
Tribunale di Alessandria
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **OMISSIS**

contro: **OMISSIS**

N° Gen. Rep. **262/2023**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 27-02-2024 ore 11:00

data 2^ udienza ex art. 569 c.p.c.: 07-05-2024 ore 10:00

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 01 - Abitazione in cascina ristrutturata + pertinenze

Esperto alla stima: Arch. Cristiano Laguzzi
Codice fiscale: LGZCST73P21F965G
Studio in: Via Roma 68 - 15067 Novi Ligure
Telefono: 0143 745887 – 349 6042474
Email: cristianolaguzzi@gmail.com
Pec: cristiano.laguzzi@archiworldpec.it

Revisione del 04 marzo 2024



SINTESI ELABORATO

1. Dati Catastali

Bene: Via Provinciale, 40 - Capriata D'orba (AL) - 15060

Lotto: 01 - Abitazione in cascina ristrutturata

Corpo: A - Abitazione

Categoria: Abitazione di tipo popolare [A4]

OMISSIS - (c.f. OMISSIS),

foglio 2, particella 154, subalterno 2, indirizzo Via Provinciale, 40, piano Terra, comune Capriata d'Orba, categoria A/4, classe 2, consistenza 8,5 vani, superficie 261 mq, rendita € 302,60

Corpo: B - Gruppo di terreni di pertinenza

Categoria: agricolo

OMISSIS - (c.f. OMISSIS), sezione censuaria Capriata d'Orba

foglio 2, particella 367, qualità Seminativo irriguo, classe 1, superficie catastale 648 mq, reddito dominicale: € 10,54, reddito agrario: € 5,19,

sezione censuaria Capriata d'Orba

foglio 2, particella 370, qualità Prato irriguo, classe 1, superficie catastale 330 mq, reddito dominicale: € 3,92, reddito agrario: € 2,64,

sezione censuaria Capriata d'Orba

foglio 2, particella 373, qualità Prato irriguo, classe 1, superficie catastale 170 mq, reddito dominicale: € 1,72, reddito agrario: € 1,36,

2. Stato di possesso

Bene: Via Provinciale, 40 - Capriata D'orba (AL) - 15060

Lotto: 01 - Abitazione in cascina ristrutturata

Corpo: A - Abitazione

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Corpo: B - Gruppo di terreni di pertinenza

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Provinciale, 40 - Capriata D'orba (AL) - 15060

Lotto: 01 - Abitazione in cascina ristrutturata

Corpo: A - Abitazione

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: B - Gruppo di terreni di pertinenza

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Provinciale, 40 - Capriata D'orba (AL) - 15060

Lotto: 01 - Abitazione in cascina ristrutturata

Corpo: A - Abitazione

Creditori Iscritti: OMISSIS

Corpo: B - Gruppo di terreni di pertinenza

Creditori Iscritti: OMISSIS

5. Comproprietari

Beni: Via Provinciale, 40 - Capriata D'orba (AL) - 15060

Lotto: 01 - Abitazione in cascina ristrutturata

Corpo: A - Abitazione

Comproprietari: Nessuno

Corpo: B - Gruppo di terreni di pertinenza

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Provinciale, 40 - Capriata D'orba (AL) - 15060

Lotto: 01 - Abitazione in cascina ristrutturata

Corpo: A - Abitazione

Misure Penali: NO

Corpo: B - Gruppo di terreni di pertinenza

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Provinciale, 40 - Capriata D'orba (AL) - 15060

Lotto: 01 - Abitazione in cascina ristrutturata

Corpo: A - Abitazione

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: B - Gruppo di terreni di pertinenza

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Provinciale, 40 - Capriata D'orba (AL) - 15060

Lotto: 01 - Abitazione in cascina ristrutturata

Valore complessivo intero: 185.551,20

VALORE DEFINITIVO DI STIMA: € 185.000,00

Premessa

A seguito delle dovute comunicazioni, il giorno 06/11/2023 alla presenza dell'Avv. Alessandra Fava, delegata dall'Avv. Gabriella Angela Massa, quale Custode giudiziario nominato dal G.E, mi è stato possibile effettuare il sopralluogo presso il bene oggetto di procedura.

Effettuato quindi l'accesso all'abitazione, procedeva lo scrivente CTU all'esame interno del bene pignorato, alla presa di fotografie, al controllo della rispondenza di quanto in loco con quanto riportato nelle planimetrie catastali mediante l'effettuazione di un rapido rilievo dei locali e delle pertinenze.

