

Tribunale di Alessandria
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

XXX

contro:

XXX

N° Gen. Rep. **132/2020**

data udienza ex art. 569 c.p.c.:

29-06-2021 ore 10.00

Giudice Delle Esecuzioni:

Dott. ROBERTA BRERA

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001
fabbricato abitativo con cortile

Esperto alla stima: Arch. Claudia Todero
Codice fiscale: XXX
Studio in: VIA EMILIA 325 - 15057 TORTONA
Telefono: 0131821945
Email: c.todero@awn.it
Pec: claudia.todero@archiworldpec.it

SINTESI ELABORATO

1. Dati Catastali

Bene: Via Cesare Battisti - Gavazzana - Cassano Spinola (AL) - 15063

Lotto: 001 - fabbricato abitativo con cortile

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

XXX, foglio , particella , scheda catastale planimetria presente, indirizzo via Cesare Battisti n. , piano S1-T, comune CASSANO SPINOLA-Gavazzana, categoria A/3, classe U, consistenza 5 vani, superficie 102 mq Totale aree scoperte 102 mq, rendita € 204

Nota: il numero civico attuale è (ex n. 2).

2. Stato di possesso

Bene: Via Cesare Battisti - Gavazzana - Cassano Spinola (AL) - 15063

Lotto: 001 - fabbricato abitativo con cortile

Corpo: A

Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Cesare Battisti - Gavazzana - Cassano Spinola (AL) - 15063

Lotto: 001 - fabbricato abitativo con cortile

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Cesare Battisti - Gavazzana - Cassano Spinola (AL) - 15063

Lotto: 001 - fabbricato abitativo con cortile

Corpo: A

Creditori Iscritti: XXX,

XXX XXX

5. Comproprietari

Beni: Via Cesare Battisti - Gavazzana - Cassano Spinola (AL) - 15063

Lotto: 001 - fabbricato abitativo con cortile

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Bene: Via Cesare Battisti - Gavazzana - Cassano Spinola (AL) - 15063

Lotto: 001 - fabbricato abitativo con cortile

Corpo: A

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Cesare Battisti - Gavazzana - Cassano Spinola (AL) - 15063

Lotto: 001 - fabbricato abitativo con cortile

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Cesare Battisti - Gavazzana - Cassano Spinola (AL) - 15063

Lotto: 001 - fabbricato abitativo con cortile

Valore complessivo intero: 60.369,52 **ARROTONDATO** Euro 60.370,00

Beni in **Cassano Spinola (AL)**
Località **Gavazzana**
Via Cesare Battisti n. 89

Lotto: 001 - fabbricato unifamiliare con cortile

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

Data di presentazione: 31-07-2020

La certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale a cura del Notaio XXX notaio in Corleone, iscritto al Collegio notarile dei distretti riuniti di Palermo e Termini Imerese è stata integrata dal Notaio in data _____ (con trascrizione dell'accettazione di eredità).

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Cassano Spinola (AL) CAP: 15063 frazione: Gavazzana, Via Cesare Battisti _____ (ex n. 2)

Quota e tipologia del diritto

1/1 di XXX - Piena proprietà

Cod. Fiscale: XXX -

Residenza: via XXX - Novi Ligure -

Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: XXX, foglio _____, particella _____, scheda catastale planimetria presente, indirizzo via Cesare Battisti n. _____, piano S1-T, comune CASSANO SPINOLA-Gavazzana, categoria A/3, classe U, consistenza 5 vani, superficie 102 mq Totale aree scoperte 102 mq, rendita € 204

Derivante da: Detta particella deriva dalla particella _____ Fg _____ del Comune di Gavazzana. dati derivanti da VARIAZIONE TERRITORIALE del _____ in atti dal 20-09-2019 LEGGE REGIONALE n. 4 del 5 aprile 2017 proveniente dal Comune di Gavazzana _____; trasferito al Comune di Cassano Spinola sezione Gavazzana _____ (n. _____). COSTITUZIONE del 2 _____ protocollo n. _____ in atti dal _____; COSTITUZIONE (N. _____).

