

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

promossa da: **XXXX**

contro: **XXXXX**

N° Gen. Rep. **187/2022**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 16-05-2023 ore 11:30

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. STEFANO DEMONTIS**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001 - A/4 abitazione di tipo popolare**

**Esperto alla stima:** Geometra Alessandra Piccardi  
**Codice fiscale:** PCCLSN75C46A052Z  
**Studio in:** Via Spalto Nord 5 - 14049 14049  
**Telefono:** 3281065722  
**Email:** geo.alessandra.piccardimail.comt  
**Pec:** alessandra.piccardi@geopec.it

---

## SINTESI ELABORATO

### 1 Dati Catastali

.

**Bene:** Via Scaletta n. 8 - Cassine (AL) - 15016

**Lotto:** 001 - A/4 abitazione di tipo popolare

**Corpo:** A

**Categoria:** Abitazione di tipo popolare [A4]

XXXX, Codice Fiscale: XXXX, nato a XXXX, proprietà' per 1/1, foglio 26, particella 2293, scheda catastale si, indirizzo Via Scaletta n. 8, piano T-1, comune Cassine, categoria A/4, classe 2, consistenza 5,5, superficie Totale: 82 m<sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte: 81 m<sup>2</sup>, rendita € €. 196,00

### 2 Stato di possesso

.

**Bene:** Via Scaletta n. 8 - Cassine (AL) - 15016

**Lotto:** 001 - A/4 abitazione di tipo popolare

**Corpo:** A

**Libero**

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

**Bene:** Via Scaletta n. 8 - Cassine (AL) - 15016

**Lotto:** 001 - A/4 abitazione di tipo popolare

**Corpo:** A

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

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Via Scaletta n. 8 - Cassine (AL) - 15016

**Lotto:** 001 - A/4 abitazione di tipo popolare

**Corpo:** A

**Creditori Iscritti:** XXXX

### 5 Comproprietari

.

**Beni:** Via Scaletta n. 8 - Cassine (AL) - 15016

**Lotto:** 001 - A/4 abitazione di tipo popolare

**Corpo:** A

Comproprietari: Nessuno

### 6. Misure Penali

**Beni:** Via Scaletta n. 8 - Cassine (AL) - 15016

**Lotto:** 001 - A/4 abitazione di tipo popolare

**Corpo:** A

**Misure Penali:** NO

#### 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** Via Scaletta n. 8 - Cassine (AL) - 15016

**Lotto:** 001 - A/4 abitazione di tipo popolare

**Corpo:** A

**Continuità delle trascrizioni:** SI

#### 8. Prezzo

**Bene:** Via Scaletta n. 8 - Cassine (AL) - 15016

**Lotto:** 001 - A/4 abitazione di tipo popolare

**Valore complessivo intero:** 37.671,20

Beni in **Cassine (AL)**  
Località/Frazione  
Via Scaletta n. 8

### **Lotto: 001 - A/4 abitazione di tipo popolare**

**La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa?** Il Creditore Procedente ha prodotto la Certificazione Notarile ai sensi dell'art. 567 C.P.C.

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

**Identificativo corpo: A.**

**Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Cassine (AL) CAP: 15016, Via Scaletta n. 8**

##### **Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di XXXX- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: XXXX - Residenza: Cassine, Via Scaletta n. 8

Eventuali comproprietari:

Nessuno

##### **Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: XXXX, Codice Fiscale: XXXX, nato a XXXX, proprietà' per 1/1, foglio 26, particella 2293, scheda catastale si, indirizzo Via Scaletta n. 8, piano T-1, comune Cassine, categoria A/4, classe 2, consistenza 5,5, superficie Totale: 82 m<sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte: 81 m<sup>2</sup>, rendita € €. 196,00

Derivante da: Dal 25/01/2000 all'attualità: Foglio 26 Particella 2293, Categoria A/4 Classe 2, Consistenza 5,5 vani, Via Scaletta n. 8, piano T, Superficie Totale 82 mq. Totale escluse aree scoperte 81 mq. Rendita €. 196,00.

