

---

**Tribunale di Alessandria**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da: **Cassa di Risparmio di Asti s.p.a.**

contro: [REDACTED] [REDACTED]

N° Gen. Rep. **190/2021**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 15-02-2022

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

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto Unico**  
**Unità immobiliare residenziale in fase di completamento**  
**Fabbricato accessorio pertinenziale a deposito**

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



## SINTESI ELABORATO

**Bene:** ViaMartiri della Libertà c.n. 13– Incisa Scapaccino (AT) - 14045

**Corpo A :** Unità immobiliare residenziale in fase di completamento

**Corpo B:** Fabbricato accessorio pertinenziale a deposito

### 1. Dati catastali

**CORPO A:** Unità immobiliare residenziale in fase di completamento

**Categoria:** Abitazione di tipo economico [A3]

Foglio 12, particella 824, subalterno 5,

Piano 2 - Categoria A/3, classe U, consistenza 5,50 vani , sup. cat. 138,00 mq, R.C. € 184,63

**CORPO B:** Fabbricato accessorio pertinenziale a deposito

**Categoria:** Tettoie chiuse o aperte [C7]

Foglio 12, particella 822, subalterno 2,

Piano T -1 - Categoria C/7, classe U, consistenza mq. 165,00, sup. cat. 200,00 mq, R.C. € 127,82

Proprietario esclusivo – quota 1000/1000

### 2. Stato di possesso

**CORPO A:** Unità immobiliare residenziale in fase di completamento

**CORPO B:** Fabbricato accessorio pertinenziale a deposito

**Libero**

### 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

**CORPO A:** Unità immobiliare residenziale in fase di completamento

**CORPO B:** Fabbricato accessorio pertinenziale a deposito

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO**

### 4. Creditori Iscritti

**CORPO A:** Unità immobiliare residenziale in fase di completamento

**CORPO B:** Fabbricato accessorio pertinenziale a deposito

**Creditori Iscritti:** Cassa di Risparmio di Asti s.p.a.

### 5. Comproprietari

**CORPO A:** Unità immobiliare residenziale in fase di completamento

**CORPO B:** Fabbricato accessorio pertinenziale a deposito

**Comproprietari:** nessuno



**6. Misure Penali**

**CORPO A:** Unità immobiliare residenziale in fase di completamento  
**CORPO B:** Fabbricato accessorio pertinenziale a deposito

**Misure penali:** nessuna

**7. Continuità delle trascrizione**

**CORPO A:** Unità immobiliare residenziale in fase di completamento  
**CORPO B:** Fabbricato accessorio pertinenziale a deposito

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**8. Prezzo**

**CORPO A:** Unità immobiliare residenziale in fase di completamento  
**CORPO B:** Fabbricato accessorio pertinenziale a deposito

**Valore complessivo intero: €.** 63.000,00



**Beni in Incisa Scapaccino (AT)**  
Località/Frazione  
Via Martiri della Libertà 13

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa?      SISI  
Data di presentazione: 24-09-2021

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**Identificativo corpo: A - Unità immobiliare residenziale in fase di completamento**

**Abitazione di tipo economico [A3]  
Incisa Scapaccino (AT) 14045, Via Martiri della Libertà 13**

**Quota e tipologia del diritto  
Proprietà esclusiva 1000/1000**

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Foglio 12, particella 824, subalterno 5, piano 2,  
Categoria A/3, classe U, consistenza Vani 5,50, sup. catastale mq. 138,00, R.C. € 184,63

**Derivante da:**

Den. variazione NCEU del 12/11/2009 protocollo n. AT0162988 per ampliamento, ristrutturazione e frazionamento delle originarie U.I.U. censite a Fg. 12 mappale 765 sub 1 e 2;

Den. variazione NCEU del 10/07/2003 protocollo n. 122919 per fusione delle originarie U.I.U. censite a Fg. 12 mappale 57 sub 1 e 2;

