
Tribunale di Alessandria
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **277/2023**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 23-04-2024

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

**RAPPORTO DI
VALUTAZIONE**
**Lotto 001 - Abitazione su
due piani fuori terra,
pertinenze e terreno**

Esperto alla stima: **Arch. MARINA BERNARDI**

Codice fiscale: BRNMRN69A45F952S

Partita IVA: 01878330065

Studio in: CORSO BAGNI 120 - 15011 Acqui Terme

Telefono: 3496658440

Email: marina.bernardi@inwind.it

Pec: marina.bernardi@archiworldpec.it



SINTESI ELABORATO

1. Dati Catastali

Bene: Strada Zana 1 - Castel Boglione (AT) - 14040

Lotto: 001 - Abitazione su due piani fuori terra, pertinenze e terreno

Corpo: Abitazione su due piani f.t., pertinenze e terreno.

Categoria: Abitazione in villini [A7]

Sezione censuaria Castel Boglione (At) - Strada Zana 1- N.C.E.U.

1) **foglio 6, particella 473, subalterno 1** - piano T-1 - categoria A7 - classe U - consistenza 8.5 vani - superficie 248 mq - rendita € 658.48

Scheda catastale presente (ma incompleta)

2) **foglio 6, particella 473, subalterno 2** - piano T - categoria C7 - superficie 36 mq - attribuzione di rendita presunta di € 20.45

Scheda catastale assente

3) **foglio 6, particella 473, subalterno 3** - piano T - categoria C7 - superficie 30 mq - attribuzione di rendita presunta di € 17,04

Scheda catastale assente

Sezione censuaria Castel Boglione (At) - Strada Zana 1- N.C.T

4) **foglio 6, particella 473** - qualità ente urbano - superficie catastale are 13 ca 90

5) **foglio 6, particella 503** - qualità vigneto - classe 2 - superficie catastale are 1 c.a 60 - reddito dominicale: € 1.03 - reddito agrario: € 1.28

2. Stato di possesso

Bene: Strada Zana 1 - Castel Boglione (AT) - 14040

Lotto: 001 - Abitazione su due piani fuori terra, pertinenze e terreno

Corpo: Abitazione su due piani f.t., pertinenze e terreno.

Occupato [REDACTED] con contratto di locazione stipulato in data 01/11/2022 per l'importo di euro 13.800,00 con cadenza mensile, Registrato a AOSTA il 04/01/2023
Tipologia contratto: annuale, scadenza 24/10/2031



Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 31/08/2024

Data di rilascio: 31/10/2024

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Strada Zana 1 - Castel Boglione (AT) - 14040

Lotto: 001 - Abitazione su due piani fuori terra, pertinenze e terreno

Corpo: Abitazione su due piani f.t., pertinenze e terreno.

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Strada Zana 1 - Castel Boglione (AT) - 14040

Lotto: 001 - Abitazione su due piani fuori terra, pertinenze e terreno

Corpo: Abitazione su due piani f.t., pertinenze e terreno.

Creditori Iscritti: [REDACTED]

5. Comproprietari

Beni: Strada Zana 1 - Castel Boglione (AT) - 14040

Lotto: 001 - Abitazione su due piani fuori terra, pertinenze e terreno

Corpo: Abitazione su due piani f.t., pertinenze e terreno.

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Strada Zana 1 - Castel Boglione (AT) - 14040

Lotto: 001 - Abitazione su due piani fuori terra, pertinenze e terreno

Corpo: Abitazione su due piani f.t., pertinenze e terreno.

Misure Penali: NO



7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Strada Zana 1 - Castel Boglione (AT) - 14040

Lotto: 001 - Abitazione su due piani fuori terra, pertinenze e terreno

Corpo: Abitazione su due piani f.t., pertinenze e terreno.

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Strada Zana 1 - Castel Boglione (AT) - 14040

Lotto: 001 - Abitazione su due piani fuori terra, pertinenze e terreno

Valore complessivo intero: € 124.416,00



Beni in **Castel Boglione (AT)**
Località/Frazione
Strada Zana 1

Lotto: 001 - Abitazione su due piani fuori terra, pertinenze e terreno

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

Data di presentazione: 07-12-2023

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Abitazione su due piani f.t. pertinenze e terreno

Abitazione in villini [A7] sito in Strada Zana 1

Quota e tipologia del diritto:

1/1 [REDACTED] Piena Proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] - C.F. [REDACTED]
con Sede in [REDACTED], **foglio 6, particella 473, subalterno 1**, scheda catastale presente,
indirizzo Strada Zana 1, piano T-1, comune Castel Boglione, categoria A7, classe U,
consistenza 8.5 vani, superficie 248, rendita € 658.48

Derivante da: atto di compravendita del 09/05/1987 numero di Repertorio 9687/5188
Notaio Cotto Giuseppe di Asti trascritto il 22/05/1987 nn 2019/1507