Dati derivanti da: VARIAZIONE del 25/01/2000 in atti dal 25/01/2000 AMPLIAMENTO DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. C00193.1/2000) Dal 01/01/1992 al 25/01/2000: Foglio 26 Particella 407, Categoria A/4 Classe 1, Consistenza 5,5 vani, Via Scaletta n. 8, Rendita £. 324.500.

Dati derivanti da: Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992 Dall'impianto meccanografico del 30/06/1987 al 01/01/1992: Foglio 26 Particella 407, Categoria A/4 Classe 1, Consistenza 5,5 vani, Via Scaletta n. 8, Rendita £. 324.500.

Dati derivanti da: Impianto meccanografico del 30/06/1987

Confini: L'immobile confina: a nord con la strada pubblica Via Scaletta, ad est in aderenza con il fabbricato mappale 564, a sud e ovest con cortile comune mappale 566.

##### **Conformità catastale:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

L'immobile presenta una difformità a livello di mappa catastale della quale non è possibile stabilire l'origine, infatti la scala pare non essere rappresentata a livello di estratto di mappa (la cui precisione è comunque discutibile). Premesso che la scala insisterebbe sulla corte comune nm. 566, contestualmente alla redazione della nuova planimetria (per sanare le irregolarità derivanti dai lavori di ristrutturazione consistenti nella modifica della ripartizione interna) si dovrà procedere alla regolarizzazione della mappa attraverso un Tipo mappale che andrà motivato come sopra descritto. In via teorica l'elaborato non sarebbe accettabile in quanto la scala insiste su una proprietà comune ma è altresì vero che trattasi di regolarizzazione di situazione

pregressa ultraventennale così come dimostrato dalla planimetria di accatastamento.

Internamente si sono riscontrate le seguenti difformità:

- modifica della ripartizione interna del piano terra mediante la demolizione del muro che separava la cucina dalla sala;
- al piano primo è stato realizzato un bagno al posto della camera centrale;
- parziale demolizione del muro della scala;
- chiusura della finestra nel ripostiglio/cabina armadio.

La scrivente non ha presentato la pratica catastale per non aggravare la procedura di ulteriori costi e perché alcune opere necessitano di pratica edilizia per la loro regolarizzazione. Si rimane a disposizione dell'III.mo Sig. Giudice per l'eventuale presentazione della pratica di aggiornamento.

Regolarizzabili mediante: Redazione e presentazione Tipo mappale e Pratica DOCAF per aggiornamento della mappa e delle planimetrie catastali

Descrizione delle opere da sanare: - modifica della ripartizione interna del piano terra mediante la demolizione del muro che separava la cucina dalla sala; - al piano primo è stato realizzato un bagno al posto della camera centrale; - parziale demolizione del muro della scala; - chiusura della finestra nel ripostiglio/cabina armadio; - accatastamento della scala.

Redazione e presentazione pratica redazione e presentazione pratica di regolarizzazione catastale: € 1.500,00

Cassa geometri 5% su €. 1500,00: € 75,00

IVA 22% su €. 1575,00: € 346,50

diritti catastali di presentazione delle pratiche: € 209,00

Oneri Totali: **€ 2.130,50**

Note: Gli importi relativi alla cassa geometri, all'IVA ed i diritti catastali, possono subire variazione in base alla normativa fiscale e catastale al momento della presentazione della pratica.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

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

Trattasi di fabbricato libero a tre lati posto nel centro storico del paese di Cassine. I fabbricati limitrofi sono a destinazione residenziale.

**Caratteristiche zona:** centrale normale

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

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

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole

**Importanti centri limitrofi:** Acqui Terme, Alessandria.

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** La chiesa di San Francesco, del XIII-XIV secolo in stile gotico lombardo; Palazzo Zoppi, del XIV secolo; Il convento dei frati cappuccini, situato dove un tempo sorgeva il castello distrutto dai franc.

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

## 3. STATO DI POSSESSO:

**Libero**

Note: Al momento del sopralluogo l'immobile risultava non abitato. L'esecutato, Sig. XXXX risulta residente nell'immobile pignorato.

