

Tribunale di Alessandria

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **OMISSIS**

contro: **OMISSIS**

N° Gen. Rep. **287/2024**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 06-05-2025 ore 10:00

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. ROBERTA BRERA**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotto 1 - fabbricato di civile

abitazione 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: Via Osvaldo Caldano c.n. 22 - Strevi (AL) - 15019

Lotto: 1 - fabbricato di civile abitazione con accessori

Corpo: Unità di civile abitazione unifamiliare

Categoria: Abitazione di tipo popolare [A4]

OMISSIS, C.F.: OMISSIS; OMISSIS a OMISSIS, OMISSIS, foglio 9, particella 383, subalterno 1, indirizzo Via Osvaldo Caldano c.n. 22, piano S1-T-1-2, comune Strevi, categoria A/4, classe 3, consistenza 10,5 vani, superficie mq. 204,00, escluse aree scoperte mq. 188,00, rendita € €. 439,25

Corpo: Fabbricato pertinenziale in distacco

Categoria: Magazzini e locali di deposito [C2]

OMISSIS, C.F.: OMISSIS; OMISSIS a OMISSIS, OMISSIS, foglio 9, particella 827, subalterno 1, indirizzo Via Osvaldo Caldano c.n. 22, piano T, comune Strevi, categoria C/6, classe 3, consistenza mq. 22,00, superficie mq. 31,00, rendita € €. 53,40

foglio 9, particella 827, subalterno 2, indirizzo Via Osvaldo Caldano c.n. 22, piano T, comune Strevi, categoria C/2, classe 2, consistenza mq. 34,00, superficie mq. 27,00, rendita € 43,90

2. Stato di possesso

Bene: Via Osvaldo Caldano c.n. 22 - Strevi (AL) - 15019

Lotto: 1 - fabbricato di civile abitazione con accessori

Corpo: Unità di civile abitazione unifamiliare

Libero

Corpo: Fabbricato pertinenziale in distacco

Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Osvaldo Caldano c.n. 22 - Strevi (AL) - 15019

Lotto: 1 - fabbricato di civile abitazione con accessori

Corpo: Unità di civile abitazione unifamiliare

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: Fabbricato pertinenziale in distacco

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Osvaldo Caldano c.n. 22 - Strevi (AL) - 15019

Lotto: 1 - fabbricato di civile abitazione con accessori

Corpo: Unità di civile abitazione unifamiliare

Creditori Iscritti: OMISSIS

Corpo: Fabbricato pertinenziale in distacco

Creditori Iscritti: OMISSIS

5 Comproprietari

Beni: Via Osvaldo Caldano c.n. 22 - Strevi (AL) - 15019

Lotto: 1 - fabbricato di civile abitazione con accessori

Corpo: Unità di civile abitazione unifamiliare

Comproprietari: Nessuno

Corpo: Fabbricato pertinenziale in distacco

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Osvaldo Caldano c.n. 22 - Strevi (AL) - 15019

Lotto: 1 - fabbricato di civile abitazione con accessori

Corpo: Unità di civile abitazione unifamiliare

Misure Penali: NO

Corpo: Fabbricato pertinenziale in distacco

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Osvaldo Caldano c.n. 22 - Strevi (AL) - 15019

Lotto: 1 - fabbricato di civile abitazione con accessori

Corpo: Unità di civile abitazione unifamiliare

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: Fabbricato pertinenziale in distacco

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Osvaldo Caldano c.n. 22 - Strevi (AL) - 15019

Lotto: 1 - fabbricato di civile abitazione con accessori

Valore complessivo intero: 68.000,00

Beni in **Strevi (AL)**
Località/Frazione
Via Osvaldo Caldano c.n. 22

Lotto: 1 - fabbricato di civile abitazione con accessori

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Unità di civile abitazione unifamiliare.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Strevi (AL) CAP: 15019, Via Osvaldo Caldano c.n. 22

