, lavabo a colonna, bidet e wc, vasca da bagno; impianto di riscaldamento con generatore localizzato nel locale cantina sgombero in piano primo sottostrada, costituito da bruciatore a pellets, con circuito di alimentazione dei radiatori in alluminio/ghisa interni ai vani di abitazione; è presente anche un boiler elettrico, per la produzione di acqua calda sanitaria nei mesi estivi; impianto di scarico acque reflue collegato a

fossa biologica interrata nell'area cortilizia pertinenziale, con localizzazione sul fronte Est.

In conclusione, occorre evidenziare alcune macchie a soffitto, presenti al piano primo, forse dovute a problemi di umidità del solaio confinante con il locale sottotetto, raggiungibile da una botola.

In distacco - con localizzazione sul fronte Nord - è presente un piccolo locale destinato in origine a latrina e realizzato in muratura portante e copertura in tegole su orditura lignea; porta di accesso in legno; ormai in stato di totale abbandono; in base ai requisiti dimensionali e volume, il fabbricato di che trattasi, non risulta essere assoggettato all'obbligo di accatastamento, a sensi dell'art. 3 del D.M. 2 Gennaio 1998 n. 28 e s.m.i.

La restante porzione di area cortilizia - direttamente antistante al fabbricato risulta essere completamente recintata da basso muretto di delimitazione e soprastante cancellata e cancelli pedonali, per accesso alle restanti porzioni circostanti di terreno; per quanto alla giacitura del piano di calpestio del cortile, risulta essere interamente a fondo naturale / verde, con presenza di piante ornamentali.

I terreni agricoli, posti a notevole distanza rispetto all'insediamento del fabbricato abitativo, risultano ormai da tempo abbandonati, con presenza di piante e vegetazione spontanea infestante.

Superficie lorda complessiva alloggio ed accessori: mq 378,00 circa

Superficie area scoperta pertinenziale: mq. 685,00 circa

Superficie complessiva terreni agricoli: mq 7400,00 circa

Condizioni generali dell'immobile: Nel complesso il fabbricato oggetto di procedimento, versa in buono stato di conservazione e manutenzione.

Si è riscontrata la presenza di alcune situazioni di ammaloramento delle murature perimetrali per la presenza di umidità e muffe sulle superfici intonacate interne, in corrispondenza dei risvolti superiori tra murature verticali e soffitti, nonché screpolature delle tinte sulle restanti pareti.

Sarà necessario al fine del riutilizzo dell'U.I.U. attualmente sfitta (utilizzata dall'Esecutato), procedere alla revisione di tutti gli apparati impiantistici di servizio, con particolare riguardo per quanto alla riattivazione dello approvvigionamento del gas metano (oggi mancante), del gruppo contatore ed alla installazione di interruttore salvavita a servizio dello impianto elettrico, il tutto in conformità alle vigenti disposizioni normative di Legge.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Le misure sono state dedotte dalle tavole progettuali acquisite nella fase di istruttoria tecnica, previa verifica sul sito circa la loro esatta conformità con la situazione dello stato dei luoghi, e quindi considerate valide ai fini della quantificazione della relativa consistenza in termini di superficie utile lorda.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/po-	Coeff.	Superficie equiva-
Locali principali di abitazione in piano terra e primo	sup lorda di pavimento	190,00	1,00	190,00
Balcone e terrazzo pertinenziali in piano terra e primo	sup reale lorda	53,00	0,30	15,90
Locali accessori in piano primo sottostrada	sup lorda di pavimento	124,00	0,50	62,00
Porticato accessorio in piano primo sottostrada	sup reale lorda	11,00	0,50	5,50
Corte pertinenziale esclusiva	sup lorda di pavimento	685,00	1,00	685,00
Terreni sparsi a bosco	sup reale lorda	7.400,00	1,00	7.400,00
		8.463,00		8.358,40

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

La stima è espressa secondo il metodo comparativo sulla scorta di dati acquisiti con indagini di mercato per immobili aventi caratteristiche simili nonché sulla scorta degli orientamenti di valori unitari forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare corrente sulla piazza del Comune di Cartosio.

I valori sono stati determinati tenendo in debita considerazione gli importi di compravendita di immobili simili ubicate nelle vicinanze sia per quanto riguarda i fabbricati che i terreni di pari destinazione e condizione.

In particolare, risulta di poco pregio sia l'ubicazione sia la tipologia dell'immobile.

La valutazione ha quindi risentito in modo importante, non solo della condizione dello stabile ma anche della attuale difficoltà di commercializzazione del bene stesso per le cause sopra riportate.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Alessandria;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Acqui Terme - Alessandria;

Uffici del registro di Acqui Terme - Alessandria;

Ufficio tecnico di Cartosio;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Valori OMI

Semestre I - 2023

Provincia di Alessandria

Comune di Cartosio;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): periferia agricola residenziale

Tipologia: abitazione civile;

valore unitario MAX: €/mq. 760,00;

valore unitario MIN: €/mq. 630,00;

Altre fonti di informazione:

Agenzie immobiliari locali - riviste di settore - annunci di vendita immobiliari.

8.3 Valutazione corpi:

Fabbricato di civile abitazione unifamiliare con accessori e terreni. Abitazione di tipo popolare [A4]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 144.605,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Com- plessivo</i>
Locali principali di abitazione in piano terra e primo	190,00	€ 600,00	€ 114.000,00
Balcone e terrazzo pertinenziali in piano terra e primo	15,90	€ 200,00	€ 3.180,00
Locali accessori in piano primo sottostrada	62,00	€ 250,00	€ 15.500,00
Porticato accessorio in piano primo sottostrada	5,50	€ 250,00	€ 1.375,00
Corte pertinenziale esclusiva	685,00	€ 10,00	€ 6.850,00
Terreni sparsi a bosco	7.400,00	€ 0,50	€ 3.700,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 144.605,00
Valore corpo			€ 144.605,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 144.605,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 144.605,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Fabbricato di civile abitazione unifamiliare con accessori e terreni	Abitazione di tipo popolare [A4]	8.358,40	€ 144.605,00	€ 144.605,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Regolarizzazione catastale per aggiornamento esatta rappresentazione grafica U.I.U.	€ -600,00
Regolarizzazione edilizio urbanistica - sanatoria diversa distribuzione spazi interni	€ -2.000,00
Abbattimento del 15% sul valore globale in relazione allo effettivo stato dei luoghi	€ -14.460,00
Spese per predisposizione Attestato Prestazione Energetica	€ -350,00
Arrotondamento per difetto	€ -195,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€127.000,00
---	--------------------

Acqui Terme, li 18 / 01 / 2024

L'Esperto alla stima

Arch. Fabrizio Grillo