Confini: a NORD mappali _____ e _____, ad EST mappale _____ (parcheggio), a SUD mappali _____ e _____. (fabbricato in aderenza), a OVEST mappale _____. Da quanto si può osservare dall'estratto di mappa catastale una porzione della particella _____ - e precisamente quella confinante con i mappali _____ e _____ costituisce parte della strada.

Note: Il fabbricato è stato edificato su terreno rappresentato dalla part. _____, ente urbano di are _____ ex part. _____ giusto Tipo mappale del _____ prot. r. _____ in atti dal _____ (r. _____); DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del _____ in atti c. _____ (n. _____ Impianto meccanografico del 20-06-1984).

Tutto quanto riportato dall'Integrazione della certificazione notarile sostitutiva a firma Notaio XXX.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

L'immobile è stato oggetto di presentazione di una D.I.A. avviata a cura del proprietario negli

anni _____ e _____ i cui elaborati progettuali, riferiti allo stato iniziale, corrispondevano per il piano seminterrato ed il piano terra a quanto rappresentato sulla scheda catastale.

Poiché i lavori avviati non sono stati ancora conclusi si osserva che nel piano seminterrato i due locali di sgombero sono stati collegati mediante apertura di una porta in spessore di muro e modificati con la predisposizione di un bagno, mentre al piano terra sono state eseguite le opere in progetto, compreso il recupero della porzione rustica con il recupero di sottotetto a fini abitativi.

Regolarizzabili mediante:

Dal punto di vista catastale sarà necessario presentare una variazione catastale

Descrizione delle opere da sanare:

La Variazione catastale mediante presentazione di Docfa all'Agenzia del Territorio Catasto fabbricati dovrà comprendere oltre al piano seminterrato ed al piano terra anche il piano primo sottotetto recuperato a fini abitativi e potrà essere presentata a seguito di completamento dei lavori come indicato nel capitolo dedicato ai titoli edilizi.

Note:

La variazione catastale potrà essere presentata dopo aver fatto ricorso alla procedura di Ammissibilità alla Sanatoria, salvo diverso orientamento dell'ufficio tecnico, da verificarsi puntualmente a cura dell'acquirente in ordine alle opere riscontrate in difformità alla D.I.A. di cui sopra. L'importo per la Variazione catastale è riportato dal Ctu insieme ai costi di regolarizzazione previsti nell'apposita valutazione. Nella variazione dovrà essere riportato il numero civico attualmente assegnato, ovvero il n.

Informazioni in merito alla conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Il centro storico di Gavazzana si sviluppa prevalentemente lungo l'asse di via Cesare Battisti con case di tipo rurale in muratura di sassi misti a laterizio, prevalentemente intonacata e talvolta decorata. Il paese fa parte dell'Associazione nazionale dei "Borghi dipinti". Lungo la via principale che lo attraversa si possono ammirare i vari murali affrescati da numerosi artisti a partire dal 1989: i più recenti sono stati eseguiti da allievi dell'Accademia di Belle Arti di Venezia. La via principale termina nel Belvedere San Martino con la chiesa parrocchiale attornata da belle piantumazioni ed un giardino all'italiana da cui si può godere di una vista spettacolare sulla pianura alessandrina fino alla cerchia delle Alpi. La prima notizia certa sul borgo risale all'anno 1242, fu un possedimento dei primati di Tortona fino al 1784, l'anno in cui, con tutto il Vescovato, passò ai domini dei Savoia. Nel 1799 subì il saccheggio dei militari transalpini del generale Moreau, nel maggio del 1859, durante la seconda guerra di indipendenza, vi si attestarono le truppe francesi. Nel 1929 Gavazzana divenne una frazione di Cassano Spinola; ritornò comune autonomo nel 1948. Il 1° gennaio 2018, nonostante il parere contrario espresso dai gavazzanesi nel referendum del 2016, si è concluso l'iter di fusione nel comune di Cassano Spinola.

Caratteristiche zona: in centro storico normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: non si conoscono importanti servizi ad alta tecnologia in zona.

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Novi Ligure e Serravalle Scrivia.

Attrazioni paesaggistiche: colline Tortonesi.

Attrazioni storiche: Museo casa di Don Carlo Sterpi e Parrocchiale di San Martino a Gavazzana.