Quota e tipologia del diritto

500/1000 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

500/1000 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS, C.F.: OMISSIS; OMISSIS a OMISSIS, OMISSIS, foglio 9, particella 383, subalterno 1, indirizzo Via Osvaldo Caldano c.n. 22, piano S1-T-1-2, comune Strevi, categoria A/4, classe 3, consistenza 10,5 vani, superficie mq. 204,00, escluse aree scoperte mq. 188,00, rendita € €. 439,25

Derivante da: N.C.E.U.: Denuncia di variazione per demolizione parziale, diversa distribuzione spazi interni prot. n. 69462 del 20/03/2003: U.I.U. originale: Fg. 9 mappale 383 graffato con mappale 712 N.C.E.U.: Impianto meccanografico del 30/06/1987 NCT: Impianto meccanografico del 20/06/1984: Ente Urbano di mq. 190,00

Confini: A Nord: mappale 385 A Est: mappale 384 A Sud: sede stradale pubblica - Via Osvaldo Caldano, mappale 827 A Ovest: mappale 382

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Sono state accertate alcune difformità circa l'esatta rappresentazione delle consistenze della U.I.U. rispetto alle reali situazioni dei luoghi accertate durante l'accesso sul posto, per errata restituzione cartografica in occasione della predisposizione delle schede catastali di cui alla variazione NCEU richiamata risalente al 2003.

Regolarizzabili mediante: 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 rettifica della rappresentazione grafica della consistenza della U.I.U. di cui a Foglio 9 Particella 383 sub. 1, per le difformità ivi indicate.

Oneri professionali e diritti catastali : € 1.200,00

Oneri Totali: **€ 1.200,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: Fabbricato pertinenziale in distacco.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Strevi (AL) CAP: 15019, Via Osvaldo Caldano c.n. 22

Quota e tipologia del diritto

500/1000 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

500/1000 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS, C.F.: OMISSIS; OMISSIS a OMISSIS, OMISSIS, foglio 9, particella 827, sub-alterno 1, indirizzo Via Osvaldo Caldano c.n. 22, piano T, comune Strevi, categoria C/6, classe 3, consistenza mq. 22,00, superficie mq. 31,00, rendita € €. 53,40

Derivante da: N.C.E.U.: denuncia di fabbricato urbano prot. n. 69456 del 20/03/2003 N.C.T.: tipo mappale prot. n. 59023 del 13/03/2003 - passaggio fabbricato rurale ad ente urbano NCT: Impianto meccanografico del 20/06/1984: fabbricato rurale di mq. 62,00

Confini: A Nord: mappale 383 A Est: mappale 383 A Sud: mappale 470 A Ovest: mappale 470, sede stradale pubblica - Via Osvaldo Caldano

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS, C.F.: OMISSIS; OMISSIS a OMISSIS, OMISSIS, foglio 9, particella 827, sub-alterno 2, indirizzo Via Osvaldo Caldano c.n. 22, piano T, comune Strevi, categoria C/2, classe 2, consistenza mq. 34,00, superficie mq. 27,00, rendita € 43,90

Derivante da: N.C.E.U.: denuncia di fabbricato urbano prot. n. 69456 del 20/03/2003 N.C.T.: tipo mappale prot. n. 59023 del 13/03/2003 - passaggio fabbricato rurale ad ente urbano NCT: Impianto meccanografico del 20/06/1984: fabbricato rurale di mq. 62,00

Confini: A Nord: mappale 383 A Est: mappale 383 A Sud: mappale 470 A Ovest: mappale 470, sede stradale pubblica - Via Osvaldo Caldano

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Sono state accertate alcune difformità circa l'esatta rappresentazione delle consistenze della U.I.U. rispetto alle reali situazioni dei luoghi accertate durante l'accesso sul posto, per errata restituzione cartografica in occasione della predisposizione delle schede catastali di cui alla variazione NCEU richiamata risalente al 2003.

Regolarizzabili mediante: 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 rettifica della rappresentazione grafica della consistenza della U.I.U. di cui a Foglio 9 Particella 383 sub. 1, per le difformità ivi indicate.