Avendo avuto la possibilità di accedere alla presenza dell'esecutato solo in un tardo orario della giornata, mi sono nuovamente recato sul posto il giorno 22/01/2024 per completare il sopralluogo e visionare con la dovuta luce anche le aree esterne facenti parte delle proprietà oggetto di pignoramento.

La presente valutazione, in revisione della precedente versione già depositata, in ottemperanza alle disposizioni dell'Ill.mo Giudice impartite nell'udienza del 27/02/2024, recepisce parzialmente le osservazioni dell'Avv. Massa di parte procedente, con particolare riferimento al punto a) di pagina 7 delle osservazioni stesse, e rivede il totale del valore dei beni, oggetto della procedura, nel rispetto dei criteri utilizzati per la definizione degli stessi.

In dettaglio, seppur i materiali utilizzati nella ristrutturazione siano effettivamente di buona qualità, è altresì plausibile ricondurli ad un prodotto di altro livello ma di fatto tali da non dover necessariamente godere di un plus valore, per cui è possibile rivedere il valore della stima al ribasso eliminando il sovraccosto indicato nella precedente stesura.

Inoltre, alla luce della difficile condizione giudiziaria, che ha di fatto generato la procedura, è rivista anche la percentuale della Riduzione dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi.

Per le motivazioni sopra riportate, di seguito la stesura della revisione della perizia di stima.

Beni in Capriata D'orba (AL)
(Località Iride)
Via Provinciale, 40

Lotto: 01 - Abitazione in cascina ristrutturata

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

Data di presentazione: 09-10-2023

La documentazione dovuta ai sensi dell'ex. art. 567 del c.p.c. è sostituita dal certificato notarile del 07/11/2023, a firma dell'Avv. Carlo Conforti, notaio in Alessandria.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A - Abitazione.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Via Provinciale, 40

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: Strada Provinciale n° 47 - Regime Patrimoniale: Separazione dei beni

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS - (c.f. OMISSIS), foglio 2, particella 154, subalterno 2, indirizzo Via Provinciale, 40, piano Terra, comune Capriata d'Orba, categoria A/4, classe 2, consistenza 8,5 vani, superficie 261 mq, rendita € 302,60

Note: Graffato con particella 301 Sub. 1

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Diversa distribuzione interna

Regolarizzabili mediante: Pratica catastale di aggiornamento - Docfa

Pratica catastale in sanatoria: € 2.500,00

Spese e bolli catastali: € 500,00

Oneri Totali: **€ 3.000,00**

Note: Prima della presentazione della pratica catastale, necessaria ad aggiornare catastalmente il fabbricato, sarà necessario ottenere specifica autorizzazione edilizia in sanatoria delle opere realizzate senza permesso.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale;

note: A catasto risultano depositate le vecchie planimetrie che rappresentano la situazione ante ristrutturazione.

La mappa catastale descrive comunque in modo corretto la sagoma ed i confini del compendio immobiliare (Allegato C1).

Identificativo corpo: B - Gruppo di terreni di pertinenza.

agricolo sito in Via Provinciale, 40

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Regime Patrimoniale: Separazione dei beni

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: OMISSIS - (c.f. OMISSIS) , sezione censuaria Capriata d'Orba, foglio 2, particella 367, qualità Seminativo irriguo, classe 1, superficie catastale 648 mq, reddito dominicale: € 10,54, reddito agrario: € 5,19

Derivante da: Frazionamento particella 155.

Confini: Particelle a confine stesso Fg: 154, 368, 370 e 366

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: OMISSIS - (c.f. OMISSIS) , sezione censuaria Capriata d'Orba, foglio 2, particella 370, qualità Prato irriguo, classe 1, superficie catastale 330 mq, reddito dominicale: € 3,92, reddito agrario: € 2,64

Derivante da: Frazionamento particella 156.

Confini: Particelle a confine stesso Fg: 367, 368, 371, 373 e 369

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: OMISSIS - (c.f. OMISSIS) , sezione censuaria Capriata d'Orba, foglio 2, particella 373, qualità Prato irriguo, classe 1, superficie catastale 170 mq, reddito dominicale: € 1,72, reddito agrario: € 1,36

Derivante da: Frazionamento particella 347.

Confini: Particelle a confine stesso Fg: 370, 374 e 372.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

I beni oggetto di valutazione che costituiscono il lotto in vendita, formano il classico complesso della cascina di campagna, oggi sfavorevolmente posizionata su un'arteria stradale principale interessata da un traffico medio-alto.