Principali collegamenti pubblici: Trasporto alunni in forma associata con Comuni limitrofi garantito da Comune di Cassano Spinola.

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

Note: Si segnala che nel fabbricato non sono mai stati ultimati i lavori di ristrutturazione e che al momento lo stesso non risulta abitabile ed è privo di arredi (salvo qualche mobile abbandonato).

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca volontaria attiva a favore di XXX contro XXX;

Derivante da: ipoteca volontaria a garanzia mutuo fondiario;

A rogito di Notaio XXX in data 15/06/2007 ai nn. _____ in data 23/06/2007 ai nn. _____;

Importo ipoteca: € 156.000; Importo capitale: € 78.000;

Note: durata anni 29.

- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca convenzionale annotata a favore di XXX contro XXX;

Derivante da: ipoteca volontaria a garanzia mutuo fondiario;

A rogito di Notaio XXX di Novi Ligure in data _____ ai nn. _____ in data _____ ai nn. _____

Importo ipoteca: € 45.000; Importo capitale: € 90.000;

Note: durata anni 30.

Annotazione n. _____ (EROGAZIONE A SALDO)

- **Trascrizione pregiudizievole:** Pignoramento a favore di (XXX) XXX con sede a Verona contro XXX;

Derivante da: verbale di pignoramento;

A rogito di ufficiale Giudiziario Tribunale di Alessandria in data 2 _____ n. repertorio _____
richiedente xxx - Milano

trascritto a Tortona in data _____ ai n _____

Note: sentito il Legale del Creditore, Avv. Cervetti, il pignoramento di cui sopra è stato abbandonato.

Nella sezione D della Nota di trascrizione reperita dal Ctu risulta riportato "Atto di precetto notificato in data 14/05/2015 al Sig. XXX _____) per complessivi Euro 147.564,74 oltre ai successivi interessi maturati e maturandi".

- **Trascrizione pregiudizievole:** Pignoramento a favore di XXX contro XXX;

Derivante da: verbale di pignoramento;

A rogito di ufficiale Giudiziario Tribunale di Alessandria in data _____ n. repertorio _____
trascritto a Tortona in data _____ ai nn. _____

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Il Ctu precisa che dall'Elenco sintetico delle formalità richiesto al Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tortona in data 11/05/2021 ed allegato alla presente perizia - in merito al pignoramento del 15/09/2015 - non risulta alcuna annotazione né cancellazione.

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

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

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

L'immobile è un'abitazione unifamiliare e non appartiene ad un condominio.

Non esistono pertanto spese condominiali scadute ed insolte.

Millesimi di proprietà: Non esiste alcuna suddivisione millesimale.

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: Poiché i lavori di ristrutturazione non sono mai stati terminati l'immobile non dispone di APE.

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

L'immobile, sulla base della documentazione fornita dal comune di Cassano Spinola- Gavazzana, non risulta soggetto a vincoli di prelazione dello Stato.

Avvertenze ulteriori:

Si segnala che una porzione della particella () è parte della strada che costeggia l'immobile, pertanto soggetta all'Art. 16 delle Norme di Attuazione "aree destinate alla viabilità ed accessibilità e fasce di rispetto"(si veda in proposito l'art. 16 delle N. di A. allegate).

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

Titolare/Proprietario:

XXX proprietario/i ante ventennio al 15/06/2007.

In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI;

registrato a Genova, ai nn. ();
trascritto a Tortona, in data (), ai nn. ()

Note: per la quota un quarto (1/4) per successione legittima apertasi in morte di XXX nata a Gavazzana il () e deceduta il ()

N.B. Risulta trascritta in data () ai nn. () accettazione tacita di eredità nascente da atto in Notar XXX del 1 () rep. ()

Il CTU evidenzia che nella NOTA di TRASCRIZIONE dell'accettazione tacita di eredità il numero civico riportato è il () che è errato. Il n. civico corretto è ()

Titolare/Proprietario:

XXX proprietario/i ante ventennio al 15/06/2007.