Confini: a sud sub 2 stessa proprietà a nord mappali 345 e 471, a ovest mappale 503
stessa proprietà a est strada comunale Zana.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] - C.F. [REDACTED]
con Sede in [REDACTED], **foglio 6, particella 473, subalterno 2**, scheda catastale assente,
attribuzione di Rendita presunta, indirizzo Strada Zana 1, piano T, comune Castel
Boglione, categoria C7, superficie 36, rendita € 20.45

Derivante da: Atto di compravendita del 09/05/1987 Numero di Repertorio 9687/5188
Notaio Cotto Giuseppe di Asti, trascritto il 22/05/1987 al N.2019/1507

Confini: a sud con mappale 476, a nord con sub 1 stessa proprietà, a est con ente



urbano mappale 473 stessa proprietà a ovest con ente urbano mappale 473

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] - C.F. [REDACTED]
con Sede in [REDACTED], **foglio 6, particella 473, subalterno 3**, scheda catastale assente ,
attribuzione di Rendita presunta, indirizzo Strada Zana 1, piano T , comune Castel
Boglione, categoria C7, superficie 30, rendita € 17.04

Derivante da: Atto di compravendita del 09/05/1987 Numero di Rep. 9687/5188 Notaio
Cotto Giuseppe di Asti, trascritto il 22/05/1987 al N.2019/1507

Millesimi di proprietà di parti comuni: no

Confini: a sud con sub 1 stessa proprietà. a nord con ente urbano particella 473 stessa
proprietà a ovest con ente urbano particella 473 stessa proprietà a est con ente
urbano particella 473 stessa proprietà

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED] - C.F. [REDACTED] con
Sede in [REDACTED] , sezione censuaria Castel Boglione, **foglio 6, particella 473**, qualità
ente urbano, superficie catastale are 13 ca 90

Derivante da: atto di compravendita del 09/05/1987 Numero di Repertorio 9687/5188
Notaio Cotto Giuseppe di Asti, trascritto il 22/05/1987 al Numero 2019/1507

Millesimi di proprietà di parti comuni: no

Confini: a nord con mappali 345 e 417 a sud con mappale 476 a ovest con mappale
346 a est con strada comunale Zana.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED] - C.F. [REDACTED] con
Sede in [REDACTED] , sezione censuaria Castel Boglione, **foglio 6, particella 503**, qualità
vigneto, classe 2, superficie catastale are 1 c.a 60, reddito dominicale: € 1.03, reddito
agrario: € 1.28

Derivante da: atto di compravendita del 9/05/1987 al Numero di Repertorio 9687/5188
notaio Cotto Giuseppe di Asti trascritto il 22/05/1987 al Numero 2019/1507

Millesimi di proprietà di parti comuni: no

Confini: a nord con mappale 345 a sud con mappale 476 a est con mappale 473
stessa proprietà a ovest con mappale 346



Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Per le u.i.u. identificate al foglio 6 mapp. 473 ai subb 1-2-3 errata ed incompleta rappresentazione in mappa al C.T. che coinvolgono anche il mapp 503, in quanto, i suddetti immobili insistono anche su porzione dello stesso (mapp.503).

Errata rappresentazione grafica planimetria scheda catastale del sub. 1 : al piano terra manca il locale tecnico lato ovest , errata rappresentazione della scala di collegamento tra PT-P1 , manca la tramezza ad identificare il vano Studio , manca il contorno del camino, al piano primo manca la tramezza di un locale WC (tale locale non è presente nelle autorizzazioni edilizie e pertanto occorrerà predisporre CILA in Sanatoria) , manca la tramezza che delimita vano camera ed errata rappresentazione del corridoio-disimpegno. Per quanto concerne i subb 2-3 manca la planimetria nelle schede catastali per le quali l'A.d.E ha attribuito una RC presunta.

Regolarizzabili mediante: nuovo accatastamento sia a Catasto Terreni con Tipo Mappale e Frazionamento che a Catasto Fabbricati con pratica DOCFA

Descrizione delle opere da sanare: Per le u.i.u. identificate ai subb 1-2-3 corretta rappresentazione in mappa al C.T. che coinvolgono anche il mapp 503. Corretta rappresentazione grafica planimetria scheda catastale del sub. 1 : al piano terra inserimento della centrale termica , corretta rappresentazione della scala di collegamento PT-P1 , corretta rappresentazione tramezza ad identificare il vano Studio , corretta delimitazione grafica contorno del camino in muratura, al piano primo rappresentazione della tramezza di un locale WC (tale locale non è presente nelle autorizzazioni edilizie e pertanto occorrerà predisporre CILA in Sanatoria) ,rappresentazione grafica tramezza che delimita vano camera e corretta rappresentazione del corridoio-disimpegno. Per quanto concerne i subb 2-3 predisposizione planimetrie nelle schede catastali.

Catasto Terreni : TIPO MAPPAL E DI FRAZIONAMENTO: € 2.500,00

Catasto Fabbricati : DOCFA IN VARIAZIONE: € 800,00

Oneri Totali: € 3.300,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

abitazione indipendente su due piani con annesso cortile , giardino e pertinenze.

Caratteristiche zona: EXTRAURBANA/ZONA RURALE

Area urbanistica: agricola a traffico limitato con parcheggi inesistenti.