Atto di aggiornamento N.C.T. per Tipo di frazionamento del 03/11/2009 protocollo n. AT0157396 - costituzione mappali 824 e 825

Atto di aggiornamento NCT per Tipo mappale del 27/06/2003 protocollo n. 86171 passaggio da rurale ad urbano dell'originario mappale 57 ( costituzione mappale 765 - Ente urbano di mq. 520 ,00 )

**Confini:**

A Nord vuoto su altre U.I.U. - mappali 786 -788;  
A Est vuoto su area cortilizia pertinenziale comune;  
A Sud vuoto su area cortilizia pertinenziale e vano scala comuni;  
A Ovest mappale 444

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: A seguito di ispezione effettuata sulla località sono emerse difformità dello effettivo stato dei luoghi rispetto alla situazione catastale depositata in banca dati, nello specifico per quanto al diverso sviluppo degli ambienti, nonché per quanto al terrazzo pertinenziale posto al piano sottotetto, risultanti di differenti estensioni e conformità di superfici.

*Note generali: l'Unità immobiliare ha diritto alle parti comuni: androne di accesso in piano terra, vano scala da piano terra a piano secondo, corte comune posta sui fronti Est e rivolto a Sud, il tutto censito quel bene comune non censibile ed identificato al N.C.E.U. a Fg. 12 mappale 824 sub. 1*



Identificativo corpo: B - Fabbricato accessorio pertinenziale a deposito

Tettoie chiuse o aperte [C7]

Incisa Scapaccino (AT) CAP: 14045, Via Martiri della Libertà 13

Proprietà esclusiva 1000/1000

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Foglio 12, particella 822, subalterno 2,

Piano T - 1, categoria C/7, classe U, consistenza mq. 165,00, sup. cat. mq. 200,00, R.C. € 127,82

**Derivante da:**

Den. variazione NCEU del 16/11/2009 protocollo n. AT0164025 per fusione;

Atto di aggiornamento N.C.T. per Tipo di frazionamento del 03/11/2009 protocollo n. AT0157396 - costituzione mappali 824 e 825;

Atto di aggiornamento NCT per Tipo mappale del 27/06/2003 protocollo n. 86171 passaggio da rurale ad urbano ed accorpamento degli originari mappali 248, 249, 57, 354.

**Confini:**

A Nord mappali 60, 353, 443, 824;

A Est mappale 798;

A Sud mappale 794, 55;

A Ovest strada pubblica.

**Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale**

**2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):**

Trattasi di unità immobiliare residenziale in corso di completamento posta in piano secondo sottotetto di fabbricato urbano preesistente con annesso porzione di cortile ad uso esclusivo e altro fabbricato rustico in distacco aventi diritto di passaggio ed accesso dalla via pubblica, posta sul fronte Ovest della proprietà, su restante porzione di cortile, comune con altre ditte.

**Caratteristiche zona:** periferica normale.

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi comodi.

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

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** Incisa Scapaccino si trova nel sud della provincia di Asti, a 26 km a sud-est del capoluogo, esteso nella bassa valle del torrente Belbo, il quale attraversa il paese. È sede della Comunità collinare .

**Attrazioni paesaggistiche:** Rievocazione storica "Incisa 1514". Scene di vita medievale, bancarelle per le vie di Borgo Villa e ricostruzione della conquista del Marchesato da parte di Guglielmo IX, marchese del Monferrato. Il s.

**Attrazioni storiche:** Di origini romane, ha la prima menzione in carte medievali del 984. Incisa fu capitale di un piccolo marchesato aleramico, fondato nel XII secolo, che rimase autonomo, pur passando di signoria in sig.