In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI;

registrato a Genova, ai nn. bis/Vol ();
trascritto a Tortona, in data (), ai nn. ()

Note: per la quota di un quarto (1/4) per successione apertasi in morte di XXX nato il () deceduto il ()

N.B. Risulta trascritta in data () ai nn. () accettazione tacita di eredità nascente da atto in Notar XXX del () rep. ()

Il CTU evidenzia che nella NOTA di TRASCRIZIONE dell'accettazione tacita di eredità il numero civico riportato è il () che è errato. Il n. civico corretto è ()

Titolare/Proprietario:

XXX proprietario/i ante ventennio al 15/06/2007.

In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; registratc () ai nn. ()

trascritto a T () in data (), ai nn. ()

Note: per la quota di due quarti (2/4 ovvero 1/2) per successione legittima apertasi in morte di XXX nato il () deceduto i ()

N.B. Risulta trascritta in data () ai nn. () accettazione tacita d'eredità nascente da atto in Notar XXX del () rep. n ()

Il CTU evidenzia che nella NOTA di TRASCRIZIONE dell'accettazione tacita di eredità il numero civi-

co riportato è il [] che è errato. Il n. civico corretto è []

Titolare/Proprietario:

XXX dal 15/06/2007 ad oggi (attuale proprietario).

In forza di atto di compravendita - a rogito di NOTAIO XXX, in data [], ai nn. []

registrato a Novi Ligure, in data [], ai nn. []

trascritto a Tortona, in data [] ai nn. []

Note: Nella trascrizione dell'atto di compravendita al quadro D è riportato: "il mappale [] del Fg [] risulta come tale censito a seguito di variazione nel classamento presentato all'Agenzia del Territorio di Alessandria in data [] prot. n. [] essendo in precedenza censito con il mappale [] del Fg [] del Catasto Terreni".

Il CTU evidenzia che nell'atto di compravendita allegato ai documenti reperito presso il Comune di Cassano Spinola-Gavazzana il numero civico riportato è [] mentre oggi [], pur avendo l'immobile la medesima individuazione catastale.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: DIA n. 02_2008

Intestazione: XXX

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Note tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività ai sensi degli artt. 22 e 23 del D.P.R. 06-06-2001 n. [] e s.m.i.

Per lavori di manutenzione straordinaria e ristrutturazione mediante cambio di destinazione d'uso-recupero sottotetto

Oggetto: opere di ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso

Presentazione in data [] al n. di prot. []

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE:

La pratica è stata integrata in data [] prot. n. [] con l'attestato di versamento del Contributo di Costruzione per recupero di sottotetto.

Il Costo di costruzione è stato versato interamente per un totale di Euro 2060,12.

Con il n. 02_2008 la DIA presentata il [] al prot. [] si intende completa.

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo economico [A3]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Al piano interrato risulta costruita una tramezza all'interno di uno dei due locali di sgombero ed aperto un varco tra i due locali.

Regularizzabili mediante:

poichè i lavori non sono ancora finiti si può procedere ripristinando lo stato dei luoghi

Descrizione delle opere da sanare ed indicazione degli oneri relativi alle spese tecniche necessarie per il completamento dell'intervento di ristrutturazione e recupero sottotetto:

demolizione del tavolato costruito e tamponamento del varco aperto al piano seminterrato:

ripristino dello stato dei luoghi : € 500,00

presentazione SCIA per completamento opere : € 2.500,00

Variazione catastale con Docfa : € 800,00

APE : € 300,00

SCIA per agibilità : € 1.000,00

diritti segreteria per variazione catastale : € 50,00

diritti per presentazione SCIA di completamento : € 90,00

diritti per presentazione SCIA agibilità : € 75,00

Oneri Totali : € 5.315,00 (oneri accessori e iva esclusi)

Note:

Preliminarmente occorre precisare che sono state eseguite solo parte delle opere previste nella DIA n. _____ e che la DIA stessa è decaduta.

Pertanto, per completare i lavori di ristrutturazione, sarà necessario presentare una Segnalazione Certificata di inizio attività per completamento delle opere in progetto.

La relazione dovrà riportare le opere che sono state ad oggi eseguite e descrivere gli interventi che dovranno essere posti in essere a completamento del progetto iniziale.