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



secondaria.

Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: nessuno.

Servizi offerti dalla zona: SCUOLA PRIMARIA E DELL'INFANZIA (BUONA)

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: ACQUI TERME, NIZZA M.TO.

Attrazioni paesaggistiche: nessuna.

Attrazioni storiche: nessuna.

Principali collegamenti pubblici: STAZIONE FERROVIARIA 7 KM

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da [REDACTED], con contratto di locazione stipulato in data 01/11/2022 per l'importo di euro 13.800,00 con cadenza mensile

Registrato a AOSTA il 04/01/2023

Tipologia contratto: annuale, scadenza 24/10/2031

Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 31/08/2024

Data di rilascio: 31/10/2024

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.

Opponibilità ai terzi: SI

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO; A rogito di Notaio Gili Giorgio Sede di Asti in data 28/09/2011 ai nn. 38640/16837; Iscritto/trascritto a 4528/645 del 28/09/2011; Importo ipoteca: € 600000; Importo capitale: € 200000.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO ; A rogito di Notaio Gili Giorgio Sede di Asti in data 19/01/2015 ai nn. 44155/20868; Iscritto/trascritto a 228/31 del 23/01/2015; Importo ipoteca: € 1460000; Importo capitale: € 730000.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI DEL 06/11/2023 NUMERO REPERTORIO 5163 EMESSO DA UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI ALESSANDRIA iscritto/trascritto a AGENZIA ENTRATE ALESSANDRIA in data 17/11/2023 ai



nn. 5184/4292.

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione su due piani f.t., pertinenze e terreno.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: Non è un condominio

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: No ,non è un condominio

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: No, non è un condominio

Millesimi di proprietà: No, non è un condominio

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: No , non è un condominio

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: no, non è un condominio

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: 257,46 Kwh/m2anno

Note Indice di prestazione energetica: **CLASSE F**

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: no

Avvertenze ulteriori: no

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

Titolare/Proprietario:

[REDACTED] (GIA' [REDACTED]
[REDACTED]) dal 09/05/1987 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di assegnazione - a rogito di NOTAIO COTTO GIUSEPPE, in data 09/05/1987, ai nn. 9687/5188; trascritto a , in data 22/05/1987, ai nn. 2019/1507.

Note:

-Atto di mutamento di denominazione o ragione sociale del 15/09/2005 n. di repertorio 23247 notaio Gili Giorgio sede di Asti Trascritto il 15/10/2005 n. 5554/3543 da [REDACTED]
[REDACTED] in [REDACTED]
[REDACTED]

- Atto di mutamento di denominazione o ragione sociale del 15/01/2008 n. di repertorio 31128/11026 notaio Gili Giorgio sede di Asti Trascritto il 11/02/2008 n. 622/398 da [REDACTED]
[REDACTED] in [REDACTED]
[REDACTED]

-Atto di trasferimento sede sociale del 28/07/2008 n. di repertorio 32315/11968 notaio Gili Giorgio sede di Asti Trascritto il 08/08/2008 n. 4090/2890 della [REDACTED]
[REDACTED] da Asti a San Remo.



-Atto di mutamento di denominazione o ragione sociale del 29/11/2017 n. di repertorio 49259 notaio Gili Giorgio sede di Asti in [REDACTED], non trascritto.

Continuità delle trascrizioni: **Si**

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 24

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: COSTRUZIONE DI ABITAZIONE CIVILE

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 20/12/1977 al n. di prot. 24

Rilascio in data 23/12/1977 al n. di prot.//

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: Dati reperiti sul Registro delle Domande Concessioni Edilizie e delle Autorizzazioni dal 13/09/1976 al 11/12/1987. Non è stato reperito in archivio il titolo edilizio cartaceo ne la pratica.

Numero pratica: 6/85

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: COSTRUZIONE MURO DI SOSTEGNO

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 22/03/1985 al n. di prot. 6/85

NOTE: IL TITOLO EDILIZIO REPERITO NON E' DATATO E NON SONO PRESENTI GLI ELABORATI GRAFICI.

Numero pratica: 36/92 e successive varianti.

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: AMPLIAMENTO DI FABBRICATO E RELATIVA SISTEMAZIONE IGIENICA NONCHE PROLUNGAMENTO MURO LUNGO LA VIA DI ACCESSO

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 05/12/1992 al n. di prot. 2466

Rilascio in data 21/05/1993 al n. di prot. 2466

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Numero pratica: 40/93

Intestazione: [REDACTED]



Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: VARIANTE ALLA CONCESSIONE EDILIZIA 43 DEL 26/02/1993

Oggetto: variante

Presentazione in data 24/11/1993 al n. di prot. 2135

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: Verbale della commissione edilizia n. 40 del 17/12/1993 che autorizza la variante subordinato al parere dell'asl (rilasciato in data 07/01/1994) si è reperita lettera del comune del 14/01/1993 in cui si legge che in rif.to alla domanda di c.e. presentata in data 17/11/93 si fa presente che la commissione edilizia di questo comune nella seduta in data 17/12/93 con provvedimento 40 ha subordinato il rilascio della concessione edilizia al parere ussl (sopra citato) ma non è stato reperito in archivio il titolo edilizio.

