

Chiara Caniggia  
architetto

via dei Guasco 47 - 15121 Alessandria  
cell. +39.338.9261415 - email chiara\_caniggia@yahoo.com

Cod. F. CNG CHR 74R66 A182C  
P. Iva 02172290062

TRIBUNALE ORDINARIO DI ALESSANDRIA

Fallimento N. 29/2023 “ [REDACTED] ”

Giudice Delegato: dott.ssa Roberta Brera

Curatore Fallimentare: dott. Luca Rabbia

RELAZIONE D STIMA DI BENI IMMOBILI

La sottoscritta arch. Chiara Caniggia, nata ad Alessandria il 26.10.1974, iscritta all’Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Alessandria pos. n. 945, con studio in via dei Guasco 47, Alessandria, avutone richiesta dal Curatore Fallimentare dott. Luca Rabbia, corso Crimea 35, Alessandria, di procedere alla stima del valore dei beni immobili costituenti attivo della procedura, per adempiere all’incarico professionale ricevuto

**DICHIARA**

- di aver preso visione della documentazione tutta allegata agli atti della procedura;
- di aver richiesto le planimetrie in banca dati all’Agenzia del Territorio del Comune di Acqui Terme;
- di aver richiesto accesso agli atti e copia della documentazione reperita presso l’Archivio del Comune di Acqui Terme;
- di aver effettuato accesso ai beni siti in Comune di Acqui Terme in data 18/06/2024 e in data 02/08/2024;
- di aver svolto ricerche per accertare la continuità delle trascrizioni;





Importo ipoteca: € 8.400,00; Importo capitale: € 3.053,46; Interessi: € 1.346,54;  
Spese: € 4.000,00

Relativa ai seguenti immobili:

- Abitazione in Comune di Acqui Terme, identificata al N.C.T. al foglio 17, mappale 209, sub. 1, Regione Costa (oggi identificata al N.C.E.U. al foglio 17, mappale 654, sub 1, strada comunale della Maggiore n. 20 - modifica per rettifica identificativo);
- Box auto in Comune di Acqui Terme, identificato al N.C.T. al foglio 17, mappale 209, sub. 2, Regione Costa (oggi identificato al N.C.E.U. al foglio 17, mappale 654, sub 2, strada comunale della Maggiore n. 20 - modifica per rettifica identificativo);
- Terreno in Comune di Acqui Terme, identificato al N.C.T. al foglio 17, mappale 210;
- Terreno in Comune di Acqui Terme, identificato al N.C.T. al foglio 17, mappale 578;
- Terreno in Comune di Acqui Terme, identificato al N.C.T. al foglio 17, mappale 580.

Note: i terreni identificati ai mappali 578 e 580 erano stati acquistati [REDACTED] nel 2009 ed uniti, successivamente, al mappale 654 Ente Urbano (cortile di pertinenza dell'abitazione). Si allega visura storica del mappale 654.

### 3) Trascrizione pregiudizievole:

- **Pignoramento** a favore di [REDACTED],  
derivante da: atto giudiziario, trascritto all'Ufficio Provinciale di Alessandria - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Acqui Terme in data 28/04/2010 Reg. Gen. 2011 / Reg. Part.1374;

Relativo ai seguenti immobili:

- Abitazione in Comune di Acqui Terme, identificata al N.C.T. al foglio 17, mappale 209, sub. 1, Regione Costa (oggi identificata al N.C.E.U. al foglio 17, mappale 654, sub 1, strada comunale della Maggiore n. 20 - modifica per rettifica identificativo);
- Box auto in Comune di Acqui Terme, identificato al N.C.T. al foglio 17, mappale 209, sub. 2, Regione Costa (oggi identificato al N.C.E.U. al foglio 17, mappale 654, sub 2, strada comunale della Maggiore n. 20 - modifica per rettifica identificativo);
- Terreno in Comune di Acqui Terme, identificato al N.C.T. al foglio 17, mappale 210;
- Terreno in Comune di Acqui Terme, identificato al N.C.T. al foglio 17, mappale 578;

- Terreno in Comune di Acqui Terme, identificato al N.C.T. al foglio 17, mappale 580.