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato



### 3. STATO DI POSSESSO:

**Identificativo corpo: A - Unità immobiliare residenziale in fase di completamento.**

**Abitazione di tipo economico [A3]**

**Incisa Scapaccino (AT) 14045, Via Martiri della Libertà 13**

**Identificativo corpo: B - Fabbricato accessorio pertinenziale a deposito**

**Tettoie chiuse o aperte [C7]**

**Incisa Scapaccino (AT) CAP: 14045, Via Martiri della Libertà 13**

**Libero**

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

**Dati relativi a:**

**CORPO A:** Unità immobiliare residenziale in fase di completamento

**CORPO B:** Fabbricato accessorio pertinenziale a deposito

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria annotata a favore di Cassa di Risparmio di Asti s.p.a. contro [REDACTED]  
Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiaria a rogito di Notaio GABRI Roberto con studio in  
Alessandria in data [REDACTED] ai nn. [REDACTED] Iscritto/trascritto a Acqui Terme in data  
[REDACTED] ai nn. [REDACTED]

Importo ipoteca: € 200.000,00; Importo capitale: € 100.000,00;

Note: Durata 25 anni

Immobili interessati:

Comune di Incisa Scapaccino( AT );

N.C.E.U.: Fg. 12 mappale 824 sub. 5;

N.C.E.U.: Fg. 12 mappale 822 sub 2

Comunicazione di erogazione a saldo di cui ad annotazione presentata in data 22/07/2013 reg. particolare  
330 reg. generale 2954.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di Cassa di Risparmio di Asti s.p.a. contro PAVESE Gabriele;

Derivante da: Verbale di pignoramento immobili; A rogito di UNEP Tribunale di Alessandria in data  
21/07/2021 ai nn. 2208 iscritto/trascritto a Acqui Terme in data 23/08/2021 ai nn. 4065/3356;

Immobili interessate:

Comune di Incisa Scapaccino (AT):

N.C.E.U.: Fg. 12 mappale 824 sub. 5;

N.C.E.U.: Fg. 12 mappale 822 sub. 2.



**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria annotata a favore di Cassa di Risparmio di Asti s.p.a. contro **omissis omissis**;

Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiaria a rogito di Notaio BALBIANO Giovanni Walter con studio in Nizza Monferrato in data **22/12/2005** ai nn. **28289/15067** Iscritto/trascritto a **21/01/2006** in data **21/01/2006** ai nn. **21116/2**

Importo ipoteca: € 256.000,00; Importo capitale: € 128.000,00;

Note: Durata 25 anni

Immobili interessati:

Comune di Incisa Scapaccino (AT)

N.C.T.: Fg. 12 mappale 335, 765, 50, 58, 250, 321, 445

N.C.E.U.: Fg. 12 mappale 765 sub 1, 2 e 4

N.C.E.U.: Fg. 12 mappale 335 sub. 1

Comunicazione di annotazione per restrizione dei beni presentata in data 25/01/2006 reg particolare 69 reg. generale 474

Comunicazione di annotazione per restrizione dei beni presentata in data 18/03/2010 reg particolare 185 reg. generale 1362

Comunicazione di annotazione per restrizione dei beni presentata in data 03/11/2010 reg particolare 637 reg. generale 5019.

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

**Spese di gestione condominiale:**

**Identificativo corpo: A - Unità immobiliare residenziale**

**Abitazione di tipo economico [A3]**

**Incisa Scapaccino (AT) 14045 -Via Martiri della Libertà c.n. 13**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** 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:** Non specificato

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

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

**Identificativo corpo: B - Fabbricato rustico a sgombero**

**Tettoie chiuse o aperte [C7]**

**Incisa Scapaccino (AT) 14045, Via Martiri della Libertà c.n. 13**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** 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: 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:

Dati relativi a:

**CORPO A:** Unità immobiliare residenziale in fase di completamento

**CORPO B:** Fabbricato accessorio pertinenziale a deposito

**Titolare/Proprietario:**

[REDACTED]

proprietario/i ante ventennio al 21/06/1999.

In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI - a rogito di Ufficio del Registro di Alessandria , in data 02/08/1997, ai nn. 18/1208; trascritto a Acqui Terme, in data 26/01/1998, ai nn. 335/302.