Oneri professionali e diritti catastali : € 1.200,00

Oneri Totali: **€ 1.200,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Trattasi di fabbricato di civile abitazione unifamiliare semindipendente, ubicato all'interno della perimetrazione del centro storico del Comune di Strevi, elevato a tre piani fuori terra oltre che ad

un piano sottotetto per quanto al corpo principale oltre ad altro fabbricato pertinenziale in distacco destinato a magazzino / box elevato a due piani fuori terra; per quanto al contesto urbano, l'area versa in situazioni di degrado generale con presenza di fabbricati ad uso civile di vecchia costruzione in gran parte disabitati; viabilità pubblica non agevole senza alcuna presenza di area destinate a parcheggio nelle immediate vicinanze dell'unità immobiliare.

Caratteristiche zona: in centro storico degradata

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi inesistenti.

Servizi presenti nella zona: Non specificato

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: Non specificato

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: Unità di civile abitazione unifamiliare

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Strevi (AL), Via Osvaldo Caldano c.n. 22

Libero

Note: I locali risultano occupati da arredi e scatoloni contenenti effetti personali, si presuppone, di appartenenza della Ditta eseguita.

Identificativo corpo: Fabbricato pertinenziale in distacco

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Strevi (AL), Via Osvaldo Caldano c.n. 22

Libero

Note: I locali risultano occupati da arredi e scatoloni contenenti effetti personali e materiale vario, si presuppone, di appartenenza della Ditta eseguita.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo; A rogito di OMISSIS in data 28/03/2003 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Acqui Terme in data 09/04/2003 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 114.000,00; Importo capitale: € 57.000,00; Note: Immobili interessati Comune di Strevi N.C.E.U.: Fg. 9 mappale 383 sub. 1 N.C.E.U.: Fg. 9 mappale 827 sub. 1 N.C.E.U.: Fg. 9 mappale 827 sub. 2.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca Rinnovazione annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo; A rogito di OMISSIS in data 28/03/2003 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Acqui Terme in data 05/04/2023 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 114.000,00; Importo capitale: € 57.000,00; Note: immobili interessati Comune di Strevi N.C.E.U.: Fg. 9 mappale 383 sub. 1 N.C.E.U.: Fg. 9 mappale 827 sub. 1 N.C.E.U.: Fg. 9 mappale 827 sub. 2 Con la presente si chiede la rinnovazione dell'ipoteca iscritta al registro generale n. 1785 registro particolare n. 318 in data 09/04/2003 in favore di [REDACTED] di [REDACTED].

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Verbale di pignoramento immobili; A rogito di OMISSIS in data 03/10/2024 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Alessandria in data 25/10/2024 ai nn. OMISSIS; immobili interessati Comune di Strevi N.C.E.U.: Fg. 9 mappale 383 sub. 1 N.C.E.U.: Fg. 9 mappale 827 sub. 1 N.C.E.U.: Fg. 9 mappale 827 sub. 2.

Dati precedenti relativi ai corpi: Unità di civile abitazione unifamiliare

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo; A rogito di OMISSIS in data 28/03/2003 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Acqui Terme in data 09/04/2003 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 114.000,00; Importo capitale: € 57.000,00; Note: Immobili interessati Comune di Strevi N.C.E.U.: Fg. 9 mappale 383 sub. 1 N.C.E.U.: Fg. 9 mappale 827 sub. 1 N.C.E.U.: Fg. 9 mappale 827 sub. 2.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca Rinnovazione annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo; A rogito di OMISSIS in data 28/03/2003 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Acqui Terme in data 05/04/2023 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 114.000,00; Importo capitale: € 57.000,00; Note: immobili interessati Comune di Strevi N.C.E.U.: Fg. 9 mappale 383 sub. 1 N.C.E.U.: Fg. 9 mappale 827 sub. 1 N.C.E.U.: Fg. 9 mappale 827 sub. 2 Con la presente si chiede la rinnovazione dell'ipoteca iscritta al registro generale n. 1785 registro particolare n. 318 in data 09/04/2003 in favore di [REDACTED] di [REDACTED].