Numero pratica: 1150

Intestazione: [REDACTED]
[REDACTED]

Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA

Per lavori: OPERE A SANATORIA PER DIVERSA DISTRIBUZIONE SPAZI INTERNI E MODIFICA DEI PROSPETTI

Oggetto: variante

NOTE: Pur in presenza di ampliamenti maggiori del 20% previsti dalle NTA sia per il titolo edilizio del 1992 sia del 1993 a cui la presente scia in sanatoria fa riferimento, il Comune accoglie la pratica in sanatoria senza contestazione di pregresse difformità edilizie. A conferma di ciò nella successiva scia per l'agibilità il comune la sospende in attesa di ricevere richiesta di autorizzazione allo scarico dei reflui e all'attestazione di avvenuta iscrizione a catasto.

Numero pratica: 1151

Intestazione: [REDACTED]
[REDACTED]

Tipo pratica: Richiesta di autorizzazione paesaggistica

Per lavori: OPERE A SANATORIA PER DIVERSA DISTRIBUZIONE SPAZI INTERNI E MODIFICA DEI PROSPETTI

Oggetto: variante

Presentazione in data 24/07/2017 al n. di prot. 1151

Rilascio in data 20/09/2017 al n. di prot.

NOTE:

Numero pratica: 1152

Intestazione: [REDACTED]
[REDACTED]

Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA



Per lavori: SCIA AGIBILITA'

Presentazione in data 24/07/2017 al n. di prot. 1152

La pratica non è mai stata rilasciata.

Abitabilità/agibilità in data 26/07/2017 al n. di prot. 1163 L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: Il comune di Castel Boglione ha sospeso i termini della pratica con lettera di richiesta integrazioni del 26/07/2017 prot. 1163 , nella quale si chiedeva richiesta di autorizzazione allo scarico dei reflui e attestazione di avvenuta iscrizione al catasto, documentazione che non è stata reperita presso gli archivi comunali.

Numero pratica: 730

Intestazione: [REDACTED]
[REDACTED]

Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA

Per lavori: SCIA in sanatoria per opere realizzate nel 1996 in difformità del permesso di costruire 43 del 26/02/93 per realizzazione muro di contenimento in c.a. terreno cortilizio e realizzazione di piscina

Presentazione in data 11/04/2018 al n. di prot. 730

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: Il seguente titolo edilizio è stato riportato in quanto comprensivo di parte del muro di contenimento del terreno cortilizio foglio 6 mapp 473, mentre tutte le altre opere realizzate risultano insistere sul foglio 6 mapp 476 di altra Proprietà e non oggetto della presente esecuzione immobiliare.

Numero pratica: 731

Intestazione: [REDACTED]
[REDACTED]

Tipo pratica: Richiesta autorizzazione Paesaggistica

Per lavori: SCIA in sanatoria per opere realizzate nel 1996 in difformità del permesso di costruire 43 del 26/02/93 per realizzazione muro di contenimento in c.a. terreno cortilizio e realizzazione di piscina

Presentazione in data 11/04/2018 al n. di prot. 731

Rilascio in data 13/06/2018 al n. di prot.//

NOTE: Il seguente titolo edilizio è stato riportato in quanto comprensivo di parte del muro di contenimento del terreno cortilizio foglio 6 mapp 473, mentre tutte le altre opere realizzate risultano insistere sul foglio 6 mapp 476 di altra Proprietà e non oggetto della presente esecuzione immobiliare.

7.1 Conformità edilizia:



Abitazione in villini [A7]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Modifiche interne, autorizzazione allo scarico dei reflui, pergolato.

Regolarizzabili mediante: CILA IN SANATORIA E AUTORIZZAZIONE ALLO SCARICO

Descrizione delle opere da sanare:

INSERIMENTO TRAMEZZE BAGNO PIANO PRIMO, SCARICO REFLUI, MANTO DI COPERTURA PERGOLATO DA RIMUOVERE.

- cila in sanatoria: € 1.500,00
- richiesta autorizzazione scarico reflui: € 2.500,00
- lavori rimozione coppi e posa nuovo impianto scarico reflui tipo Imhoff: € 7.000,00
- richiesta agibilità: € 1.500,00

Oneri Totali: € 12.500,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia;

note: Pur in presenza di ampliamenti maggiori del 20% previsti dalle NTA sia per il titolo edilizio del 1992 sia del 1993 a cui la presente scia in sanatoria fa riferimento , il Comune accoglie la scia in sanatoria senza contestazione di pregresse difformità edilizie . A conferma di ciò nella successiva scia per l'agibilità il Comune la sospende in attesa di ricevere richiesta di autorizzazione allo scarico dei reflui e all'attestazione di avvenuta iscrizione a Catasto.