Note:

Successione testamentaria in morte del padre e marito: [REDACTED]

[REDACTED] attivo ereditario - fra gli altri -

Comune di incisa Scapaccino:

quota di 1/3 caduno:

N.C.E.U.: Fg. mappali 57 sub. 1 e 2, mappale 335;

N.C.T.: Fg. 12 mappale 50, 57, 58, 248, 249, 250, 321, 443, 445.

Accettazione tacita eredità a rogito Notaio BALBIANO Giovanni Walter 29/12/2003 repert. 28988 trascritta in data 22/10/2018 ai nn. 4380/3437 in riferimento ad atto di compravendita 29/12/2003 trascritto in data 21/01/2004 ai nn. 311/228 portante compravendita tra [REDACTED]

[REDACTED] accettazione riguarda tutti i beni di compendio dell'eredità:

Comune di incisa Scapaccino:

N.C.E.U.: Fg. 12 mappale 765 sub 1, 2 e 4

N.C.E.U.: Fg. 12 mappale 335

N.C.T.: Fg. 12 mappale 50, 58, 250, 321, 445, 463

**Titolare/Proprietario:**

[REDACTED]

proprietario/i dal 21/06/1999 al 29/12/2003 .





In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI - a rogito di Ufficio del Registro di Alessandria , in data 23/12/1999, ai nn. 87/1241; trascritto a Acqui Terme, in data 25/05/2000, ai nn. 2170/1611.

Note:

[REDACTED]

Comune di Incisa Scapaccino:

quota di 1/6 caduno:

N.C.E.U.: Fg. mappali 57 sub. 1 e 2, mappale 335;

N.C.T.: Fg. 12 mappale 50, 57, 58, 248, 250, 249, 321, 463, 445

Quota di 1/12 caduno:

N.C.T.: Fg. 12 mappale 443

[REDACTED]

N.C.E.U.: Fg. 12 mappale 765 sub 1, 2 e 4

N.C.E.U.: Fg. 12 mappale 335

N.C.T.: Fg. 12 mappale 50, 58, 250, 321, 445, 463

**Titolare/Proprietario:**

[REDACTED]

[REDACTED]

**proprietario/i dal 29/12/2003 al 03/03/2010**

Note:

[REDACTED]

N.C.E.U.: Fg. 12 mappale 765 sub. 1, 2 e 4

N.C.E.U.: Fg. 12 mappale 335 sub. 1

N.C.T.: Fg. 12 mappale 50, 58, 250, 321, 445, 463, 443

Per quanto al diritto di accesso dalla strada pubblica al compendio immobiliare identificato viene fatto richiamo alla pubblicazione testamento olografo in morte della Sig[REDACTED]

studio in Incisa Scapaccino Rep. 133 raccolta 80, trascritto in data 21/10/1960 vol. 980 n. 2732, registrato a Nizza Monf.to in data 11/04/1960 vol. 209 n. 551.

" ..... OMISSIS

*Volendo disporre delle mie sostanze per testamento olografo dispongo quanto segue:*

*Chiamo eredi i miei figli [REDACTED] al figlio [REDACTED] assegno per le sue ragioni ereditarie la casa civile di mia proprietà con portico attiguo sita in Incisa Scapaccino con cortile avanti, consorti [REDACTED]*

*[REDACTED] d'ered [REDACTED] con obbligo di concedere..... omissis*

*Al figlio [REDACTED] assegno per i suoi diritti ereditari, una camera al piano terreno con portici vicino stessi fini e regione prata, consorti [REDACTED]*





28/08/2008

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Incisa Scapaccino (AT) CAP: 14045, Via Martiri della Libertà 13**

Numero pratica: 53/2006

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso di costruire oneroso

Per lavori: Ristrutturazione edilizia per frazionamento di una Unità Immobiliare in tre appartamenti

Oggetto: nuova costruzione

**Dati relativi a:****CORPO B:** Fabbricato accessorio pertinenziale a deposito**Tettoie chiuse o aperte [C7] sito in Incisa Scapaccino (AT) CAP: 14045, Via Martiri della Libertà 13**

Numero pratica: 49/2009

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso di costruire oneroso

Per lavori: Recupero sottotetto ai fini abitativi da eseguirsi in Via Martiri della Libertà al Fg. 12 mappale 248

Oggetto: Ristrutturazione

Presentazione in data 15/07/2009 al n. di prot.