Il fabbricato oggi ristrutturato è formato dalla porzione (quasi per la sua totalità) adibita a residenziale a cui fanno da cornice una serie di più piccoli locali accessori; un box un portico e una sovrastante legnaia completano il costruito principale. Piccoli fabbricati in esterno definiscono ulteriori servizi della casa.

Il tutto si sviluppa su tre distinti livelli fuori terra ed una piccola porzione di cantina posta al di sotto dell'abitazione.

La proprietà, seppur pregevolmente risistemata, a suo svantaggio ha la posizione individuabile di fatto nell'incrocio tra la Strada Provinciale 155 (Novi - Ovada) e la SP 179 (in direzione Predosa).

A completare il complesso sono una serie di piccoli terreni posti sul fronte sud del fabbricato che, seppur accatastati come terreni seminativi e/o prati, risultano ad oggi di fatto pertinenza della casa destinata a giardino.

Caratteristiche zona: Confine del Comune verso Basaluzzo (AL) – Zona pianeggiante extraurbana

Area urbanistica: Agricola

Servizi presenti nella zona: Piccolo supermarket sul lato opposto della Strada Provinciale

Servizi offerti dalla zona: Nessuno in particolare

Caratteristiche zone limitrofe: Agricole

Importanti centri limitrofi: Novi Ligure, il più vicino a circa 10 km

Attrazioni paesaggistiche: Nessuno in particolare

Attrazioni storiche: Nessuno in particolare

Principali collegamenti pubblici: Caselli autostradali di Novi L. ed Ovada

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A - Abitazione

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Capriata D'orba (AL), Via Provinciale, 40

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Identificativo corpo: B - Gruppo di terreni di pertinenza

agricolo sito in Capriata D'orba (AL), Via Provinciale, 40

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS iscritto/trascritto a Conservatoria dei Registri Immobiliari di Novi Ligure in data 24/10/2023 ai nn. 4816/3977.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Abitazione

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS iscritto/trascritto a Conservatoria dei Registri Immobiliari di Novi Ligure in data 24/10/2023 ai nn. 4816/3977.

Dati precedenti relativi ai corpi: B - Gruppo di terreni di pertinenza

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: A - Abitazione

sito in Capriata D'orba (AL), Via Provinciale, 40

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Non ricorre il caso.

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: Non ricorre il caso.

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - Presenza di gradini per accedere all'interno dell'abitazione.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Nel corso del sopralluogo non è stato possibile reperire alcun Attestato di Prestazione Energetica

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: B - Gruppo di terreni di pertinenza

agricolo sito in Capriata D'orba (AL), Via Provinciale, 40

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Non ricorre il caso.

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: Non ricorre il caso.

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - Non ricorre il caso

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 ricorre il caso

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:

Proprietario: OMISSIS - (c.f. OMISSIS) **proprietario ante ventennio ad oggi .**

In forza di atto di compravendita - a rogito di Dott. Carlo Chiapuzzo, notaio in Novi Ligure, in data 12/09/2000, ai nn. 84473; trascritto a Conservatoria dei registri immobiliari di Novi Ligure, in data 29/09/2000, ai nn. 4056/2984.

Continuità delle trascrizioni: Si

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Abitazione

Proprietario: OMISSIS, OMISSIS OMISSIS **proprietario ante ventennio al 03/11/2006 .**

In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; registrato a Ufficio del registro di Novi Ligure, in data 17/01/2000, ai nn. 49/876; trascritto a Conservatoria dei registri immobiliari di Novi Ligure, in da-

ta 03/08/2000, ai nn. 3429/2512.

Note: Successiva integrazione registrata a Novi Ligure il 10-05-2006 al numero 11, volume 975 ed i vi trascritta 15-07-2006 ai numeri 4231/2793. L'accettazione tacita di eredità da atto notatio Erika Bisio del 03-11-2006 rep. 12/12 trascritta a Novi Ligure il 14-11-2006 ai numeri 6489/4294. Si precisa che l'erede Elsa Alessandrina Griffiero (figlia) con dichiarazione resa innanzi al cancelliere del Tribunale di Alessandria in data 12-01-2000, ha rinunciato all'eredità.

Proprietario: OMISSIS OMISSIS dal 03/11/2006 al 03/09/2007.

In forza di atto di compravendita - a rogito di Dott. Erika Bisio, notaio in Novi Ligure, in data 03/11/2006, ai nn. 12/12; trascritto a Conservatoria dei registri immobiliari di Novi Ligure, in data 14/11/2006, ai nn. 6490/4295.

Proprietario: OMISSIS - (c.f. OMISSIS) dal 03/09/2007 ad oggi (attuale proprietario).