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Verbale di pignoramento immobili; A rogito di OMISSIS in data 03/10/2024 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Alessandria in data 25/10/2024 ai nn. OMISSIS; immobili interessati Comune di Strevi N.C.E.U.: Fg. 9 mappale 383 sub. 1 N.C.E.U.: Fg. 9 mappale 827 sub. 1 N.C.E.U.: Fg. 9 mappale 827 sub. 2.

Dati precedenti relativi ai corpi: Fabbricato pertinenziale in distacco

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**Spese di gestione condominiale:**

Identificativo corpo: Unità di civile abitazione unifamiliare

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Strevi (AL), Via Osvaldo Caldano c.n. 22

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

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

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

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: 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 SICEE: €. 350,00.

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: Fabbricato pertinenziale in distacco

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Strevi (AL), Via Osvaldo Caldano c.n. 22

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

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

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

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: 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 SICEE: €. 350,00.

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: OMISSIS dal 28/03/2003 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: I Sig. OMISSIS e SPATARO Angela acquistano la piena proprietà di 500/1000 caduno in regime di comunione dei beni, dalla OMISSIS nuda proprietaria di 1000/1000 e OMISSIS, usufruttuario generale di 1000/1000, dei seguenti immobili: In Comune di Strevi - Via Osvaldo Caldano c.n. 22 (già Via Seghini Strambi c.n. 22) N.C.E.U.: Fg. 9 mappale 383 sub. 1 - Categ. A/4 N.C.E.U.: Fg. 9 mappale 827 sub. 1 - Categ. C/6 N.C.E.U.: Fg. 9 mappale 827 sub. 2 - Categ. C/2

Continuità delle trascrizioni: Si

Dati precedenti relativi ai corpi: Unità di civile abitazione unifamiliare

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 28/03/2003 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: I Sig. OMISSIS e SPATARO Angela acquistano la piena proprietà di 500/1000 caduno in regime di comunione dei beni, dalla OMISSIS nuda proprietaria di 1000/1000 e OMISSIS, usufruttuario generale di 1000/1000, dei seguenti immobili: In Comune di Strevi - Via Osvaldo Caldano c.n. 22 (già Via Seghini Strambi c.n. 22) N.C.E.U.: Fg. 9 mappale 383 sub. 1 - Categ. A/4 N.C.E.U.: Fg. 9 mappale 827 sub. 1 - Categ. C/6 N.C.E.U.: Fg. 9 mappale 827 sub. 2 - Categ. C/2

Continuità delle trascrizioni: Si

Dati precedenti relativi ai corpi: Fabbricato pertinenziale in distacco

7. PRATICHE EDILIZIE:**Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Strevi (AL) CAP: 15019, Via Osvaldo Caldano c.n. 22**

Numero pratica: 41/06

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Lavori per la costruzione di muretto di cinta con sovrastante ringhiera in ferro e installazione di cancello carraio e pedonale.

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 09/09/2006 al n. di prot. 3732

NOTE: Vedasi fascicolo tecnico allegato

Dati precedenti relativi ai corpi: Unità di civile abitazione unifamiliare**Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Strevi (AL) CAP: 15019, Via Osvaldo Caldano c.n. 22**

Numero pratica: 2003

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Sostituzione caldaia, rifacimento parziale intonaco interno, sistemazione parte della copertura del tetto

Oggetto: Interventi di manutenzione e risanamento

Presentazione in data 25/02/2003 al n. di prot. 589

Dati precedenti relativi ai corpi: Unità di civile abitazione unifamiliare**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Strevi (AL) CAP: 15019, Via Osvaldo Caldano c.n. 22**

Numero pratica: 19/07

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Interventi di ripristino della copertura configurabile come opera di manutenzione straordinaria ai sensi dell'art. 22 - comma 1 del D.P.R. 380/01 e s.m.i.