Rilascio in data 28/07/2009 al n. di prot.

**NOTE:**

Si richiama successivamente rinnovo e voltura permesso di costruire n. 90/2012 di cui a istanza depositata in data 31 / 10 / 2012 prot. 4036.

Nonostante a seguito delle richiesta da parte del Comune di Incisa Scapaccino - Ufficio Tecnico - in data 18/12/2012 prot. 4668 con cui veniva richiesta la produzione di documentazione integrativa consistente nel versamento dei diritti di segreteria e degli OO.UU e C.U.C., le opere non sono mai state avviate, non avendo ottemperato al versamento di quanto richiesto.

**7.1 Conformità edilizia:****Dati relativi a:****CORPO A:** Unità immobiliare residenziale in fase di completamento**Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia;****Note:**

Risultano alcune difformità in riferimento alle previsioni progettuali di cui ai titoli edilizi sopra richiamati e nello specifico:

- 1) - diversa suddivisione interna dei locali componenti la U.I.U.;
- 2) - apertura di finestre aggiuntive sul fronte Est prospettanti sul terrazzo esclusivo pertinenziale;
- 3) - realizzazione di piccolo locale tecnico esterno, sul terrazzo esclusivo pertinenziale;
- 4) - ampliamento superficie destinata a terrazzo esclusivo pertinenziale;

Pertanto si è provveduto a trasmettere a mezzo @mail- all'Ufficio Tecnico del Comune di Incisa Scapaccino, cartografia ritraente la situazione dei luoghi così come accertata durante l'accesso, rispetto a quella catastale ed autorizzata con la pratica edilizia 19/08, al fine di conoscere la procedura per la regolarizzazione delle opere risultante difformi.



Successivamente a seguito di colloqui con l'Ufficio Tecnico Comunale è scaturito che tali modifiche possono essere regolarizzate dal punto di vista edilizio / urbanistico con predisposizione di SCIA in sanatoria a sensi degli art. 36 e 37 del D.P.R. 380/01 TUE, mediante pagamento delle sanzioni amministrative occorrente quantificabili in Euro 516,00 circa, oltre a diritti di segreteria.

Pertanto occorrerà tenere conto delle spese tecniche professionali necessarie per

- predisposizione di pratica edilizia di sanatoria oltre ad oneri e diritti di Segreteria di : €. 2.500,00 circa
- predisposizione di dichiarazione di idoneità statica strutturale: €. 1.000,00 circa
- dichiarazione di rispondenza degli apparati impiantistici: €. 1.000,00 circa