In forza di atto di compravendita - a rogito di Dott. Laura Magaglio, notaio in Novi Ligure, in data 03/09/2007, ai nn. 8353/4203; trascritto a Conservatoria dei registri immobiliari di Novi Ligure, in data 10/09/2007, ai nn. 5091/3351.

Continuità delle trascrizioni: Si

Dati precedenti relativi ai corpi: B - Gruppo di terreni di pertinenza

7. PRATICHE EDILIZIE:

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Via Provinciale, 40

Numero pratica: 44/05

Intestazione: Sig. OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Rifacimento tetto a due falde e costruzione balcone con modifiche di facciata

Oggetto: Ristrutturazione edilizia

Presentazione in data 12/09/2005 al n. di prot. 0004698

NOTE: La presente pratica edilizia, di cui non risulta alcuna chiusura dei lavori, si limitava al rifacimento del tetto e nessun elaborato descriveva le modifiche interne così come rilevate. Nella parte descrittiva depositata a suo tempo veniva precisato sui locali sottostanti alla copertura che sarebbe rimasta "INALTERATA LA DESTINAZIONE SOTTOSTANTE". Vedi allegato E).

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Abitazione

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Via Provinciale, 40

Numero pratica: 58/05

Intestazione: Sig. OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Demolizione e ricostruzione porzione muro di recinzione

Oggetto: Ristrutturazione edilizia

Presentazione in data 18/11/2005 al n. di prot. 0005872

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Abitazione

7.1 Conformità edilizia:

- **Abitazione di tipo popolare [A4]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Ristrutturazione interna integrale del fabbricato non autorizzata.

Regolarizzabili mediante: Pratica edilizia in sanatoria + minime modifiche interne

Descrizione delle opere da sanare: Diversa distribuzione interna. Cambio di destinazione d'uso di alcuni locali dell'abitazione. Sanatoria opere strutturali interne (principalmente vano scala). Demolizione del

piccolo fabbricato posto sul confine ovest.

Progetto generale di ristrutturazione: € 10.000,00

Direzione lavori e coordinamento della sicurezza delle opere di demolizione e/o rifacimento da eseguire: € 6.000,00

Pratica strutturale in sanatoria: € 4.000,00

Relazione geologica-geotecnica: € 1.500,00

Predisposizione delle Dichiarazioni di conformità a firma di ditta autorizzata: € 2.500,00

Segnalazione Certificata di Agibilità a firma di tecnico abilitato.: € 3.000,00

Versamento al comune di Oneri e Costi di costruzione: € 8.000,00

Diritti di segreteria e spese istruttorie: € 1.500,00

Demolizione e smaltimento del piccolo fabbricato posto in aderenza sul confine ovest.: € 5.000,00

Modifiche interne - realizzazione antibagni: € 2.000,00

Oneri Totali: **€ 43.500,00**

Note: Come già precisato nella descrizione generale, il presente elenco quantifica un ordine di grandezza dei costi di regolarizzazione da sostenere ed è comunque sufficiente per ritenere corretta la stima dei beni oggetto della presente perizia. Si segnala ancora una volta che solo a seguito della definizione e presentazione di un progetto sarà possibile conoscere la spesa effettiva, derivante da calcoli intrinseci al progetto stesso ed in particolare dal computo metrico e dalla definizione dei costi di costruzione ed oneri di urbanizzazione stabiliti dall'ufficio tecnico nell'istruttoria di verifica del progetto.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia;

Note: Quanto rilevato nel corso del sopralluogo non corrisponde alle planimetrie catastali e la ricerca di atti presso l'ufficio tecnico del comune non ha dato risultati positivi in merito alle difformità rilevate. La sola DIA citata nell'elenco delle pratiche edilizie non descrive e di conseguenza autorizza alcun lavoro di ristrutturazione che in realtà è stato messo in atto dal 2005, quando era stato comunicato il solo rifacimento della copertura.

La mancanza autorizzativa determina oggi la necessità di un progetto di sanatoria corposo e complesso che dovrà occuparsi sia di interventi strutturali che di lavorazioni che, a loro volta, hanno generato dei cambi di destinazione d'uso da ambienti rustici in locali abitativi.

Nella presente relazione è possibile solo limitarsi a stimare una possibile costo di massima della sanatoria, dato che le effettive risultanze potranno derivare da un progetto definitivo depositato in comune, rispetto al quale solo a seguito del calcolo degli oneri effettuato dal comune sarà possibile conoscere l'effettivo costo da sostenere. A completare la procedura sarà la Segnalazione Certificata di Agibilità, depositata da un professionista abilitato.