Oggetto: Interventi di manutenzione e risanamento

Presentazione in data 17/09/2007 al n. di prot. 3501

NOTE: Vedasi fascicolo tecnico allegato

Dati precedenti relativi ai corpi: Fabbricato pertinenziale in distacco**7.1 Conformità edilizia:****Abitazione di tipo popolare [A4]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: ista la tipologia costruttiva dell'immobile si ritiene di poter considerare l'epoca di costruzione risalente a prima del 01 Settembre 1967. A seguito di richiesta di accesso agli atti presso gli archivi del Comune di Strevi, non sono state reperite pratiche edilizie aventi per oggetto la modifica e/ variazione della consistenza dell'unità Immobiliare residenziale oggetto di valutazione. Viceversa, a seguito di sopralluogo all'interno dell'unità abitativa, sono state accertate alcune variazioni interne in difformità rispetto alla situazione legittimata (divisione locale in piano terra per creazione di bagno e centrale termica; modifica della partizione interna del locali bagno e ripostiglio preesistenti in piano primo). 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.

Sanatoria edilizia per diversa distribuzione spazi interni: € 2.000,00

Oneri Totali: € 2.000,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Note generali 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

Dati precedenti relativi ai corpi: Unità di civile abitazione unifamiliare

Magazzini e locali di deposito [C2]

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia; note: A seguito di richiesta di accesso agli atti presso gli archivi del Comune di Strevi, non sono state reperite altre pratiche edilizie aventi per oggetto la consistenza dell'Unità Immobiliare residenziale oggetto di valutazione; vista la tipologia costruttiva dell'immobile si ritiene di poter dichiarare l'epoca di costruzione risalente a prima del 01 Settembre 1967.

Note generali 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

Dati precedenti relativi ai corpi: Fabbricato pertinenziale in distacco

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo popolare [A4]

Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	DCC n. 3 del 10/04/2012
Zona omogenea:	Aree di interesse storico " A " - Art. 34
Norme tecniche di attuazione:	Vedi stralcio Norme Tecniche Attuazione allegate

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: Unità di civile abitazione unifamiliare

Magazzini e locali di deposito [C2]

Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	DCC n. 3 del 10/04/2012

Zona omogenea:	Aree di interesse storico " A " - Art. 34
Norme tecniche di attuazione:	Vedi stralcio Norme Tecniche Attuazione allegate

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**Dati precedenti relativi ai corpi: Fabbricato pertinenziale in distacco****Descrizione: Abitazione di tipo popolare [A4] di cui al punto Unità di civile abitazione unifamiliare**

Lo scrivente ha proceduto a visitare il bene, oggetto della presente Esecuzione Immobiliare, compiendo i necessari riscontri sulla corrispondenza del bene, costituito da un'unità immobiliare residenziale, facente parte di fabbricato di vecchissima costruzione, posto nell'agglomerato urbano storico del concentrico del Comune di Strevi. L'accesso all'interno dell'unità immobiliare viene praticato esternamente da piccola porzione di cortile pavimentato con battuto in Cls., prospettante sulla sede stradale pubblica e delimitata da cancello carraio, nonchè internamente attraverso androne e vano scala, con sviluppo dipartentesi da quota piano terra rialzato, fino a quota piano secondo sottotetto. Trattasi di unità immobiliare residenziale semi-indipendente, inserita in un organismo edilizio di non recente costruzione, costituito da altre U.I.U. sempre a destinazioni residenziali, adiacenti fra loro, con pareti confinanti in aderenza. Per quanto alle caratteristiche costruttive l'U.I.U. è strutturalmente costituita da murature portanti in laterizio e lapideo, orizzontamenti in putrelle e voltini in laterizio, tetto di copertura oggetto di recenti interventi di risanamento e ristrutturazione, costituito da orditura in legno e manto di copertura in coppi di laterizio; non vi è alcuna presenza di isolamento termo/acustico, né tanto meno di impermeabilizzazione. L'accesso principale viene praticato attraverso un portoncino in legno, localizzato sul fronte Sud del fabbricato, prospettante sul cortile interno. I locali principali destinati a vani di civile abitazione sono così suddivisi: al piano terra dall'ingresso si può accedere ad un piccolo locale centrale termica al rustico ed un piccolo bagno di servizio, di recente realizzazione; salendo alcuni gradini si giunge in un disimpegno su cui affacciano il locale cucina, con balcone pertinenziale posto sul fronte Nord, un locale soggiorno ed un salotto. Dalla rampa scale (piuttosto ridotta e priva di ringhiera), si raggiunge il piano mezzanino su cui affaccia una piccola cameretta, mentre proseguendo sino al piano primo vi sono due camere, oltre ad bagno, un ripostiglio ed un balcone pertinenziale, posto sul fronte Sud, con accesso dal vano scala; piano sottotetto destinato a mero solaio ispezionabile al rustico senza alcuna rifinitura e dotazione impiantistica, con accesso indipendente sempre dal balcone posto sul fronte Sud. Ai locali accessori in piano seminterrato, destinati a cantina, vi si accede da un portoncino metallico, localizzato sempre sul fronte Sud del fabbricato a quota piano cortile; scesi alcuni scalini vi sono più locali alcuni che affacciano verso il fronte Nord, su cui è possibile uscire, anche se il sedime fruibile è limitato, essendo alquanto ripido. Internamente i locali di abitazione si presentano carenti di manutenzione, con pavimenti in piastrelle di graniglia e per i più recenti in monocottura, pareti verticali e orizzontali intonacate e tinteggiate, serramenti interni ed esterni alcuni in alluminio ed altri in legno con vetri semplici, e persiane / scuri in legno; il vano scala costituito da lastre in marmo, è stato delimitato al piano primo da blocchi di gasbeton, lasciati al rustico;