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva a favore di XXXX contro XXXX; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo ; A rogito di Notaio XXXXX, Acqui Terme in data 20/06/2002 ai nn. 132777; Iscritto/trascritto a Agenzia Entrate Direzione Provinciale di Alessandria, Servizio di pubblicità immobiliare in data 03/07/2002 ai nn. 5260/1039; Importo ipoteca: € 102.000,00; Importo capitale: € 51.000,00.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca IPOTECA DI RINNOVAZIONE annotata a favore di XXXX contro XXXX; Derivante da: IPO-TECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO; A rogito di Notaio XXXX, Acqui Terme in data 20/06/2002 ai nn. 132777; Iscritto/trascritto a Agenzia Entrate Direzione Provinciale di Alessandria, Servizio di pubblicità immobiliare in data 01/04/2022 ai nn. 2639/334; Importo ipoteca: € 102.000,00; Importo capitale: € 51.000,00; Note: Altri Dati: Formalità di riferimento Servizio di PI di Alessandria Iscrizione Numero di registro particolare 1039 del 03/07/2002.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di XXXX contro XXXX; Derivante da: Atto esecutivo o cautelare, verbale di pignoramento immobili; A rogito di Atto Giudiziario, U.N.E.P. del Tribunale di Alessandria in data 01/07/2022 ai nn. 3139/2022 iscritto/trascritto a Agenzia Entrate Direzione Provinciale di Alessandria, Servizio di pubblicità immobiliare in data 10/10/2022 ai nn. 8258/6082.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A

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

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** l'immobile oggetto di E.I. non fa parte di un condominio e quindi non vi sono spese relative.

**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:** Non specificato

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

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

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

**Titolare/Proprietario:** XXXXX (CF XXXXX) nata a XXXXX (XX) il XXXXX dal 05/10/1993 al 25/01/2000, Proprietaria per 1/2 XXXXX (CF XXXXX) nata a XXXXX il XXXXX, Diritto di: Proprietaria per 1/2 **proprietario/i ante ventennio al 19/12/2000** . In forza di denuncia di successione - a rogito di Dichiarazione di successione, in data 05/10/1993, ai nn. 11169/1994; registrato a all'Ufficio del registro di Milano, in data 18/11/1994, ai nn. 11169.

Note: Le signore XXXXX e XXXXX, hanno ereditato il bene oggetto della presente dalla Signora XXXXX

**Titolare/Proprietario:** XXXX (CF XXXX) nato a XXXX, Diritto di: Proprietaria per 1/1 **proprietario/i**

**ante ventennio ad oggi** . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio XXXXX di Alessandria, in data 19/12/2000, ai nn. 185498; registrato a all'Ufficio del registro di Alessandria, in data 20/12/2000, ai nn. 2870/1V; trascritto a Agenzia delle entrate, Ufficio provinciale di Alessandria - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare , in data 23/12/2000, ai nn. 9655/6463.

Note: Il sig. XXXX ha acquistato l'unità immobiliare oggetto della presente dalle Sig.re XXXXX e XXXXX

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: DIA prot. n. 1400 del 14/03/2001 n. 13/2001

Intestazione: XXXXX

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Nuova ambientazione interna

Oggetto: ristrutturazione

Presentazione in data 14/03/2001 al n. di prot. 1400

Numero pratica: DIA prot. n. 2707 del 16/05/2001 n. 32/2001

Intestazione: XXXX

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Opere di manutenzione straordinaria per rifacimento tetto del fabbricato

Oggetto: Manutenzione straordinaria

Presentazione in data 16/05/2001 al n. di prot. 2707

Numero pratica: Accertamento di presunta violazione urbanistico - edilizia

Intestazione: XXXX

Per lavori: descrizione delle opere abusive: Copertura piana terreno con soletta in assenza di comunicazione DIA

NOTE: In data 22 maggio 2001 è stata accertata la presunta violazione urbanistico - edilizia in Via Scaletta n. 8 per la realizzazione di copertura piana terreno con soletta.

Numero pratica: Concessione in Sanatoria riferita a Denuncia di Inizio Attività del 13/02/2001 protocollata il 14/03/2001 aln. 1400

Intestazione: XXXXX

Tipo pratica: Concessione in Sanatoria

Per lavori: demolizione solaio a piano primo e al piano mansardato; realizzazione solaio in laterizio a piano primo; demolizione tramezze a piano primo

Oggetto: ristrutturazione

Presentazione in data 24/05/2001 al n. di prot. 2894

Numero pratica: Variante in Corso d'opera alla Denuncia di Inizio Attività del 13/02/2001 n. 13/2001. Variante protocollata il 4 giugno 2001 prot. n. 3105 pratica n. 44.