Ovviamente in ragione della situazione in essere i prezzi unitari applicati tengono in considerazione della pendenza che grava sulla mancata regolarità edilizia del fabbricato.

Dati precedenti relativi ai corpi: A – Abitazione

- **Agricolo**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Esistenza di basso fabbricato nella particella 373

Regolarizzabili mediante: Demolizione e smaltimento

Descrizione delle opere da sanare: L'edificio, in quanto abuso, deve essere demolito e le macerie regolarmente smaltite secondo specifica normativa vigente. Il tutto con il fine di ripristinare lo stato dei luoghi.

Pratica edilizia per demolizione: € 1.000,00

Demolizione e smaltimento del piccolo fabbricato posto in aderenza sul confine ovest.: € 4.000,00

Oneri Totali: **€ 5.000,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: I terreni possono essere utilizzati come pertinenza della casa, nonostante la natura catastale di terreni agricoli. Si segnala la presenza di un bas-

so fabbricato posto sul confine sud della particella 373, di cui non esiste alcuna autorizzazione, pertanto da demolire.

Dati precedenti relativi ai corpi: B - Gruppo di terreni di pertinenza

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo popolare [A4]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	D.G.R. n. 105-26914 del 23/02/1989 e Succ. Var - Ultima Var. parziale D.C.C. n. 01 del 27/01/2012
Zona omogenea:	Aree agricole coltivate - E1
Norme tecniche di attuazione:	Art. 30
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	SI
Se si, di che tipo?	Rispetto della distanza da strade e ricadente in fasce di rispetto da corsi d'acqua - art. 31.
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	SI
Se si, quali?	Si dovrà tener comunque conto della zona limitrofa a corsi d'acqua e quindi a rischio esondazione.
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Altro:	Edificio in area agricola ove è possibile operare attraverso attività di manutenzione e/o ristrutturazione.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità: Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica; note: Edificio residenziale in area agricola ammesso dalle norme di piano regolatore in quanto esiste ante 1967.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Abitazione

agricolo

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	D.G.R. n. 105-26914 del 23/02/1989 e Succ. Var - Ultima Var. parziale D.C.C. n. 01 del 27/01/2012
Zona omogenea:	Aree agricole coltivate - E1
Norme tecniche di attuazione:	Art. 30
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI

Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	SI
Se si, di che tipo?	In fasce di rispetto da corsi d'acqua - art. 31.
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	SI
Se si, quali?	Sarà necessario verifica l'effettivo diritto dell'accesso presente nella particella 373 verso la 374.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità: Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: B - Gruppo di terreni di pertinenza

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

L'immobile: Fg. 2 particella 154 sub. 2 (graffato alla particella 301 Sub. 2) è costituito da un fabbricato composto da tre piani abitativi ed ha in aderenza sul lato ovest alla pertinenza una porzione di fabbricato di altra proprietà. A far parte dello stesso subalterno (oggi non correttamente identificato a catasto) sono alcuni vani con destinazioni accessorie (portico e legnaia), costituito da due piani e posto proprio sul lato ovest della proprietà; attualmente tutto il fabbricato presente un buon stato di conservazione, rispetto all'ultima ristrutturazione avvenuta negli anni 2005-2007 in base all'unica pratica edilizia depositata in atti al comune.

Mediante una brevissima stradina inghiaiaata, è possibile giungere alla proprietà direttamente dalla Strada provinciale 179, in prossimità dell'incrocio con la SP 155. Il fronte nord del fabbricato è separato dal filo stradale della SP179 da una porzione minima di area privata della larghezza di circa 2,00 ml. L'accesso avviene attraverso un cancello in ferro che si apre sulla corte rivolta verso sud e su cui insiste la facciata principale con l'ingresso. Dalla corte si ha inoltre accesso alle pertinenze quali il box ed un portico; a completare l'area esterna vi è poi un piccolo fabbricato (non accatastato e presumibilmente da demolire) adibito a ripostiglio e forno a legna.

A completare la proprietà vi è poi tutta l'area adibita a giardino descritta nel corpo successivo.

La rappresentazione degli ambienti, rispetto a quanto riscontrato il loco, è erroneamente riportata nelle planimetrie catastali attualmente depositate agli atti e risalenti al 1940 (vedi allegato C2).