alcuni locali al loro interno risultano controsoffittati, con pannellature in perlinato e travi in legno. Si evidenzia la presenza in più punti del distacco degli intonaci su pareti e soffitti, nei locali abitativi in piano terra, conseguenza di un allagamento dei locali.

Per quanto all'impiantistica, internamente alla U.I.U. sono state rinvenute le linee elettriche di distribuzione, apparentemente funzionanti, anche se alcune placche risultano prive di interruttori; impianto idrico sanitario per distribuzione acqua calda e fredda a servizio dei locali bagno e cucina; in aggiunta è presente la linea di distribuzione ed alimentazione dell'impianto gas metano, per blocco cucina e caldaia (attualmente dismessa).

I servizi igienici sono di buona fattura, completi di sanitari in ceramica. Sono inoltre presenti unità interne per l'aspirazione dell'aria e per il suo raffrescamento (ed eventualmente riscaldamento) nei locali di disimpegno a parete, ed un'unità esterna per l'espulsione all'esterno dell'aria calda sottratta all'interno, posto sul balcone rivolto sul fronte Sud. Si renderà necessario un controllo generale degli impianti, da parte di tecnici competenti, che ne accertino e dichiarino la conformità degli stessi alle normative vigenti. Fa parte dell'unità abitativa, un ampio locale destinato a cantina, al quale vi si accede da un portoncino in metallo prospettante a quota piano calpestio, sulla porzione di cortile pertinenziale posta sul fronte Sud; internamente, gli ambienti, raggiungibili mediante rampa di scala in C.A., presentano rifiniture al rustico, con pavimento in battuto di Cls. e pareti in muratura di laterizio a vista; non vi è traccia di impiantistica quanto meno funzionante alla data dell'accesso. Dal locale cantina si accede alla porzione di area cortilizia a verde, rivolta sul fronte Nord; tale superficie ai fini dell'utilizzo, risulta di limitata estensione, rispetto alle linee di confine catastali, in conseguenza della conformazione orografica del terreno in accentuata acclività. Il balcone, posto in fregio al fronte Nord, presenta situazioni di ammaloramento delle rifiniture e conseguente dissesto delle strutture portanti dei solai a sbalzo, per la prolungata esposizione agli agenti atmosferici; risulta coperto con una pensilina ancorata alla facciata. La piccola porzione di cortile pavimentato, prospettante tra la sede stradale pubblica, delimitata sul limite Sud da cancello carraio ed il fabbricato di abitazione, è coperta da lastre in lamierino preverniciato (pannelli sandwich); essendo una copertura posticcia non risulta autorizzata, nè ai fini della legittimità edilizia / urbanistica, nè di conseguenza regolarizzata con rappresentazione in planimetria catastale.