Intestazione: Bavazzano Guido

Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera

Per lavori: Variante in Corso d'opera alla Denuncia di Inizio Attività del 13/02/2001 protocollata il 14/03/2001 al n. 1400

Oggetto: variante

Presentazione in data 04/06/2001 al n. di prot. 3105

Numero pratica: Denuncia di Inizio Attività protocollo n. 1743 del giorno 8 aprile 2003, pratica n. 29/2003

Intestazione: XXXX

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Intervento di manutenzione ordinaria e straordinaria

Oggetto: Intreventi di manutenzione ordinaria e straordinaria

Presentazione in data 08/04/2003 al n. di prot. 1743

Numero pratica: Ordinanza n. 29/2004 del 04/10/2004

Intestazione: XXXX

Tipo pratica: sospensione dei lavori

Per lavori: ordinanza di sospensione dei lavori

Numero pratica: Ordinanza n. 46/2006 del 24 novembre 2006

Intestazione: XXXX

Tipo pratica: Irrogazione sanzione pecuniaria

Per lavori: Difformità' alla DIA presentata al prot. n. 1743 del 08/04/2003

NOTE: Si allega la mail pec e la documentazione inviata dall'ufficio Tecnico del comune di Cassine in cui il geometra Canepa Valentina ha trasmesso alla scrivente i riferimenti relativi ai versamenti effettuati in relazione alla sanzione urbanistica

## 7.1 Conformità edilizia:

### Abitazione di tipo popolare [A4]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Effettuando sopralluogo, confrontandole planimetrie di progetto rilasciate dall'Ufficio Tecnico del Comune di Cassine, con lo stato di fatto dei luoghi, si sono riscontrate le seguenti difformità: - al piano primo è stato parzialmente demolito il muro della scala verso le camere ed il bagno; - modifica di alcuni scalini interni. - realizzazione di un soppalco nella camera posta a ovest; Nelle tavole grafiche della "VARIANTE IN CORSO D'OPERA ALLA DIA 31/2001" - DIA 44/2001, è stata indicata una finestra nel ripostiglio/cabina armadio accessibile dalla camera posta a ovest. Di fatto e sulle tavole grafiche, prospetti, allegati alla DIA prot. n. 1743 dell'8/04/2003 per "Interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria", la finestra non è stata rappresentata. Confrontando questi elaborati con il reale stato di fatto dei luoghi si è constatato che la finestra non esiste. Sarebbe opportuno presentare una pratica edilizia di "SANATORIA" per avere la conformità urbanistica dell'immobile.

Regolarizzabili mediante: La scrivente ha provveduto a chiedere parere in merito alla possibilità di regolarizzare le opere. Il Responsabile del Procedimento del Comune di Cassine, ha risposto verbalmente alla richiesta della scrivente, riferendo che allo stato attuale le opere possono essere regolarizzate mediante la presentazione di Pratica in Sanatoria.

Descrizione delle opere da sanare:

- modifica della muratura della scala al piano primo;
- modifica di alcuni scali interni; - regolarizzazione del soppalco;
- regolarizzazione della finestra nel ripostiglio/cabina armadio.

Redazione e presentazione di pratica edilizia in sanatoria : € 2.300,00

Cassa geometri 5% su €. 2300,00: € 115,00

IVA su €. 2415,00: € 531,30

Valori Bollati: € 32,00

Diritti di segreteria per il comune di Cassine: € 1.100,00

Sanzione : € 1.000,00

Oneri Totali: **€ 5.078,30**

Note: Gli importi relativi all'IVA, alla cassa geometri, ai valori bollati, ai diritti comunali, alla sanzione, possono subire variazioni in base alla normativa vigente al momento della presentazione della sanatoria

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: Si allega la mail pec inviata dall'ufficio Tecnico del comune di Cassine in cui il geometra XXXXX ha trasmesso alla scrivente i riferimenti relativi ai versamenti effettuati in relazione alla sanzione urbanistica, evidenziando che in capo al sig. XXXXX esistono diverse pendenze relative a tasse e tributi non pagati, ma nulla, come indicato dall'Ufficio tributi.