7.2 Conformità urbanistica:**Strada Zana 1**

Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	08-05-2013
Zona omogenea:	AREE AGRICOLE
Norme tecniche di attuazione:	ART.39 AREE DESTINATE AD USO AGRICOLO
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Rapporto di copertura:	1/3 DEL LOTTO NETTO
Altezza massima ammessa:	7.50 MT
Volume massimo ammesso:	20% DELLA S.U.
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	Si allega C.D.U.



Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: nessuna

Note:

Pur in presenza di ampliamenti maggiori del 20% previsti dalle NTA sia per il titolo edilizio del 1992 sia del 1993 a cui la presente scia in sanatoria fa riferimento, il Comune accoglie la scia in sanatoria senza contestazione di pregresse difformità edilizie. A conferma di ciò nella successiva scia per l'agibilità il Comune la sospende in attesa di ricevere richiesta di autorizzazione allo scarico dei reflui e all'attestazione di avvenuta iscrizione a Catasto.

Descrizione: **Abitazione in villini [A7]** di cui al punto **Abitazione su due piani f.t., pertinenze e terreno.**

Tutti gli immobili oggetto della presente Perizia relativa all'esecuzione immobiliare 277/2023 formano un Unico Lotto funzionale pertanto non è possibile procedere con una vendita separata del compendio immobiliare.

Gli immobili sono costituiti da : un edificio indipendente di due piani fuori terra censito al Catasto Fabbricati come abitazione in villini Cat. A/7 - foglio 6 mappale 473 sub 1, a cui sono stati realizzati in aderenza al P.T. sui fronti nord e sud rispettivamente : sub 2 un pergolato ,sub 3 tettoia. A completamento un terreno circostante (corte del mappale 473 e mappale 503).

Per quanto concerne il quesito posto dall' Ill.mo Sig. Giudice circa la verifica se i beni immobili pignorati siano stati realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata finanziati in tutto o in parte con risorse pubbliche, secondo il disposto dell'art.1 comma 376 L.178/2020 si puo' affermare che l'immobile NON risulta essere stato realizzato secondo tale modalita'.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **303,70**

E' posto al piano: T-1

L'edificio è stato costruito nel: 1977

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2017

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 1;

ha un'altezza utile interna di circa m. 2.75

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi, entrambi fuori terra

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Descrizione/Condizioni generali dell'immobile:



L'immobile in oggetto è situato nella Langa astigiana in un'area extraurbana rurale del comune di Castel Boglione (At) in posizione aperta sulle colline circostanti. Al bene, si acceda dalla Strada Zana civico 1, tramite un breve tratto di strada in Proprietà' ad esclusione dell'imbocco, con fondo in cemento e cancello carraio in ferro, automatizzato. Di forma parallelepipedica si sviluppa su due piani fuori terra, di cui quello inferiore adibito a zona giorno e quello superiore a zona notte, collegati da una scala di modesta fattura con struttura in ferro e pedate costituite da piatte in legno. Nello specifico dall'ingresso principale costituito da una porta in legno posta sul lato est, si accede al soggiorno con camino rivestito in mattoni a vista e da questi, sul lato sinistro, alla cucina che affaccia anche sul pergolato con copertura in coppi posto a sud. (AUTORIZZATO CON SCIA IN SANATORIA Prot. 1150 del 24/07/2017 che ha generato la richiesta di Autorizzazione Paesaggista Prot. 1151 del 24/07/2017 di cui verbale della CLP del 20/09/2017). Si fa presente che tale autorizzazione prevedeva la realizzazione di pergolato con solo struttura in legno priva di copertura. Per tale ragione l'attuale manto di copertura dovrà essere rimosso. Di fronte all'ingresso due aperture ad arco a sesto ribassato, rivestite in mattoni a vista, conducono ad un corridoio che disimpegna rispettivamente un bagno finestrato con doccia ed uno studio che ha accesso diretto ad una tettoia realizzata in legno con copertura in coppi sul prospetto nord. (AUTORIZZATO CON SCIA IN SANATORIA Prot. 1150 del 24/07/2017 che ha generato la richiesta di Autorizzazione Paesaggista Prot. 1151 del 24/07/2017 di cui verbale della CLP del 20/09/2017). Il soffitto del piano è in parte realizzato con travi ed assito in legno. Al secondo piano, dallo sbarco della scala è possibile accedere ad un balcone con vista panoramica costituito da una soletta in cemento e ringhiera in ferro e ad un corridoio che disimpegna quattro camere di cui due con accesso diretto al terrazzo con ringhiera in ferro di semplice fattura, che costituisce la copertura del bagno e di parte del corridoio del piano terra, posto sul prospetto ovest. Completano la disposizione, due bagni di cui quello assentito dal titolo edilizio (AUTORIZZATO CON SCIA IN SANATORIA Prot. 1150 del 24/7/2017 per diversa distribuzione spazi interni e modifica prospetti) con finestra, dotato di sanitari e doccia e finiture più recenti, mentre l'altro, non autorizzato (per tale ragione sarà necessario presentare CILA in sanatoria) è cieco e dispone dei soli sanitari principali.