1. Quota e tipologia del diritto

500/1000 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

2. Quota e tipologia del diritto

500/1000 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **406,00**

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile nello stato attuale dei luoghi si presenta in avanzato stato di vetustà e degrado, con necessità di urgenti interventi di risanamento, sia statico che conservativo per la presenza principalmente di fenomeni di dissesto delle strutture portanti; per quanto alle dotazioni impiantistiche si rende pure necessaria l'attuazione di ingenti interventi di adeguamento e ripristino delle linee, in conformità alle vigenti prescrizioni normative di settore

Impianti:

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. 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 Strevi. 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.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Vani di abitazione da piano terra a primo	sup lorda di pavimento	146,00	1,00	146,00
Locali pertinenziali destinati a cantina in piano seminterrato	sup lorda di pavimento	60,00	0,50	30,00
Locale pertinenziale destinato a solaio / sottotetto	sup lorda di pavimento	75,00	0,50	37,50
Area scoperta pertinenziale di accesso posta a Ovest	superf. esterna lorda	20,00	1,00	20,00
Area pertinenziale destinata a verde posta a Nord	superf. esterna lorda	40,00	1,00	40,00
Area cortilizia pertinenziale destinata a parcheggio posta a Sud	superf. esterna lorda	55,00	1,00	55,00
Balconi / terrazzi pertinenziali	sup lorda di pavimento	10,00	0,30	3,00
		406,00		331,50

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: I-2024

Zona: Strevi

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Unità di civile abitazione abitazione

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Scadente

Valore di mercato min (€/mq): 620

Valore di mercato max (€/mq): 760

Descrizione: **Magazzini e locali di deposito [C2]** di cui al punto **Fabbricato pertinenziale in distacco**

Trattasi di unità immobiliare pertinenziale, in distacco ad unità di civile abitazione unifamiliare, inserita in un organismo edilizio di non recente costruzione, costituito da altre U.I.U. sempre a destinazioni residenziali, addossate fra loro, con pareti confinanti in aderenza.

L'accesso all'interno dell'unità immobiliare viene praticato esternamente, da piccola porzione di cortile pavimentato con battuto in Cls., prospettante sulla sede stradale pubblica e delimitata da cancello carraio, sul quale si affacciano aperture pedonali e carraio in piano terra e rampa di scala in C.A., per raggiungere gli altri locali posti al piano superiore.

Per quanto alle caratteristiche costruttive, l'U.I.U. è strutturalmente costituita da murature portanti in laterizio e lapideo, orizzontamenti in putrelle e voltini in laterizio; copertura in precarie condizioni di conservazione, costituita da orditura in travature di legno e manto soprastante in elementi di laterizio - coppi -, ed in parte in lastre; in relazione allo stato dei luoghi, erano in corso interventi di risanamento / ripassatura del manto di copertura, poi evidentemente interrotti durante le fasi esecutive. Non vi è alcuna presenza di isolamento termo/acustico, né tanto meno di impermeabilizzazione, relativamente all'intero involucro del fabbricato.

Nello specifico il fabbricato è costituito da ampio locale box auto, n.2 locali di sgombero e piccolo servizio igienico; al piano superiore n. 2 locale ad uso sgombero, un ampio balcone, e piccolo ballatoio pertinenziale, su cui si giunge salendo la ripida scala a vista.

Internamente gli ambienti si presentano carenti di manutenzione, con pavimenti in battuto di Cls., pareti verticali e orizzontali intonacate e tinteggiate su alcune porzioni, serramenti esterni per porte in legno e metallo, finestre in intelaiatura di legno con specchiature in vetri semplici e persiane / scuri in legno.

Per quanto all'impiantistica, internamente alla U.I.U. sono state rinvenute le linee elettriche di distribuzione e impianto idrico sanitario, apparentemente non funzionanti. Si renderà necessario un controllo generale degli impianti, da parte di tecnici competenti, che ne accertino e dichiarino la conformità degli stessi alle normative vigenti.