**4) Iscrizione di ipoteca:**

- Ipoteca giudiziale a favore di [REDACTED], derivante da: sentenza di condanna; Iscritta all'Ufficio Provinciale di Alessandria - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Acqui Terme in data 29/11/2021 Reg. Gen. 5558 / Reg. Part. 466.

Importo ipoteca: € 7.451,22; Importo capitale: € 4.194,97; Interessi: € 1.208,22; Spese: € 2.048,03

Relativa ai seguenti immobili:

- Abitazione in Comune di Acqui Terme, identificata al N.C.T. al foglio 17, mappale 654, sub. 1, strada comunale della Maggiore n. 20.

**5) Iscrizione di ipoteca:**

- Ipoteca conc. amministrativa/riscossione a favore di Agenzia delle Entrate-Riscossione, [REDACTED], derivante da: ruolo, avviso di accertamento esecutivo e avviso di addebito esecutivo; Iscritta all'Ufficio Provinciale di Alessandria - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Acqui Terme in data 15/02/2022 Reg. Gen. 661 / Reg. Part. 50.

Importo ipoteca: € 1.524.935,50; Importo capitale: € 762.467,75

Relativa ai seguenti immobili:

- Abitazione in Comune di Acqui Terme, identificata al N.C.T. al foglio 17, mappale 654, sub. 1, strada comunale della Maggiore n. 20;

- Box auto in Comune di Acqui Terme, identificato al N.C.T. al foglio 17, mappale 209, sub. 2, Regione Costa (oggi identificato al N.C.E.U. al foglio 17, mappale 654, sub 2, strada comunale della Maggiore n. 20 - modifica per rettifica identificativo);

- Terreno in Comune di Acqui Terme, identificato al N.C.T. al foglio 17, mappale 210.

**6) Atto giudiziario:**

- Sentenza dichiarativa di liquidazione giudiziale in data 31/07/2023, rep.n. 43/2023, a favore della massa dei creditori della liquidazione [REDACTED] trascritta all'Ufficio Provinciale di Alessandria - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Acqui Terme in data

05/10/2023, Reg.Gen. 4533 / Reg.Part. 3746.

Relativa ai seguenti immobili:

- Abitazione in Comune di Acqui Terme, identificata al N.C.T. al foglio 17, mappale 654, sub. 1, strada comunale della Maggiore n. 20;
- Box auto in Comune di Acqui Terme, identificato al N.C.T. al foglio 17, mappale 209, sub. 2, Regione Costa (oggi identificato al N.C.E.U. al foglio 17, mappale 654, sub 2, strada comunale della Maggiore n. 20 - modifica per rettifica identificativo);
- Terreno in Comune di Acqui Terme, identificato al N.C.T. al foglio 17, mappale 210.

### Continuità delle trascrizioni nel ventennio

1) Atto di divisione a rogito notaio Arturo Santi del 10/12/1983 registrato in Acqui Terme in data 21/12/1983 al n. 2707 Vol. 353; trascritto all'Ufficio Provinciale di Alessandria - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Acqui Terme in data 09/01/1984 Reg. Gen. 100 / Reg. Part. 85.

Divisione dei beni caduti in successione alla morte di [REDACTED]

A [REDACTED] venne assegnato il Lotto I° composto da:

- in Comune di Acqui Terme, regione Costa della Maggiore, proprietà rurale in catasto a partita n. 3102 mappa f. 17, particelle 209 fabbricato rurale di are 1,50 e 210 vigneto di are 11,30.

Note: con Denuncia all'Agenzia del Territorio di Alessandria prot. n. 903011.2/1985 del 30/11/1985 in atti dal 02/10/1993, dalla particella 210 di are 11.30 sono stati stralciati mq 390 ed accorpati al mappale 209 con nuova consistenza di mq 540. La superficie del mappale 210 si riduceva a are 7,40.