**Dati relativi a:**

**CORPO B:** Fabbricato accessorio pertinenziale a deposito

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

### 7.2 Conformità urbanistica:

**Dati relativi a:**

**CORPO A:** Unità immobiliare residenziale in fase di completamento

**CORPO B:** Fabbricato accessorio pertinenziale a deposito

Strumento urbanistico Adottato:	Non specificato
Zona omogenea:	Art. 40 - Aree di recente formazione con lotti di completamento. (C)
Norme tecniche di attuazione:	1) Le destinazioni ammesse in ogni zona sono indicate dalle tabelle specifiche. La ammissibilità di attività commerciali è definita dal piano di adeguamento e sviluppo della rete distributiva e di vendita. 2) Non è ammessa la localizzazione di attività agricole di nuova formazione. 3) Per le aziende agricole esistenti valgono le norme di cui precedente al comma .9 Art. 38. 4) Nei lotti di terreno indicati con apposita simbologia di completamento, l'intervento di nuova costruzione avviene attraverso singole concessioni, si dovranno comunque rispettare in sede di progetto e realizzazione dei fabbricati, le indicazioni puntuali per ciascun lotto, fornite dalla relazione geologico-tecnica allegata al P.R.G. 5) Sono ammessi interventi di ristrutturazione o di ricostruzione in seguito a demolizione. 6) L'eventuale ampliamento non dovrà superare la massima densità ammissibile prevista per la zona, fatti salvi 25 mq di S.U., comunque consentiti. 7) Si richiamano le norme e le prescrizioni specifiche contenute ed imposte dalla Relazione Geologico-Tecnica facente parte integrante della presente variante Parametri urbanistici If: 1,00 mc/mq. Rc: 30% Sf Altezza massima: mt. 7,50 Numero dei piani: 2 Distanza strade: mt. 6,00 Distanza confini: mt. 5,00 Distanza tra fabbricati mt. 10,00

**Note sulla conformità:**

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica



Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al punto **A - Unità immobiliare residenziale**

Il fabbricato nel quale è ricompresa la U.I.U. oggetto di esecuzione è localizzato nel concentrico del comune di Incisa Scapaccino, in area a prevalente destinazione residenziale con presenza nelle immediate vicinanze di attività commerciali a varia tipologia, oltre che ad impianti industriali e commerciali all'ingrosso. Nel complesso il fabbricato di non recente costruzione risulta essere sviluppato a tre piani fuori terra con struttura portante verticale in parte in muratura portante ed in parte in C.A. ed orizzontamenti in latero cemento; tamponamenti perimetrali in muratura mista di laterizio con superfici in vista esterne intonacate al rustico; vano scala comune di collegamento ai piani con rampe in muratura / C.A. rifinite con materiali correnti comuni.

Il piano cortile ad uso comune risulta essere suddiviso in parte a verde per maggior estensione e per la porzione residua a marciapiede pedonale in battuto di Cls.

L'accesso al fabbricato in discorso è praticato in primo luogo attraverso cancello carraio, posto in fregio alla strada pubblica localizzata in prossimità del fronte Est dell'isolato, e sua prosecuzione con diritto di passaggio su area cortilizia di proprietà di terzi, come precisato nei titoli e formalità ispezionati, di cui si rimanda alla consultazione dei relativi contenuti.

Per quanto alla U.I.U. oggetto di esecuzione si precisa sommariamente quanto in appresso. Trattasi di unità immobiliare destinata a civile abitazione residenziale, posta al piano secondo sottotetto, all'attualità in corso di ultimazione alla quale vi si accede attraverso l'accesso interno dal vano scala comune.

In relazione alla suddivisione interna dei locali, di apprezzabile metratura, nonché alle previsioni progettuali, si denota la presenza di due ampie camere zona notte, bagno e corridoio distributore; ampio locale soggiorno con angolo cottura comunicante su ampia terrazza pertinenziale ad uso esclusivo posta al piano, prospettante sul fronte Est.

La soprastante copertura dei locali è costituita dallo intradosso del tetto del fabbricato, totalmente ricostruito e riconfigurato con l'inserimento degli abbaini ed aperture come da previsioni progettuali di cui ai titoli edilizi richiamati; strutturalmente risulta essere così composto: orditura portante in travature lignee, soprastante assito in tavolato di perline di abete - spess. cm.2, strato barriera al vapore e materassino termoisolante in polistirene - spess. cm. 8 -; ulteriore tavolato di copertura in perline di legno a sostegno del manto di copertura in lastre di onduline sottocoppo in fibrocemento ecologico e coppo in laterizio; latorneria di rifinitura a corredo per scossaline, frontalini, copertine ecc. in sviluppi e sezioni in lamierino preverniciato.