Successivamente sarà necessario procedere con l'accatastamento delle opere eseguite mediante Variazione catastale con sistema Docfa, la predisposizione di attestato di prestazione energetica (APE) e la Segnalazione Certificata di inizio attività per Agibilità dell'immobile ristrutturato.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia;

note:

in questa sede - considerata la necessità di ricorrere alla procedura di Accertamento di Conformità di cui all'art. 36 del D.P.R. n. 380/01 modificato dal D. Lgs n. 301/02 - si opta per la scelta di procedere alla demolizione delle opere eseguite in difformità nel piano seminterrato, ripristinando lo stato dei luoghi come riportato nello stato iniziale della D.I.A. e rappresentato nella scheda catastale.

Note generali sulla conformità:

al piano primo seminterrato risulta costruita una tramezza all'interno di uno dei due locali di sgombero ed aperto un varco tra i due locali. Poiché i lavori non sono ancora finiti si può procedere ripristinando lo stato dei luoghi demolendo il tavolato costruito e ricostruendo il tamponamento del varco aperto tra i due locali di sgombero.

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Regolatore Generale VARIANTE PARZIALE n. 2
In forza della delibera:	VARIANTE PARZIALE n. 2 approvata con D.C.C. n. 2 del 13/03/2012
Zona omogenea:	destinazioni urbanistiche: zona A1
Norme tecniche di attuazione:	Immobile soggetto agli articoli 15 - 16 - 20 - 38 - 39 e 40 delle N.T.A.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	SI
Se si, quali?	Addensamento storico rilevante A1 (rif. art. 15 N.T.A.) e Classe II di fattibilità geologica e utilizzazione urbanistica (rif. artt. 38-39-40 N.T.A.)
Altro:	Trattandosi di edificio esistente (ante '67) ed essendo esigua la superficie di pertinenza del cortile non si ritiene

	utile in questa sede riportare gli indici urbanistici di zona.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	Una porzione del mappale _____ ha destinazione "Strada" pertanto soggetto alle prescrizioni dell'art. 16 "Aree destinate alla viabilità ed accessibilità e fasce di rispetto (F1)" delle N.T.A. Nelle fasce di rispetto è ammessa l'applicazione dell'art. 27 cc. 10-12-13 della LR 56/77 e l'esecuzione di recinzioni e percorsi pedonali con impegno a demolizione o cessione al Comune per motivi di pubblica utilità, qualora necessario.

Note sulla conformità:

sulla base delle NTA del P.R.G. -Variante Parziale _____ approvata NON sono state riscontrate irregolarità dal punto di vista urbanistico.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica;

note: l'immobile abitativo esistente in area residenziale risulta conforme dal punto di vista urbanistico alla destinazione urbanistica della Variante Parziale _____ approvata con D.C.C. n. 2 del 13/03/2012.

Note generali sulla conformità:

Una porzione del mappale _____ ha destinazione "Strada" pertanto soggetto alle prescrizioni dell'art. 16 "Aree destinate alla viabilità ed accessibilità e fasce di rispetto (F1)" delle N.T.A. (vedi tabella soprastante)

Descrizione: Abitazione di tipo economico [A3] di cui al punto A

Fabbricato abitativo unifamiliare con annesso cortile in proprietà esclusiva, in centro storico di Gavazzana, posto su tre piani fuori terra, composto da cantina e due locali di sgombero al piano seminterrato, locale soggiorno comunicante con la cucina, al piano terra rialzato, una camera, un bagno e disimpegno con scala che conduce al piano sottotetto, due camere e un bagno con disimpegno al piano primo sottotetto.

L'immobile è in ristrutturazione e risulta parzialmente privo di impianti e di finiture (porte, pavimenti, rivestimenti e sanitari). L'accesso al piano terra rialzato avviene dalla strada mediante un balcone (da ristrutturare) aderente la facciata principale.

Esternamente il cortile è privo di recinzione: è prevista tuttavia nel progetto di ristrutturazione una recinzione con cancelletto per accesso pedonale al sedime.