### 2) Atto di compravendita

- Abitazione in Comune di Acqui Terme, Regione Costa n. 20, identificato al N.C.E.U. al foglio 17, mappale 209 sub. 1;

- Box auto in Comune di Acqui Terme, Regione Costa n. 20, identificato al N.C.E.U. al foglio 17, mappale 209 sub. 2;

- Terreno in Comune di Acqui Terme, identificato al N.C.T. al foglio 17 mappale 210.

A favore: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

Atto rogito notaio Gabriele Garbarino di Acqui Terme in data 24/07/2007, Rep. n. 159.682 / Racc. n. 15.335, trascritto all'Ufficio Provinciale di Alessandria- Territorio - Servizio di pubblicità immobiliare di Acqui Terme in data 26/07/2007 R.G. n. 2840/ R.Part. n. 4357.

Nella vendita era compreso anche il sedime urbano censito a al N.C.T. al foglio 17 mappale 209 "Ente Urbano" di are 5,40.

### 3) Atto di Compravendita

- Terreno in Comune di Acqui Terme, identificato al N.C.T. al foglio 17, mappale 578, SEMINATIVO, classe 3, sup. are 01 ca 20, reddito dominicale € 0,62, reddito agrario € 0,62 (ex mappale 277/P)

- Terreno in Comune di Acqui Terme, identificato al N.C.T. al foglio 17, mappale 580, PASC./CESPUG., classe U, sup. are 00 ca 10, reddito dominicale € 0,01, reddito agrario € 0,01;

A favore: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

Atto rogito notaio Gabriele Garbarino di Acqui Terme in data 04/03/2009, Rep. n. 161.722 / Racc. n. 16.900, trascritto all'Ufficio Provinciale di Alessandria- Territorio - Servizio di pubblicità immobiliare di Acqui Terme in data 17/03/2009, Reg. Gen. n. 1354 / Reg. Part. n. 981.

Nell'atto viene indicata sia la tipologia di recinzione da eseguire a confine dei lotti oggetto della compravendita, che quella del muro di sostegno da realizzarsi in corrispondenza del versante a Sud della proprietà. La parte acquirente si obbligava, inoltre, a mantenere in funzione manufatti e tubazioni di raccolta delle acque presenti nel sottosuolo del mappale comprato.

### Continuità delle trascrizioni: SI

## Pratiche edilizie

### 1) Concessione in Sanatoria n. 90/21 del 04/01/1990

Condono edilizio n. 1239 a nome di [REDACTED] per ampliamento:

- a piano seminterrato con realizzazione di servizio igienico, cantina e scala interna;

- a piano rialzato per la formazione di ingresso e terrazzo a copertura del locale cantina;
  - a piano sottotetto ampliamento per la realizzazione di una piccola camera e di disimpegno;
  - per la creazione di box auto di pertinenza con accesso da strada della Maggiore.
- Nella documentazione allegata non è stata reperito il certificato di agibilità.

## 2) Pratica edilizia D.I.A. n. D7205050 del 07/09/2007

presentata a nome di [REDACTED] per lavori di “restauro e risanamento conservativo con diversa distribuzione degli spazi interni, rimozione e rifcimento delle finiture interne”. Opere eseguite come meglio descritte nella relazione tecnica allegata alla pratica edilizia.

Non è stata reperita la dichiarazione di fine lavori, né il certificato di agibilità.

Regolarità edilizia: le opere realizzate sono difformi da quelle licenziate con la pratica edilizia del 2007. Più precisamente, consistono in:

- a piano seminterrato: piccole modifiche alla disposizione interna e leggero ampliamento del servizio igienico;
- a piano primo: chiusura del terrazzo con creazione di veranda e cabina armadio (con demolizione della scala che dava accesso diretto al box auto), realizzazione di porticato a copertura del vano scala che dà accesso al piano seminterrato;
- a piano sottotetto: realizzazione di collegamento tra la parte abitativa e il box auto e piccolo ampliamento del disimpegno e diversa distribuzione degli spazi interni con creazione di WC.

Con accesso esclusivo dall'esterno, è presente un deposito seminterrato con un solo fronte fuori terra, edificato in epoca precedente all'acquisto da parte dell'attuale proprietà: in archivio non sono state reperite pratiche edilizie e, quindi, è da considerarsi costruzione in abuso.