1. Quota e tipologia del diritto

500/1000 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

2. Quota e tipologia del diritto

500/1000 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **136,00**

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile nello stato attuale dei luoghi si presenta in avanzato stato di vetustà e degrado, con necessità di urgenti interventi di risanamento, sia statico che conservativo per la presenza principalmente di fenomeni di dissesto delle strutture portanti; per quanto alle dotazioni impiantistiche si rende pure necessaria l'attuazione di ingenti interventi di adeguamento e ripristino delle linee, in conformità alle vigenti prescrizioni normative di settore.

Impianti:

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. 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 Strevi. 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.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Locale destinato a box in piano terra	sup lorda di pavimento	31,00	1,00	31,00
Locali pertinenziali destinati a sgomberi e magazzini in piano terra e primo	sup lorda di pavimento	87,00	1,00	87,00
Balconi / terrazzi pertinenziali	sup lorda di pavimento	18,00	0,30	5,40
		136,00		123,40

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: I-2024

Zona: Strevi

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: box e magazzini

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Scadente

Valore di mercato min (€/mq): 360

Valore di mercato max (€/mq): 540

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 Strevi

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 Strevi ;

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

Semestre I - 2024

Provincia di Alessandria

Comune di Strevi;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Centro urbano

Residenziale

Abitazione civile

Valore MAX unitario: €/mq. 760,00

Valore MIN unitario: €/mq. 620,00

Box:

Valore MAX unitario: €/mq. 540,00

Valore MIN unitario: €/mq. 360,00;

;

Altre fonti di informazione: Agenzie immobiliari locali, riviste di settore, annunci di vendita immobiliari..

8.3 Valutazione corpi:**Unità di civile abitazione unifamiliare. Abitazione di tipo popolare [A4]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 89.400,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Vani di abitazione da piano terra a primo	146,00	€ 500,00	€ 73.000,00
Locali pertinenziali	30,00	€ 250,00	€ 7.500,00

destinati a cantina in piano seminterrato			
Locale pertinenziale destinato a solaio / sottotetto	37,50	€ 200,00	€ 7.500,00
Area scoperta pertinenziale di accesso posta a Ovest	20,00	€ 10,00	€ 200,00
Area pertinenziale destinata a verde posta a Nord	40,00	€ 5,00	€ 200,00
Area cortilizia pertinenziale destinata a parcheggio posta a Sud	55,00	€ 10,00	€ 550,00
Balconi / terrazzi pertinenziali	3,00	€ 150,00	€ 450,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 89.400,00
Valore Finale			€ 89.400,00
Valore corpo			€ 89.400,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 89.400,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 89.400,00

Fabbricato pertinenziale in distacco. Magazzini e locali di deposito [C2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 31.860,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Locale destinato a box in piano terra	31,00	€ 300,00	€ 9.300,00
Locali pertinenziali destinati a sgomberi e magazzini in piano terra e primo	87,00	€ 250,00	€ 21.750,00
Balconi / terrazzi pertinenziali	5,40	€ 150,00	€ 810,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 31.860,00
Valore Finale	€ 31.860,00
Valore corpo	€ 31.860,00
Valore Pertinenze	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 31.860,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 31.860,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Unità di civile abitazione unifamiliare	Abitazione di tipo popolare [A4]	331,50	€ 89.400,00	€ 89.400,00
Fabbricato pertinenziale in distacco	Magazzini e locali di deposito [C2]	123,40	€ 31.860,00	€ 31.860,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 4.400,00

Abbattimento del 40% sul valore globale in relazione allo effettivo stato dei luoghi	€ -48.504,00
Spese professionali per predisposizione attestazione di prestazione energetica unita di civile abitazione	€ -350,00
Arrotondamento per difetto	€ -6,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 68.000,00**

Data generazione:
25-03-2025

L'Esperto alla stima
Arch. Fabrizio Grillo

Fabrizio Grillo



Descrizione	Valore	Valore	Valore	Valore
Unità di civile ab- itazione unifamili- are	€ 88.400,00	€ 88.400,00	337,50	€ 88.400,00
Deposito per Magazzini e locali di deposito (C3)	€ 31.860,00	€ 31.860,00	133,40	€ 31.860,00