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

Cod. Fiscale: XXX - Residenza: via XX) _____ Novi Ligure

Stato Civile: coniugato

Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **152,00**

E' posto al piano: seminterrato, terra rialzato e primo sottotetto

L'edificio è stato costruito nel periodo ante '67

L'edificio è stato ristrutturato a partire dal 2008

L'unità immobiliare è identificata con il numero: _____ (ex r _____ iportato agli atti);

ha un'altezza utile interna di circa m. variabile (2.70 piano terra - 2.40 nel sottotetto)

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi, di cui fuori terra n. 2 (due) ed uno seminterrato

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile:

Lo stato generale dell'immobile "scarso" è dovuto alla interruzione delle opere di ristrutturazione, che risultano incompiute e che rendono l'immobile attualmente non abitabile.

L'immobile infatti necessita di opere di completamento per concludere la ristrutturazione prevista nel progetto di cui alla DIA n 02_2008 (vedi allegati).

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Balconi	<p>materiale: cls e laterizio condizioni: da ristrutturare L'accesso al piano terra attraverso il balcone a sbalzo risulta privo di parapetto Note: si ricorda che le opere di ristrutturazione sono incomplete</p>
Copertura	<p>tipologia: a falde materiale: legno condizioni: buone Note: Il manto di copertura è in coppi</p>
Scale	<p>tipologia: a rampa unica materiale: al rustico ubicazione: interna servoscala: assente condizioni: sufficienti Note: la scala al rustico di collegamento tra piano terra e primo piano sottotetto non presenta rivestimento</p>
Solai	<p>tipologia: in ferro con voltine condizioni: sufficienti Note: le putrelle in ferro visibili al piano terra rialzato sono state rivestite con legno al fine di creare un effetto rustico</p>
Strutture verticali	<p>materiale: muratura condizioni: sufficienti Note: la muratura in laterizio e sassi, parzialmente intonacata, è stata consolidata con l'inserimento di tiranti e chiavi visibili sui prospetti. Le finestre presentano cornici intonacate, che indicano la volontà di mantenere la facciata verso strada con finitura in sassi a vista, caratteristica del luogo.</p>

Componenti edilizie e costruttive:

Scale	<p>posizione: esterna rivestimento: battuto di cemento condizioni: da ristrutturare Note: l'accesso al piano terra rialzato avviene mediante quattro scalini dal sedime a strada al balcone a sbalzo, il quale risulta privo di parapetto</p>
-------	---

Impianti : (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Impianto a norma	NO

Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	Per quanto il CTU ha potuto rilevare durante l'accesso del 18-12-2020 gli impianti erano oggetto dell'intervento di manutenzione straordinaria mai conclusa, pertanto non è possibile definire allo stato attuale se quanto parzialmente eseguito è a norma oppure se ancora soggetto a modifiche ed adeguamento.

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	previsto autonomo con termosifoni
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Note	Per quanto il CTU ha potuto rilevare durante l'accesso del 18-12-2020 gli impianti erano oggetto dell'intervento di manutenzione straordinaria mai conclusa. Durante l'accesso, inoltre, il debitore ha informato il CTU che - nel tempo - il cantiere è anche stato derubato da ignoti di alcuni materiali, che avrebbero dovuto essere messi in opera, in particolare la caldaia ed i termosifoni. Sul tetto sono presenti due comignoli di nuova fattura.

Condizionamento e climatizzazione:

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

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----

Ascensori montacarichi e carri ponte:

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

Scarichi:

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

Note generali impianti:

Il CTU ribadisce che le opere di ristrutturazione non sono mai state concluse, ovvero sono da completare previa presentazione di nuova SCIA per completamento opere al Comune di Cassano Spinola-Gavazzana.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie commerciale è stata calcolata con i seguenti rapporti mercantili: la superficie coperta, al lordo dei muri divisorii interni e dei muri perimetrali verso spazi aperti e comprendente metà spessore dei muri di

separazione da altre unità è conteggiata al 100%; la superficie del balcone è conteggiata al 25%; la superficie della cantina e dei locali di sgombero al piano seminterrato è conteggiata al 20%, in quanto non direttamente comunicanti con l'abitazione, ovvero con accesso dal cortile esterno; infine, la superficie del cortile è conteggiata al 10%. L'immobile è privo di box.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
fabbricato residenziale con cortile di pertinenza	Sup. lorda di pavimento	152,00	1,00	152,00
		152,00		152,00

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2-2020

Zona: Cassano Spinola (AL) - Gavazzana

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: casa unifamiliare

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 400

Valore di mercato max (€/mq): 600

Pertinenze

A

1. Cortile

Identificato al n. ...
 Posto al piano al livello del piano seminterrato
 Sviluppa una superficie complessiva di 34 mq (parametrato mq 3,4)
 Destinazione urbanistica: accessorio ad abitazione
 Note: avendo parametrato la superficie, il prezzo unitario applicato sarà il medesimo applicato per l'abitazione di cui costituisce accessorio.