La copertura alla piemontese si compone di due falde sfalsate realizzate con orditura in legno con passafuori e assito che necessitano di interventi di manutenzione. Il manto di copertura è in tegole coppate. Gli infissi sono costituiti da finestre in legno tinta naturale con vetro camera e persiane, queste ultime presenti solo su parte delle bucaure, anch'esse in legno tinta naturale, che necessitano di un intervento di manutenzione. Le pavimentazioni ed i rivestimenti della cucina e dei bagni, sono in piastrelle mentre le murature sono tinteggiate con pittura lavabile. Al piano terra, sul prospetto ovest è presente un locale tecnico, con accesso esterno, di modeste dimensioni con copertura ad una falda. Sulle facciate, tinteggiate, senza la presenza di apparati decorativi, sono presenti porzioni di intonaco ammalorate, soprattutto sul lato ovest, che necessitano di interventi di



manutenzione. Le murature perimetrali sono realizzate, secondo la relazione tecnica redatta dal [REDACTED] ed allegata alla Concessione di Costruzione Prot. 2466 – Pratica n. 36/92 , intesa all'ampliamento di fabbricato e prolungamento muro, a cassa vuota con intercapedine riempita con miscela di argilla espansa impastata con cemento. L'immobile è dotato di un cortile protetto da muro in CA e soprastante balaustra con colonnine di cemento, posto a est del fabbricato, in parte realizzato sul Mappale 473 ed in parte su quello adiacente Mappale 476 di altra Proprietà e non oggetto dell'esecuzione immobiliare, pavimentato con pietre posate ad opus incertum su parte del prospetto est e su quello a nord, mentre sulla restante porzione del lato est e sui lati a sud ed ovest è pavimentato con piastrelle in Klinker che necessitano di interventi manutentivi per la sostituzione delle porzioni danneggiate. (SCIA IN SANATORIA Prot. 730 del 11/04/2018 e richiesta di Autorizzazione Paesaggista Prot. 731 del 11/04/2018 di cui verbale della CLP del 16/05/2018 - che ha sospeso il parere per richiesta di integrazione, ed emesso successivo parere Favorevole in data 13/06/2018 per opere realizzate nel 1996 in diffornita' al Permesso di costruire 43 del 26/02/1993 per : "Realizzazione muro di contenimento in CA terreno cortilizio, realizzazione di piscina in CA, sala macchine interrata e servizio igienico pertinenziale alla piscina con altezza non superiore a 3 mt, realizzazione di muro in blocchetti per tutela della privacy utilizzatori della piscina").

Si precisa che in riferimento alle risultanze delle Proprieta' dell' [REDACTED] [REDACTED] mi e' stata inviata dal Custode del compendio immobiliare pignorato, [REDACTED] che a sua volta ha ricevuto copia dal legale del debitore, una relazione, redatta dal [REDACTED] in data 19/01/2024 , inerente le opere di cui sopra, nella quale viene indicato che sono stati reperiti i titolati autorizzativi, quali SCIA in SANATORIA e AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA per le opere di cui sopra .

Si precisa che tali autorizzazioni interessano , per i beni oggetto di pignoramento e di proprietà [REDACTED] solo parte del muro in c.a. Insistente sul foglio 6 mappale 473 , mentre tutte le altre opere sono state realizzate erroneamente sul foglio 6 mappale 476 di altra Proprietà escluse dalla presente Esecuzione Immobiliare.

La rimanenza del sedime e' costituita da prato in parte piantumato con una siepe in Lauro Ceraso sul lato nord ed in parte con alberi ad alto fusto. Su entrambe le aree e' possibile il parcheggio di autoveicoli. Per quanto riguarda la zona verde sono necessari interventi di manutenzione che dovranno ricomprendere anche l'interramento della tubazione dell'acqua che all' attualita' corre esterna sulle pavimentazioni tra il lato nord ed est.

L'impianto di riscaldamento e' costituito da una caldaia murale alimentata a gas metano della potenza nominale di 25,5 KW – rendimento Pn max 24%, utilizzata sia per per climatizzazione invernale che per la produzione di acqua calda sanitaria. Come reperito dal libretto, il codice catasto (codice impianto) e' il numero 12876284 – data installazione 01/01/2022 , con responsabile impianto [REDACTED] Fabbricante



CHAFFOTEAUX Modello CX GREEN 24 EU matricola 3310645. La rete di distribuzione non e' coibentata. Il fluido vettore e' l'acqua con radiatori come terminali, ad esclusione dello studio al piano terra, il termostato e' di tipo ON/OFF senza contabilizzazione ne' valvole termostatiche a due e tre vie, senza canna fumaria dedicata ma con scarico a parete. Nello specifico, nelle certificazioni allegate alla SCIA di agibilita' Prot. 1152 del 24/7/2017, poi sospesa dal Comune con comunicazione Prot. 1163 del 26/07/2017 indirizzata alla Proprieta', per mancanza di autorizzazione allo scarico (Dlgs 155/1999 e LR 13/1990) e mancanza di attestazione avvenuta iscrizione al catasto, risulta la dichiarazione di conformita' dell'impianto n.9/2017 relativa alla messa a norma dell'impianto termico come da relazione del perito, Ing. Ingui' ovvero dichiarazione di rispondenza dell'impianto ai sensi del decreto 22/1/2008 n.37, art. 7. Risulta altresì la dichiarazione n. 8/2017 di messa a norma tubazione del gas metano, come da relazione redatta del perito, [REDACTED], fornite dagli attuali affittuari ma incomplete. L'impianto elettrico e' stato oggetto di revisione mediante controllo ai fini della sicurezza e della funzionalita' e rilascio di dichiarazione di conformita' dell'impianto alla regola dell'arte da parte della ditta incaricata, in data 18/7/2017.