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: Strada Provinciale n° 47 - Regime Patrimoniale: Separazione dei beni
Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **317,00**

E' posto al piano: Terra - Primo - Secondo

L'edificio è stato costruito nel: fine 1800 (stima)

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2005

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 47; ha un'altezza utile interna di circa m. 3,00

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Il fabbricato è abitato, ben conservato e mantenuto.

Impianti:

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	Presumibilmente rifatto nel corso della ristrutturazione iniziata nel 2005.
Note	Nel corso del sopralluogo non è stato possibile reperire alcuna dichiarazione di conformità impianti

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Autonomo
Epoca di realizzazione/adeguamento	Presumibilmente rifatto nel corso della ristrutturazione iniziata nel 2005.
Note	Nel corso del sopralluogo non è stato possibile reperire alcuna dichiarazione di conformità impianti

Condizionamento e climatizzazione:

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

Impianto antincendio:

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

Ascensori montacarichi e carri ponte:

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

Varie:

È importante anzitutto ricordare che l'attuale configurazione non corrisponde alle planimetrie catastali in quanto tutti i lavori di ristrutturazione, con buona probabilità eseguiti durante il rifacimento del tetto, questo regolarmente autorizzato, risultano da regolarizzare mediante procedura in sanatoria.

Ne deriva quindi che la descrizione sotto riportata non coincide con quanto rilevabile negli allegati C2) e C3) in quanto superati, ma può essere meglio compresa nella documentazione fotografica.

L'abitazione, così come rilevata in sede di sopralluogo, è distribuita su tre distinti piani, rivisitati e riammodernati nel corso della ristrutturazione post 2005. Il Fabbricato a corpo semplice presentava tipicamente una scala a rampa singola centrale; oggi è rimasta la sola rampa che permette di raggiungere la cantina, mentre il nuovo vano scala a due rampe è stato realizzato nel vano immediatamente a sinistra, lungo la parete che divide dal box.

Nel vano su cui insiste quindi il nuovo vano scala è lo stesso dove è stato realizzato il nuovo ingresso che apre su di un piccolo soggiorno, in stile agreste con un bel camino a legna. Il piano abitativo si completa poi

con una cucina, con annesso un bagno di servizio ed una camera da letto sulla testata est del fabbricato. Sulla parte ovest del fabbricato, in aderenza al soggiorno d'ingresso, vi è poi un box (anch'esso non accatastato) ed un ultimo vano aperto usato come porticato per il ricovero di attrezzi e/o altri beni mobili. Questo il nuovo Piano terra.

Il piano primo, sviluppato sulla medesima superficie del piano sottostante, è composto da quattro vano e così suddiviso: il primo ambiente che si raggiunge dal vano scala è adibito a piccolo soggiorno passante, da questo è possibile raggiungere un'ampia camera con tetto a vista (posta al di sopra del box) e dal lato opposto si entra in un altro ambiente principale in cui vi è una seconda cucina. Il vano, che sfrutta lo spazio della vecchia scala ora demolita, è inoltre attrezzato per il pranzo e, anch'esso passante, da accesso un bagno e all'ultimo vano sulla testata ad est adibito a camere da letto. Il piano prima si completa sul lato ovest con un basso ambiente indicato come rustico ed accessibile solo dall'esterno.

Il secondo piano, raggiungibile sempre dallo stesso nuovo vano scala, dalla ristrutturazione è stato definito con un unico ambiente con tetto a vista, anch'esso ultimato con finiture analoghe a quelle dei sottostanti piani abitativi. Una piccola stanza, attrezzata a palestra, definisce lo spazio intorno al vano scala formato da due rampe tra loro perpendicolari. Infine, sul fondo dell'ampio sottotetto, sul fronte est del fabbricato è stato realizzato un piccolo servizio igienico completo di tutti i sanitari. Si precisa che solo a seguito di un dettagliato rilievo e di un progetto definitivo, nel rispetto delle vigenti normative sarà possibile stabilire se detto bagno potrà essere sanato. La presente perizia, ricompreso nel valore finale della stima, considera l'eliminazione del bagno ed il ripristino della destinazione di sottotetto.

Esternamente il fabbricato ha mantenuto in linea di massima le caratteristiche della cascina agricola nonostante l'aggiunta di alcuni elementi non propriamente confacenti alla natura della casa come, ad esempio, il lungo terrazzo in pietra, seppur costruito con un ottimo materiale granitico quale è la luserna.

Le altezze e le caratteristiche architettoniche, secondo la normativa nazionale, consentono la sanatoria di tutti gli ambienti oggi presenti e difformi da quanto dichiarato in atti, con la precisazione che i reali costi di oneri di urbanizzazione e costi di costruzione possono essere definiti solo da un progetto definitivo, non facente però parte dell'incarico affidato nella presente procedura.