A

2. balcone di servizio

Identificato al n. ... di accesso all'abitazione
 Posto al piano al piano terra rialzato
 Sviluppa una superficie complessiva di 8 mq (parametrato mq 2)
 Destinazione urbanistica: accessorio ad abitazione
 Note: avendo parametrato la superficie, il prezzo unitario applicato sarà il medesimo applicato per l'abitazione di cui costituisce accessorio.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Per la valutazione della conformità urbanistico-edilizia e catastale il sottoscritto CTU, a seguito di accesso all'immobile con il Debitore in data 18-12-2020, ha eseguito l'accesso agli atti presso il Comune di Cassano Spinola sezione B Gavazzana, ricevendo dal tecnico comunale Arch Silvia

Bailo la pratica edilizia risultante dagli archivi intestata all'Esecutato e consistente nella Denuncia di Inizio Attività per interventi di manutenzione straordinaria e ristrutturazione di una porzione rustica mediante cambio di destinazione d'uso da accessorio in abitazione con recupero del sottotetto (vedere allegati).

Per la conformità catastale il sottoscritto ha confrontato lo stato di fatto dei luoghi con le schede planimetriche rinvenute all'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Alessandria - Ufficio Provinciale - Territorio - Servizi Catastali.

Per la individuazione e la valutazione del lotto sono state rilevate le misure principali con misuratore laser, confrontate con le planimetrie catastali e con il progetto rintracciato in Comune, calcolata la superficie commerciale del lotto e, mediante la ricerca in zona di unità immobiliari comparabili da confrontare con il soggetto, effettuata attraverso i principali siti internet, nonché il confronto con i dati forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'agenzia delle Entrate e dal Borsino Immobiliare, si è individuato il prezzo di mercato come media dei prezzi corretti con il metodo MCA (Market Comparison Approach). L'applicazione del metodo MCA prevede degli aggiustamenti ai prezzi di mercato rilevati, in base alle caratteristiche degli immobili di confronto e rispetto alle corrispondenti caratteristiche dell'immobile oggetto di stima. Detti aggiustamenti sono rappresentati dai prezzi marginali, che esprimono la variazione del prezzo di mercato di un immobile, al variare del prezzo della caratteristica presa in considerazione.

Sono stati quindi presi in considerazione i seguenti comparabili:

"comparabile 1" casa indipendente a Cassano Spinola disposta su due livelli per un totale di 220 mq, dotata di 2 bagni, ampio terrazzo, cantina e garage, termoautonoma - stato normale di conservazione;

"comparabile 2" casa indipendente in centro paese Gavazzana, su due livelli per un totale di 188 mq, dotata di 1 bagno, cantina e box auto - stato sufficiente di conservazione;

"comparabile 3" casa indipendente in via Cesare Battisti a Gavazzana, disposta su due piani per un totale di 152 mq, due bagni, cantina e cortile, priva di box - immobile in ristrutturazione come il "soggetto".

Tutti i comparabili presi in considerazione sono collocati nel comune di Cassano Spinola Gavazzana, come il "soggetto".

Dall'analisi dei comparabili rintracciati sui siti immobiliari consultati, confrontati con il soggetto, è emerso un valor medio di mercato di circa 550 Euro/mq.

Si è inoltre tenuto conto dello stato di conservazione dell'immobile, della sua dotazione impiantistica, della dotazione/assenza di box e/o posti auto ed infine dello stato di possesso del bene.