L'attuale sistema fognario per la raccolta delle acque nere e grigie e' costituito da una cisterna a tenuta, così come indicato in una mail del 25/07/2017 inviata dal tecnico della [REDACTED] al comune di Castel Boglione, allegata alla pratica di SCIA di Agibilita' Prot. 1152 del 24/7/2017, poi sospesa dal Comune con comunicazione Prot. 1163 del 26/07/2017 indirizzata alla Proprieta', per mancanza di autorizzazione allo scarico (Dlgs 155/1999 e LR 13/1990) e mancanza di attestazione avvenuta iscrizione al catasto. All'attualita' sono visibili due pozzetti posti nel giardino lato est. e non è stato possibile ispezionare l'impianto fognario e si prevede cautelativamente la messa a norma con una nuova fossa biologica.

Non e' stata reperita, a seguito dell'accesso agli atti della sottoscritta, in Comune, alcuna documentazione inerente alla richiesta di autorizzazione allo scarico.

Dal sopralluogo effettuato in data 24 gennaio 2024 durante il quale si e' provveduto a verificare anche la perimetrazione del mappale mediante l'uso di strumento GPS, e' emerso che l'immobile risulta non correttamente inserito nella mappa del Catasto Terreni. Inoltre, il confine verso il mappale adiacente, F.6 - M. 476, di altra Proprieta', risulta materializzato con una rete in maglie metalliche plastificata non correttamente delimitato in quanto traslato verso il mappale 476. Si rende quindi necessario eseguire:

- a) un Tipo Mappale e Frazionamento per rappresentare correttamente al Catasto Terreni, l'immobile nella sua consistenza e posizione poiche' insiste non solo sul F.6 M. 473 ma anche sul F.6 M. 503 della stessa Proprieta' e ricompreso nella presente esecuzione immobiliare.
- b) contestualmente alla redazione di cui al punto a) e' necessario provvedere al riconfinamento con il mappale adiacente F.6 M. 476, di altra Proprieta'.

Tutti i corpi di fabbrica oggetto della presente Perizia formano un Unico Lotto funzionale pertanto NON è possibile procedere con una vendita separata del compendio immobiliare.



Nello specifico sono costituiti da:

1. un edificio indipendente di due piani fuori terra censito al C.F. nella categoria A/7 ovvero abitazione in villini, identificato al mappale n. 473 sub 1
2. un pergolato al piano terra, sul lato sud, con struttura in legno e manto di copertura in tegole coppate che dovranno essere rimosse, per quanto già descritto in precedenza, ed inserito in banca dati d'ufficio dall'AdE nella categoria C/7 ovvero tettoie aperte o chiuse, per il quale è stata attribuita una rendita catastale presunta, senza planimetria nella scheda catastale ed identificato al mappale 473 sub 2
3. una tettoia al piano terra, sul lato nord, con struttura in legno e manto di copertura in coppi, inserito in banca dati d'ufficio dall' AdE nella categoria C/7 ovvero tettoie aperte o chiuse, per il quale è stata attribuita una rendita catastale presunta, senza planimetria nella scheda catastale ed identificato con il mappale 473 sub 3.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Balconi	materiale: c.a. condizioni: sufficienti
Copertura	tipologia: a falde materiale: legno condizioni: sufficienti
Copertura	tipologia: a terrazzo materiale: c.a. condizioni: sufficienti
Scale	tipologia: a rampa unica materiale: acciaio ubicazione: interna servoscala: assente condizioni: sufficienti
Solai	tipologia: legno condizioni: sufficienti Note: soggiorno PT
Solai	tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera condizioni: sufficienti Note: parte PT e P1
Strutture verticali	materiale: muratura e ca condizioni: sufficienti

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: doppia anta a battente materiale: ferro apertura: elettrica
----------	---



	condizioni: sufficienti
Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: persiane (non presenti in tutte le finestre) materiale protezione: legno condizioni: da ristrutturare
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: scarse
Manto di copertura	materiale: fibrocemento coibentazione: inesistente condizioni: sufficienti
Pareti esterne	materiale: a doppia fodera coibentazione: miscela di argilla espansa con cemento rivestimento: intonaco di cemento condizioni: scarse
Pavim. Esterna	materiale: Klinker e pietra condizioni: scarse
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: sufficienti
Plafoni	materiale: stabiliura e una parte del soggiorno in legno condizioni: sufficienti
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: legno tamburato accessori: senza maniglione antipanico condizioni: scarse
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: ceramica condizioni: sufficienti
Rivestimento	ubicazione: cucina materiale: ceramica condizioni: sufficienti
Scale	posizione: a rampa unica rivestimento: legno condizioni: sufficienti
Impianti:	
Antenna collettiva	tipologia: rettilinea condizioni: sufficienti conformità: da collaudare
Citofonico	tipologia: audio condizioni: scarse conformità: rispettoso delle vigenti normative



Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: sufficienti conformità: rispettoso delle vigenti normative
Fognatura	tipologia: mista rete di smaltimento: tubi in PVC recapito: fossa biologica ispezionabilità : scarsa condizioni: scarse conformità: non a norma Note: Per l'ottenimento del certificato di agibilità occorre presentare pratica di richiesta autorizzazione allo scarico.
Gas	tipologia: sottotraccia alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in rame condizioni: scarse conformità: rispettoso delle vigenti normative
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: tubi in polipropilene condizioni: sufficienti conformità: da collaudare Note: Una parte della tubazione di adduzione attualmente corre esternamente al terreno, occorre pertanto procedere al suo interrimento.
Telefonico	tipologia: sottotraccia centralino: assente condizioni: scarse conformità: da collaudare
Termico	tipologia: autonomo alimentazione: metano rete di distribuzione: acciaio zincato e rame con giunzioni filettate diffusori: termosifoni in ghisa condizioni: sufficienti conformità: rispettoso delle vigenti normative

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2017 (certificazione)
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90	NO



e successive	
Note	esiste dichiarazione di conformità dell'impianto alla regola dell'arte per controllo impianto ai fini della sicurezza rilasciato da [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	autonomo con caldaia murale a gas metano e radiatori
Stato impianto	sufficiente
Potenza nominale	25.5 KW
Epoca di realizzazione/adeguamento	2022
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Note	esiste la dichiarazione di rispondenza dell'impianto redatta dal perito industriale [REDACTED] del 19/07/2017

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	NO

Ascensori montacarichi e carri ponte:

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



Scarichi:

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

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La valutazione della superficie commerciale di un immobile non attribuisce lo stesso peso a tutte le sue parti. In pratica, per calcolare correttamente la superficie commerciale di un immobile non è sufficiente sommare le aree dei vani e delle pertinenze, ma occorre utilizzare degli opportuni coefficienti, detti "quote percentuali". Per tale conteggio, è possibile anche consultare l'apposita guida al calcolo della superficie commerciale sul sito dell'Agenzia delle Entrate.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione	sup lorda di pavimento	240,11	1,00	240,11
Terrazzo P1 lato ovest	sup lorda di pavimento	15,19	0,25	3,80
Balcone P1 lato est	sup lorda di pavimento	3,51	0,25	0,88
locale tecnico PT	sup lorda di pavimento	5,68	0,25	1,42
Tettoia lato nord	sup lorda di pavimento	22,41	0,35	7,84
Pergolato lato sud	sup lorda di pavimento	16,80	0,35	5,88
303,70			259,93	

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio



Pertinenze:

Abitazione su due piani
f.t., pertinenze e terreno. Valore a corpo: € **20000**

1. Cortile

Abitazione su due piani
f.t., pertinenze e terreno. Valore a corpo: € **2000**

2. Terreno annesso Note: Terreno annesso facente parte di un unico corpo Foglio 6
mappale 503

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

La valutazione dei beni indicata in perizia tiene conto principalmente dei valori desunti dall'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (codici OMI) , ai quali la sottoscritta applica una serie di parametri correttivi dipendenti da diversi fattori tra i quali: posizione geografica, condizione di manutenzione del bene, conformità alle normative edilizie/urbanistiche, ecc., nonché dai correnti prezzi di mercato applicati per la zona di appartenenza del bene.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Asti;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Acqui Terme;

Uffici del registro di Acqui Terme;

Ufficio tecnico di Castel Boglione;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie on-line

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 584

Euro/mq;

Altre fonti di informazione: analisi del mercato immobiliare locale.



8.3 Valutazione corpi:**Abitazione in villini [A7] con pertinenze cortile, e terreno annesso**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 142.961,00

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Abitazione	240,11	€ 550,00	€ 132.060,00
Terrazzo P1 lato ovest	3,80	€ 550,00	€ 2.090,00
Balcone P1 lato est	0,88	€ 550,00	€ 484,00
locale tecnico PT	1,42	€ 550,00	€ 781,00
Tettoia lato nord	7,84	€ 550,00	€ 4.312,00
Pergolato lato sud	5,88	€ 550,00	€ 3.234,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 142.961,00
Valore Corpo			€ 142.961,00
Valore Pertinenze			€ 22.000,00
Valore complessivo intero			€ 164.961,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 164.961,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Abitazione su due piani f.t., pertinenze e terreno.	Abitazione in villini [A7] con annesso Cortile e Terreno	259,93	€ 164.961,00	€ 164.961,00

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%)

€ 24.745,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 15.800,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:**Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si
trova:****€ 124.416,00**



Data generazione:
21-03-2024

L'Esperto alla stima
Arch. MARINA BERNARDI