Per quanto alle rifiniture interne:

- 1) - pavimenti, zoccolini e rivestimenti in piastrelle di grès,
- 2) - intonacature e rasatura su pareti verticali - NON tinteggiate;
- 3) - serramenti interni per porte in legno a battente dotate di maniglie, serrature e ogni accessori di rifinitura occorrente;
- 4) - NON risulta essere installato in loco il portoncino caposcala, ma solo il controtelaio di ancoraggio alla muratura;
- 5) - serramenti esterni per finestre, porte finestre e velux in intelaiatura di legno con vetro a taglio termico;
- 6) - predisposizione circuiti di adduzione impianto idrico sanitario per acqua calda e fredda e scarichi - NON risultano essere installate apparecchiature igienico sanitarie;
- 7) - predisposizione circuiti andata e ritorno e collettori di distribuzione dello impianto di riscaldamento - NON risultano essere installati radiatori, valvole, caldaia e centralina di comando;
- 8) - predisposizione circuiti distribuzione linea elettrica / DTT - TV - risultano essere installate in parte



- prese, interruttori, mancano le mascherine e parte dei collegamenti/ connessioni;
- 9) - per quanto alla terrazza, piano calpestio in piastrelloni galleggianti di CIs, delimitazione perimetrale con basso muretto rivestito per le superfici in vista mediante intonacatura con soprastante coronamento di rifinitura in lastre di pietra fiammate provviste di gocciolatoio.

Superficie complessiva alloggio e pertinenze dirette: **mq 163,00 circa**

**Condizioni generali dell'immobile:**

Nel complesso lo stato di conservazione dell'U.I.U. è buono e non si sono accertate situazioni di insalubrità degli ambienti tali da compromettere le normali condizioni igienico sanitarie dei locali stessi per la destinazione ed uso previsti.

Si rende necessaria l'attuazione di modesti interventi finalizzati alla ultimazione delle rifiniture per la destinazione d'uso prevista di civile abitazione residenziale, stessa cosa dicasi per quanto alla parte impiantistica con attuazione di tutti i necessari interventi di verifica, integrazione, ed installazione relativamente ai circuiti e linee presenti allo interno dei locali, secondo le descrizioni esposte più sopra, con successiva revisione ed aggiornamento delle certificazioni di conformità ad oggi già rilasciate in ottemperanza alle vigenti normative di settore. Attualmente l'immobile risulta sgombero da suppellettili, arredi e qualunque altra tipologia di materiale in deposito.

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Le misure sono state dedotte dalle tavole progettuali acquisite nella fase di istruttoria tecnica, previa verifica diretta sul sito circa la loro esatta conformità con la situazione effettiva 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/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Locali di civile abitazione principali	sup lorda di pavimento	130,00	1,00	130,00
Terrazza pertinenziale esclusiva	sup lorda di pavimento	33,00	0,30	9,90
		<b>163,00</b>		<b>139,90</b>

Descrizione: **Tettoie chiuse o aperte [C7] di cui al punto B - Fabbricato rustico a sgombero**

Il fabbricato nel quale è ricompresa la U.I.U. oggetto di esecuzione è localizzato nel concentrico del comune di Incisa Scapaccino, in area a prevalente destinazione residenziale con presenza nelle immediate vicinanze di attività commerciali a varia tipologia, oltre che ad impianti industriali e commerciali all'ingrosso.

Nel complesso il fabbricato di non recente costruzione risulta essere sviluppato a due piani fuori terra con struttura portante verticale in muratura portante ed orizzontamenti in impalcato di legno; tamponamenti perimetrali in muratura mista di laterizio con superfici in vista; serramenti in legno.

L'area cortilizia pertinenziale esclusiva posta sui fronti Nord ed Ovest è destinata interamente a verde senza presenza di porzioni pavimentate e senza alcuna divisione con le limitrofe particelle confinanti.

L'accesso al fabbricato di cui sopra è praticato in primo luogo attraverso cancello carraio, posto in fregio alla strada pubblica localizzata in prossimità del fronte Est dell'isolato, e sua prosecuzione con diritto di passaggio su area cortilizia di proprietà di terzi, come precisato nei titoli e formalità ispezionati, di cui si rimanda alla consultazione dei relativi contenuti.