Nella sezione edilizia viene riportata una stima di tutto quanto sopra da ritenersi solo esemplificativa e non esaustiva tecnicamente dal punto di vista edilizio-urbanistico, ma sufficiente a completare la stima del compendio oggetto di procedura, valutato e "pesato" secondo tutto quanto sopra descritto con particolare riferimento alle difformità rilevate.

Passando alla parte più tecnica, è possibile descrivere dal punto di vista costruttivo l'intero fabbricato come di seguito. In ragione del periodo di realizzazione ha presumibilmente come principale caratteristica costruttiva una muratura portante mista in pietra e mattoni pieni.

Per gli altri elementi e strutture:

- gli orizzontamenti sono presumibilmente realizzati con solette piane in putrelle e tavelloni;
- la copertura è in legno ed ultimata con tegole in cemento;
- le murature che completano l'involucro sono, sempre in ragione del periodo di costruzione, realizzate probabilmente con mattoni pieni o semipieni;
- i serramenti esterni sono relativamente recenti in alluminio con vetro doppio (risalenti alla ristrutturazione del 2005); questi sono protetti da persiane anch'esse in alluminio;
- i serramenti interni sono costituiti da porte cieche tamburate tinta noce;
- i pavimenti sono principalmente in piastrelle quadrate di ceramica posate a correre su tutti piani, con la caratteristica non propriamente rustica tipica dei casolari di campagna;
- i servizi igienici anch'essi completamente rifatti, sono di buone dimensioni e dotati dei necessari pezzi igienici;

- l'impianto di riscaldamento è autonomo e utilizza corpi scaldanti a parete (termosifoni principalmente in acciaio);
- l'impianto elettrico, è sottotraccia;
- le pareti in tutti gli ambienti sono intonacate con finitura in arenino fine.

Lo stato di conservazione è quello proprio di un'abitazione utilizzata come prima casa con uso continuativo, complessivamente molto buono in rapporto all'epoca di ristrutturazione ed all'uso cui è destinato.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Le principali caratteristiche dimensionali dell'abitazione e del locale cantina sono espresse come Superficie Utile Lorda (S.U.L.), desunta dalle misurazioni eseguite dal sottoscritto CTU in loco confrontate con quanto riportato nella planimetria catastale. Il prezzo unitario applicato tiene in considerazione lo stato di conservazione dell'alloggio, nonché della specifica situazione di irregolarità edilizia descritta nell'apposita sezione "Edilizia".

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione PT	sup lorda di pavimento	96,00	1,00	96,00
Abitazione P1	sup lorda di pavimento	125,00	1,00	125,00
Sottotetto P2	sup lorda di pavimento	96,00	1,00	96,00
		317,00		317,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1-2023

Zona: Capriata d'Orba

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Ville e villini

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 800,00 - Valore di mercato max (€/mq): 950,00

Pertinenze

A - Abitazione

1. Box

Posto al piano Terra

Composto da unico vano

Sviluppa una superficie complessiva di 28,00 mq

Valore a corpo: **€ 15.000,00**

Note: La pertinenza fa parte dello stesso subalterno, in quanto privo di specifica categoria e dato catastale a causa delle mancanze tecnico-formali descritte nella presente.

A - Abitazione

2. Portico	Posto al piano Terra Composto da unico vano Sviluppa una superficie complessiva di 32,00 mq Valore a corpo: € 10.000,00 Note: La pertinenza fa parte dello stesso subalterno, in quanto privo di specifica categoria e dato catastale a causa delle mancanze tecnico-formali descritte nella presente.
A - Abitazione	
3. Rustico	Posto al piano Primo (lato ovest) Composto da unico vano ribassato Sviluppa una superficie complessiva di 32,00 mq Valore a corpo: € 6.000,00 Note: La pertinenza fa parte dello stesso subalterno, in quanto privo di specifica categoria e dato catastale a causa delle mancanze tecnico-formali descritte nella presente.
A - Abitazione	
4. Cantina	Posto al piano Interrato Composto da unico vano Sviluppa una superficie complessiva di 16,00 (netti) mq Valore a corpo: € 8.000,00

Descrizione: **agricolo** di cui al punto **B - Gruppo di terreni di pertinenza**

Il gruppo di terreni definiti dalle particelle n. 367, 370 e 373 del Fg. 2, seppur accatastate come terreni agricoli ad uso irriguo, non sono utilizzati in quanto tale.