Recentemente, sono state realizzate alcune tettoie con struttura in legno: uno a copertura parziale del cortile addossato all'abitazione e al box auto, uno a protezione della parete vetrata del soggiorno e un “pergolato” a lato della scala che permette l'accesso al terrazzamento della zona giorno.

Sono, comunque, strutture rimovibili/provvisorie e potrebbe non essere necessaria una sanatoria. Tuttavia, sarebbe opportuno una verifica ulteriore con i tecnici del comune di Acqui Terme.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia.

Note: da PRG l'immobile si trova in zona E - area agricola in cui sono ammessi interventi su edifici esistenti richiesti anche da chi non conduce attività agricola. Fermo restando che tutti gli interventi devono essere finalizzati al recupero dei volumi esistenti e nel rispetto delle tipologie tipiche della zona, è possibile realizzare ampliamenti per un massimo di mq 50,00 di Su per singolo edificio, purché il totale della superficie abitabile non sia superiore ai mq. 200,00; nel caso di locali sotto solai mansardati, gli ampliamenti possono essere realizzati secondo quanto prescritto dalla L.R. 21/98 per il recupero a fini abitativi dei sottotetti.

Poiché il deposito attrezzi rientra nella categoria catastale C/2, ci si potrebbe riferire alla definizione presente nell'art. 2 delle NTA e considerare la struttura come locale pertinenziale all'abitazione secondario, con conseguente possibilità di applicare le sanzioni solamente al 60% della Sup. utile.

Secondo quanto previsto nella precedente perizia di stima redatta dall'arch. Fabrizio Grillo per la procedura esecutiva n 23/2010, anche il porticato con pilastri in muratura a copertura della rampa esterna potrebbe essere considerato come accessorio all'abitazione ed essere regolarizzato da un punto di vista urbanistico-edilizio con pratica in sanatoria.

Non è stato possibile calcolare gli oneri da corrispondere per sanare gli abusi edilizi, in considerazione della recentissima entrata in vigore del decreto "Salva Casa" D.L. 69/2024 modificato e convertito in legge con la L. 105/2024 del 27/07/2024, non ancora interamente recepito dalle Enti competenti.

Si ricorda, infine, che le aree pignorate sono interessate da vincolo archeologico di classe C (*"in dette aree qualsiasi ritrovamento fortuito deve essere immediatamente segnalato alla Soprintendenza Archeologica, sospendendo contemporaneamente i lavori nel tratto interessato, (...) In presenza di ritrovamenti è fatto obbligo di eseguire la documentazione fotografica di tutti gli interventi di scavo."*) e da vincolo idrogeologico (sono ammessi tutti gli interventi edilizi purché rispettino le prescrizioni della L.R. 45/89), come meglio indicate dalla schede urbanistiche allegate alla presente relazione.

## Descrizione degli immobili

### LOTTO 1 - Abitazione, locali di pertinenza, terreno agricolo.

L'immobile residenziale è composto da due corpi di fabbrica e si articola su piani diversi di cui due parzialmente addossati alla collina.

L'accesso da strada della Maggiore avviene direttamente dal box auto, oppure da cancello carraio che si apre sul corteo interna.

Dalla corteo interna, tramite una piccola rampa di scale si accede al piano rialzato adibito a zona notte e composto da ingresso, disimpegno, una camera da letto "en suite" e una seconda cameretta.

Completa il piano la veranda divisa in due ambienti ciascuno direttamente comunicante con le camere da letto.

Al piano seminterrato si trova la zona giorno, composta da cucinino, ampio soggiorno con camino in muratura parete vetrata che si affaccia sui colli acquesi, antibagno e bagno, piccola cantinetta.

Il sottotetto è composto da camera, piccolo wc, locale di sgombero ed è direttamente comunicante con il box auto.

I piani sono collegati internamente da rampe di scale in muratura.

All'esterno, una rampa di scala in muratura coperta da portico realizzato in assenza di titolo abilitativo permette di accedere al terrazzamento di fronte alla zona giorno.