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

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	DELIBERA DELLA GINTA REGIONALE N. 7-3985 DEL 11.06.2012
Zona omogenea:	AREE ED EDIFICI DI TIPO A4 - N.T.A. ART. 10 LETTERA A PUNTO 4
Norme tecniche di attuazione:	<p>Art. 10 TIPI DI INTERVENTO Va precisato che ogni intervento edilizio soggetto a permesso di costruire o dichiarazione d'inizio attività, secondo quanto stabilito dalla legislazione statale e regionale in materia, può essere considerato conforme allo strumento urbanistico del Comune solamente quando esso osservi tutte le prescrizioni vigenti di carattere urbanistico e geologico definite dalle Norme di Attuazione, dalle Tavole di Piano alle varie scale, degli elaborati geologici redatti in conformità ai contenuti della Circolare del Presidente della Giunta Regionale 8 maggio 1996 n. 7/LAP e ancora, qualora si tratti di aree di nuovo insediamento, della Relazione Geologico Tecnica. Nei casi di interventi subordinati a strumento urbanistico esecutivo dovranno essere osservate anche le disposizioni previste dallo stesso s.u.e. approvato secondo le procedure previste dalla legge. A seguito della verifica di compatibilità con il P.R.G. vigente, alla acquisizione dei pareri vincolanti nei casi dovuti od alla stipula di convenzione o atto d'obbligo unilaterale ove previsto, l'intervento potrà essere assentito in osservanza della legislazione statale e regionale vigente anche qualora non citata nel presente fascicolo: si rammenta in particolare le disposizioni in materia di barriere architettoniche, il rispetto dei contenuti del D.M. 3 marzo 1988, nonché la L. R. 26 marzo 1990 n. 13 "Disciplina degli scarichi delle pubbliche fognature e degli scarichi civili "Il permesso di costruire – o modalità diverse ammesse dalla legge - per le nuove costruzioni (es. Dichiarazione d' Inizio Attività) in casi di particolare complessità e che richiedano opere infrastrutturali eccedenti il semplice allacciamento ai pubblici servizi o il coordinamento tra operatori pubblici e privati per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, è obbligatoriamente subordinata alla stipula di convenzione o atto d'impegno unilaterale da parte del richiedente che disciplini modalità, requisiti e tempi di realizzazione delle opere infrastrutturali ritenute necessarie. Con riferimento ai tipi di intervento, di cui all'art. 31 della Legge 457/78 ed alla L.R. 56/77, il P.R.G.C., e richiamata la circolare del Presidente della G.R. n. 5/SG/UR del 27 aprile 1984 "Definizione dei tipi d'intervento ", pubblicata sul B.U.R. n. 19 del 9.5.84 alla quale si rimanda per ogni chiarimento, i tipi di intervento sono i seguenti : si richiama al necessità dell'osservanza dei requisiti previsti in materia di consumi energetici di cui alla L.R. 13/2007 "Disposizioni in materia di rendimento energetico nell' edilizia e successive disposizioni attuative" 4. Aree ed edifici di tipo " A4 " costituenti il tessuto edilizio urbanistico diffuso. Sono ammessi tutti gli interventi di cui ai punti precedenti. Sono inoltre ammessi interventi di ristrutturazione edilizia di tipo A ( circolare della G.R. 5/SG/URB del 27.04.1984 e secondo i disposti dell'art.3</p>

	punto lettera d) del D.P.R n.380 del 06/06/2001). Sono consentiti aumenti di volume edificato solo per adeguare l'altezza utile interna dei vani abitabili all'altezza minima consentita dalle Norme igienico - sanitarie. E' consentita la modifica delle aperture, ma gli interventi ammissibili devono comunque rispettare i caratteri preesistenti e le principali caratteristiche tipologiche degli edifici; è consentito inoltre , nel rispetto delle caratteristiche di cui sopra, un modesto ampliamento, finalizzato al miglioramento funzionale/igienico-sanitario di 10 mq di superficie utile lorda; il suddetto ampliamento è concesso una tantum, ed il relativo atto dovrà essere trascritto nel registro delle proprietà immobiliari secondo il giudizio insindacabile della Commissione Edilizia Comunale.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	Vedasi NTA
Rapporto di copertura:	Vedasi NTA
Altezza massima ammessa:	Vedasi NTA
Volume massimo ammesso:	Vedasi NTA
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Note sulla conformità:** Nessuna.