Come è facilmente visibile dalla documentazione fotografica, le particelle di fatto sono direttamente collegate alla particella 154 del fabbricato residenziale e utilizzate come pertinenza esclusiva della stessa. A dar contezza della loro reale destinazione è l'allestimento a giardino che è stato realizzato, mediante il mantenimento del prato a falcio corto e la presenza di arredi chiaramente per un utilizzo di certo non agricolo dell'area.

Inoltre, la presenza di una folta siepe di lauro ceraso che fa cornice all'intera superficie delle tre particelle rafforza l'utilizzo a giardino dello spazio che quindi è da considerarsi pertinenza dell'abitazione.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Regime Patrimoniale: Separazione dei beni

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **1.148,00**

il terreno risulta di forma Regolare ed orografia pianeggiante

Sistemazioni agrarie: nessuna

Sistemi irrigui presenti: nessuno

Colture erbacee e/o arboree e/o selvicolture: nessuno

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Il giardino è, nonostante la stagione, ben tenuto.

Impianti: Non ricorre il caso

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La consistenza dei terreni è stata determinata prelevando le caratteristiche ed i dati di superficie dalle visure catastali. Il prezzo unitario applicato non fa riferimento ai valori dei terreni agricoli ma viene attribuito secondo gli attuali valori di mercato che considerano le aree di pertinenza/giardino privato delle abitazioni.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Particella 367	sup lorda di pavimento	648,00	1,00	648,00
Particella 370	sup lorda di pavimento	330,00	1,00	330,00
Particella 373	sup lorda di pavimento	170,00	1,00	170,00
		1.148,00		1.148,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Si è provveduto ad effettuare una indagine di mercato per accertare il prezzo mediamente convenuto nelle trattative di compravendita, concluse o in avanzata fase, per immobili assimilabili a quelli oggetto di perizia e si è tenuto conto delle indicazioni fornite dall'osservatorio dell'Agenzia del Territorio.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Capriata d'Orba;
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di Novi Ligure;
 Uffici del registro di Novi Ligure;
 Ufficio tecnico di Capriata d'Orba;
 Agenzia del territorio - Osservatorio del mercato immobiliare;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.):
 Valore massimo €/mq. 950,00 - Valore minimo €/mq. 800,00 per l'abitazione.
 Valore massimo €/mq. 600,00 - Valore minimo €/mq. 415,00 per il box.;

Altre fonti di informazione:

Il prezzo unitario applicato per la determinazione del valore dei beni considera lo stato dei luoghi descritto e le caratteristiche dell'unità oggetto di procedura.

8.3 Valutazione corpi:

A - Abitazione. Abitazione di tipo popolare [A4] con annesso Box, con annesso Portico, con annesso Rustico

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 297.756,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Abitazione PT	96,00	€ 900,00	€ 86.400,00
Abitazione P1	125,00	€ 900,00	€ 112.500,00
Sottotetto P2	96,00	€ 800,00	€ 76.800,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 275.700,00
Riduzione per la condizione di irregolarità tecnica descritta detrazione del Valore corpo			€ -27.570,00
Valore Pertinenze			€ 39.000,00
Valore complessivo intero			€ 287.130,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 287.130,00

B - Gruppo di terreni di pertinenza. agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 9.184,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Particella 367	648,00	€ 8,00	€ 5.184,00
Particella 370	330,00	€ 8,00	€ 2.640,00
Particella 373	170,00	€ 8,00	€ 1.360,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 9.184,00
Valore corpo			€ 9.184,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 9.184,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 9.184,00

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	Abitazione di tipo popolare [A4] con annesso Box, con annesso Portico, con annesso Rustico	317,00	€ 287.130,00	€ 287.130,00
B - Gruppo di terreni di pertinenza	agricolo	1.148,00	€ 9.184,00	€ 9.184,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 20%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 59.262,80
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 51.500,00

Giudizio di comoda divisibilità:

Per sua natura, dimensioni, caratteristiche distributive e modalità di accesso, si ritiene che il lotto, così come composto, sia individuato nella miglior configurazione proponibile dal punto di vista commerciale. Si ritiene pertanto che, nonostante la specifica identificazione catastale dei terreni, non sia utile dividere l'intero compendio in più lotti, considerando gli stessi quale pertinenza della casa.

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 185.551,20
VALORE DEFINITIVO DI STIMA	€ 185.000,00

8.6 Regime fiscale della vendita

Registro

Novi Ligure, 04-03-2024

Esperto alla stima
Arch. Cristiano Laguzzi