Per quanto alla U.I.U. oggetto di esecuzione si precisa sommariamente quanto in appresso.

Trattasi di unità immobiliare destinata a deposito, sgombero tettoia aperta disposta su due livelli; a quota piano terra il piano calpestio e costituito da battuto in nuda terra; quello al piano superiore da tavolato posticcio in legno non agibile; la copertura per quanto al suo intero sviluppo è costituita da orditura principale e secondaria in travature di legno con soprastante manto in coppi - doppio corso -. non vi è alcuna presenza di rifinitura sulle superfici interne ne tanto meno la presenza di impiantistica a corredo.

Superficie complessiva costruzione: mq **182,00 circa**

### Condizioni generali dell'immobile:

L'immobile nello stato attuale è in avanzato stato di abbandono e disuso, con presenza di alcune criticità statiche per quanto alla stabilità delle strutture, per il quale si ravvisa la necessità di procedere all'attuazione dei necessari interventi per la messa in sicurezza dei luoghi.

Sulla base della normativa urbanistica vigente operante sul territorio Comunale, è possibile procedere alla eventuale riqualificazione edilizia della consistenza esistente della U.I.U. ai fini residenziali, si e come previsto nel titolo edilizio richiamati, al quale non è stato dato corso materiale alle relative esecuzioni.

### **Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Le misure sono state dedotte dalle tavole progettuali acquisite nella fase di istruttoria tecnica, previa verifica diretta sul sito circa la loro esatta conformità con la situazione effettiva 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/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Locali in piano terra	sup lorda di pavimento	95,00	1,00	95,00
Locali in piano primo	sup lorda di pavimento	87,00	1,00	87,00
Corte pertinenziale	sup reale lorda	185,00	1,00	185,00
		<b>367,00</b>		<b>367,00</b>

## **VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

### **8.1 Criterio di stima:**

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

### **8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Asti;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Acqui Terme ;

Uffici del registro di Acqui Terme ;

Ufficio tecnico di Incisa Scapaccino ;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Valori OMI Semestre I - Anno 2021



Provincia di Asti  
Comune di Incisa Scapaccino ;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Zona residenziale  
Area centrale  
Tipologia alloggio  
Valore unitario max: €/mq. 780,00  
Valore unitario min: €/mq. 520,00

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

### 8.3 Valutazione corpi:

#### A - Unità immobiliare residenziale. Abitazione di tipo economico [A3]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 53.485,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Locali di civile abitazione principali	130,00	€ 400,00	€ 52.000,00
Terrazza pertinenziale esclusiva	9,90	€ 150,00	€ 1.485,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 53.485,00
Valore corpo			€ 53.485,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 53.485,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 53.485,00

#### B - Fabbricato rustico a sgombero. Tettoie chiuse o aperte [C7]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 24.800,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Locali in piano terra	95,00	€ 150,00	€ 14.250,00
Locali in piano primo	87,00	€ 100,00	€ 8.700,00
Corte pertinenziale	185,00	€ 10,00	€ 1.850,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 24.800,00
Valore corpo			€ 24.800,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 24.800,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 24.800,00

#### Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - Unità immobiliare residenziale	Abitazione di tipo economico [A3]	139,90	€ 53.485,00	€ 53.485,00
B - Fabbricato rustico a sgombero	Tettoie chiuse o aperte [C7]	367,00	€ 24.800,00	€ 24.800,00





8.4 **Adeguamenti e correzioni della stima:**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale	€.	0,00
Spese per sanatoria irregolarità urbanistiche ( oneri professionali e diritti segreteria e sanzioni amministrative )	-	€.4.500,00
Deprezzamento: CORPO A : situazione dei luoghi al rustico: - 20%	-	€. 10.697,00
Arrotondamento per difetto:	-	€. 88,00

8.5 **Prezzo base d'asta del lotto**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

**€. 63.000,00**

**Acqui Terme li 11-02-2022**

L'Esperto alla stima

*Fabrizio Grillo*

**Arch. Fabrizio Grillo**