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

**Descrizione: Abitazione di tipo popolare [A4] di cui al punto A**

Immobile residenziale libero a tre lati, a due piani fuori terra, posto nel centro storico del paese di Cassine e precisamente in Via Scaletta n. 8. Esternamente l'immobile si presenta in mediocri condizioni di manutenzione e conservazione, struttura portante in muratura e cemento armato in sito, pareti esterne intonacate e tinteggiate e si evidenziano alcuni segni di umidità da risalita, copertura a tetto a due falde inclinate con piccola e grossa orditura in legno e manto in coppi. Serramenti esterni in pvc con doppi vetri e persiane ad ante. L'immobile è composto da un piano terra con accesso sia dal prospetto ovest che dal quello sud, dove è collocato il soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno, l'altezza utile interna è di metri 2,37 circa; piano primo composto da due camere, bagno e terrazzo. I vani hanno pavimentazione in ceramica tipo monocottura, le murature ed i soffitti sono intonacati e tinteggiati. I bagni sono dotati di apparecchi igienico sanitari di ceramica bianca e rubinetteria in acciaio. L'immobile è dotato di impianto elettrico, idrico sanitario, riscaldamento con caldaia a gas metano, elementi radianti alle pareti; al piano primo sono posizionati i condizionatori. A vista gli impianti necessitano di revisione completa. I locali al piano primo hanno il tetto a vista con perline e travi in legno, l'altezza è variabile da un massimo di

metri 3,32 a metro 2,90 circa. Nella camera posta a nord est è presente un soppalco in legno. Nel complesso i vani, se pur di modeste dimensioni, hanno dimensioni adatte all'uso preposto, sono ben disimpegnati tra loro ed hanno forma regolare. Al piano terra si evidenzia il parziale distacco dell'intonaco dalle murature limitrofe alla porta finestra, dovuto, con ogni probabilità all'umidità da risalita. Effettuando rilievi e confrontando l'effettivo stato di fatto dei luoghi con le planimetrie progettuali rilasciate dall'ufficio tecnico del comune di Cassine si sono riscontrate modeste difformità che allo stato attuale risultano "sanabili" con pratica urbanistica, come meglio specificato nel paragrafo "edilizia" della presente perizia. Si precisa che il fabbricato oggetto della presente ha diritto alla corte comune indicata con il mappale 566 (come si evince dall'atto di compravendita del 19/12/2000 rep. 185.498 del fascicolo nr. 36221, Notaio Dottor Roberto Gabei).

### 1. Quota e tipologia del diritto

#### 1/1 di XXXXX- Piena proprietà

Cod. Fiscale: XXXX - Residenza: Cassine, Via Scaletta n. 8

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **99,00**

E' posto al piano: terra e primo

L'edificio è stato costruito nel: ante 1967 e ristrutturato tra gli anni 2001 e 2003

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2003

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 8; ha un'altezza utile interna di circa m. piano terra metri 2,37, piano primo altezza media di metri 3,10

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile necessita di interventi di manutenzione ordinaria

#### Caratteristiche descrittive:

#### Caratteristiche strutturali:

Copertura

tipologia: **a falde** materiale: **legno** condizioni: **sufficienti**

#### Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni

tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **pvc** protezione: **persiane**  
condizioni: **sufficienti**

Pavim. Interna

materiale: **piastrelle di ceramica** condizioni: **sufficienti**

#### Impianti:

#### Impianti (conformità e certificazioni)

#### Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	2001
Note	L'impianto necessita di revisione completa

#### Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	autonomo a gas metano

Epoca di realizzazione/adeguamento	2001
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Note	L'impianto necessita di revisione completa

**Condizionamento e climatizzazione:**

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	L'impianto necessita di revisione completa