8.2 Fonti di informazione:

-Catasto di Direzione Provinciale di Alessandria - Ufficio provinciale - Territorio Servizi Catastali - Comune di Cassano Spinola sez B Gavazzana;

-Conservatoria dei Registri Immobiliari di Agenzia del territorio di Alessandria - Servizio di pubblicità immobiliare - Sezione staccata di Tortona;

-Uffici del registro di Tortona (AL);

-Ufficio tecnico di Cassano Spinola-Gavazzana;

- Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: siti www.immobiliare.it, www.casa.it, Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, Borsino immobiliare;

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

Consultata la Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate per il Comune di Cassano Spinola zona B2 Gavazzana, in zona centrale con destinazione residenziale sono emersi i seguenti valori:

per abitazioni civili in stato conservativo normale il valor di mercato (€/mq) varia da un minimo di 400 ad un massimo di 600 Euro a mq.

Consultato il Borsino Immobiliare per il Comune di Cassano Spinola per abitazioni civili parzialmente da ristrutturare il valore di mercato si attesta intorno ai 350 Euro a mq.

Dall'analisi dei comparabili rintracciati sui siti immobiliari consultati, confrontati con il soggetto,

è emerso un valor medio di mercato di circa 550 Euro a mq.

Altre fonti di informazione:

-Certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale e successiva integrazione ai fini della continuità delle provenienze a firma del Notaio XXX, notaio in _____ (agli atti).

-Atto di compravendita rogito Notaio XXX in _____, registrato _____, n. _____ serie _____ e trascritto _____, facente parte della documentazione reperita c/o l'ufficio Tecnico del Comune di Cassano Spinola-Gavazzana.

-Testi e monografie:

Stima immobiliare - Fondamenti e casi professionali di Massimo Moncelli - Maggioli Editore

Come si stima il valore degli immobili di Marina Tamborrino - Gruppo24Ore.

8.3 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo economico [A3] con annesso Cortile, con annesso balcone di servizio

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 72.982,80.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Fabbricato residenziale e cortile di pertinenza	152,00	€ 550,00	€ 83.600,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 83.600,00
edificio da ristrutturare per completamento opere detrazione del 10%			€ -8.360,00
assenza di box auto detrazione del 3.00%			€ -2.257,20
Valore corpo			€ 72.982,80
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 72.982,80
Valore complessivo diritto e quota			€ 72.982,80

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione di tipo economico [A3] con annesso Cortile, con annesso balcone di servizio	152,00	€ 72.982,80	€ 72.982,80

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 10%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi	€ 7.298,28
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e catastale:	€ 5.315,00

Giudizio di comoda divisibilità:

Poichè si tratta di un immobile residenziale di dimensioni modeste non si ritiene divisibile.

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 60.369,52**

8.6 Regime fiscale della vendita

Sarà cura del Delegato alla vendita verificare se la vendita all'asta risulta esente dall'imposta di registro, come previsto dal "decreto banche" varato dal Governo in data 10/02/2016 e successive modifiche e integrazioni ovvero soggetto ad una tassa unica di 200 €, ove ricorrano le condizioni previste dalla norma.

Sarà cura del Professionista delegato alla vendita verificare le imposte ipotecaria e catastale in base alle indicazioni dell'Agenzia delle Entrate per le vendite all'asta, in vigore alla data dell'atto di trasferimento e la

sussistenza delle condizioni per godere delle agevolazioni.
Esente IVA per fabbricato abitativo di proprietà di soggetto privato.

Tortona, 14.05.2021

L'Esperto alla stima
Arch. Claudia Todero

Allegati:

01_Doc fot-Cassano Spinola Gavazzana
02_plan cat Cassano Sp_Gavazzana Fg2particella910
03_visura storica Cassano Sp_sez B Fg 2 part 910
04_visura storica per soggetto_XXX_Gavazzana
05_elenco sintetico delle formalità
06_trascriz pignoram 2015_XXX
07_Norme PRG Gavazzana Fg 2part 910
08_artt PRG_stralcio NdiA
09_DIA n 02-2008 ristruttur e recupero sottotetto
010_DIA n 02-2008 contributo costruzione
011_DIA_Tavole DIA n 02-2008_prot 1700-2007
012_DIA n 02-2008 atto compravendita_15062007
013_lotto 001_SCHEDA DATI ord di vendita_132_2020
014_perizia copia privacy
015_operazioni peritali doc vari