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

E' stata calcolata la superficie lorda vendibile considerando le murature perimetrali confinanti con i terzi al 50% e quelle libere perimetrali al 100%. Inoltre la superficie lorda vendibile è stata ragguagliata in base ai coefficienti come stabilito dalla norma UNI 10750. La superficie è stata desunta dalle planimetrie catastali depositate agli atti integrate dalle misure effettuate dal CTU durante il sopralluogo.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione	superf. esterna lorda	95,00	1,00	95,00
Terrazzo	sup lorda di pavimento	4,00	0,25	1,00
		<b>99,00</b>		<b>96,00</b>

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

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

Il metodo più consono per l'immobile oggetto di stima, scelto pertanto dalla sottoscritta, è quello del confronto di mercato, trattandosi di immobile sito in un complesso prettamente residenziale, centro storico del paese di Cassine, fabbricato libero a tre lati con cortile in comune ad altri fabbricati residenziali.

Nel caso specifico il valore è stato determinato considerando le condizioni dell'immobile, le finiture, le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, l'esposizione, l'ubicazione, le pertinenze, le condizioni di manutenzione e conservazione.

Si precisa che la valutazione tiene conto della tipologia realizzativa e distributiva, del grado di vetustà delle finiture e degli impianti tecnologici.

Per la valutazione economica del bene, la scrivente, dopo le opportune considerazioni di carattere induttivo e deduttivo del caso specifico, ha effettuato una media nel rispetto delle definizioni e dei procedimenti di stima di cui agli standard di valutazione internazionali (in particolare IVS ed EVS) e al Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa, tenuto altresì conto, oltre che degli attuali costi medi di costruzione in Provincia di Asti, della situazione del mercato immobiliare in generale e nella zona specifica di Cassine, considerando inoltre, secondo norma:

- l'ubicazione;
- l'età di costruzione/ristrutturazione;
- lo stato di occupazione/conduzione;
- il grado di conservazione e manutenzione;
- le caratteristiche strutturali, di rifinitura e la dotazione impiantistica;

- la presenza o meno di abusi edilizi e la loro sanabilità;
- la composizione distributiva e l'esposizione;
- lo stato delle servitù attive e passive;
- la dotazione di area libera disponibile, il tipo di sistemazione e il grado di manutenzione della stessa;
- le quotazioni dell'Osservatorio Mobiliare Italiano (O.M.I.).

Dopo un'attenta analisi e valutazione, comparando il bene da stimare con altri simili in vendita nella stessa zona, si è attribuito un valore al metro quadro in linea con quanto indicato dall'OMI.

## 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Alessandria;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Alessandria;

Uffici del registro di Alessandria;

Ufficio tecnico di Cassine;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: OMI e varie agenzie Immobiliari nella zona;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Abitazioni economiche da €/mq. 500,00 ad €/mq. 740,00, stato conservativo normale, riferito alla superficie lorda..

## 8.3 Valutazione corpi:

### A. Abitazione di tipo popolare [A4]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 52.800,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione	95,00	€ 550,00	€ 52.250,00
Terrazzo	1,00	€ 550,00	€ 550,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 52.800,00
Valore corpo			€ 52.800,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 52.800,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 52.800,00

### Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo popolare [A4]	96,00	€ 52.800,00	€ 52.800,00

## 8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% )	€ 7.920,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 7.208,80

## 8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si **€ 37.671,20**

trova:

**8.6 Regime fiscale della vendita**

Imposta di registro

**Allegati**

- 1) Copia incarico e quesiti
- 2) Verbale di sopralluogo e lettera di convocazione inviata all'esecutato
- 3) Certificato di residenza dell'esecutato
- 4) Visure storiche fabbricati e terreni, planimetria catastale, estratto di mappa catastale
- 5) Documentazione fotografica
- 6) Riscontro alle ricerche urbanistiche rilasciato dal comune di Cassine
- 7) Estratto PRG e NTA
- 8) Elenco note aggiornato
- 9) Ricevute delle spese sostenute dal CTU e ricevuta di invio perizia alle parti

Data generazione: 10-04-2023

L'Esperto alla stima

**Geometra Alessandra Piccardi**