Un muro di sostegno in c.a. contiene il terrazzamento sul quale si apre la zona seminterrata dell'abitazione e, in parte, è stato sfruttato come muro interno del locale deposito con accesso indipendente dall'abitazione.

Completa la proprietà un appezzamento di terreno agricolo recintato su cui è stata montata una struttura prefabbricata in legno a doppia falda utilizzata come ricovero attrezzi. L'accesso avviene esclusivamente dal livello del deposito attrezzi.

Lo stato di manutenzione generale dell'immobile è più che buono; le finiture interne sono molto curate e realizzate con materiali di pregio (pavimenti in cotto nella zona giorno e palchetto in legno nei due piani superiori). Gli impianti sono stati rifatti completamente durante i lavori di ristrutturazione del 2007; nello stesso periodo sono stati installati gli infissi in legno e doppio vetro.

Il terreno agricolo originariamente destinato a vigneto è oggi lasciato incolto.

Nel corso del sopralluogo, il proprietario mi ha comunicato come, nell'ultimo periodo, siano insorti importanti fenomeni di infiltrazione visibili soprattutto nel piano seminterrato, in corrispondenza della parete controterra.

In prima analisi, la proprietà ha ipotizzato che dipendesse da perdite di qualche tubatura a piano seminterrato ed è intervenuta rimuovendo la pavimentazione nel servizio igienico, ma senza alcun risultato.

Ha poi supposto che una vasca di raccolta delle acque piovane collegata ad un pozzo perdente fosse in qualche modo danneggiata con conseguente perdita di acqua. Ha provveduto allo svuotamento e ad isolarla, convogliando le acque piovane in altro sistema di scarico, ma i fenomeni di infiltrazione non sono cessati.

Anzi, si ripropongono ad ogni precipitazione anche di modesta entità.

In considerazione della zona in cui sorge l'immobile, identificata anche nelle tavole di rischio idrogeologico allegate al PRG come area di "ruscellamento diffuso", è probabile che l'acqua delle precipitazioni si sia creata una "via preferenziale" e termini contro i muri del piano seminterrato.

Il problema delle infiltrazioni non è di semplice soluzione. Una prima ipotesi, non approfondita in questa sede, potrebbe prevedere lo sbancamento del terreno del cortile a confine con l'abitazione, al di sotto del piano di fondazione, la formazione uno strato di ghiaia con sistema drenante per portare via le acque meteoriche, nonché la creazione di un ulteriore strato di generosa dimensione in ghiaia a contatto con il muro dell'abitazione, ma solo dopo l'applicazione di impermeabilizzante. Infine si potrebbe procedere al riempimento dello scavo e al ripristino del cortile.

Si allega documentazione fotografica fornita dal proprietario sig. XXXXXXXXXX

### Stima dell'immobile

Per determinare il più probabile valore dell'immobile, dopo aver consultato le quotazioni suggerite dai principali osservatori del mercato immobiliare e i valori di beni simili alle Aste Giudiziarie, si è effettuata una ricerca per accertare l'eventuale presenza di immobili analoghi per tipologia e posizione nel Comune di Acqui Terme e nella limitrofa area collinare del Comune di Strevi.

Dai risultati delle ricerche si è constatato che il numero di immobili in vendita nell'area considerata è decisamente esiguo e riferito, comunque, a edifici molto diversi tra loro per tipologie, finiture, impianti ed epoca di realizzazione/ristrutturazione, con una forbice di prezzi medi richiesti al mq decisamente ampia.

Inoltre, come ulteriore indicatore di una scarsa appetibilità degli immobili residenziali in Acqui Terme è anche il risultato derivato dall'analisi delle abitazioni oggetto di esecuzioni immobiliari anche negli anni passati: pressoché in tutte queste il valore di stima si è fortemente ridotto.

Ho, infine, preso visione della relazione peritale di stima dell'immobile redatta dall'arch. Fabrizio Grillo nella procedura del 2010: il valore stimato, a mio avviso, non è congruo alle dinamiche del mercato immobiliare odierno. Ho, ovviamente, tenuto anche in considerazione i diversi esperimenti di vendita dell'epoca andati deserti.

Nella valutazione finale, sono stati tenuti in giusta considerazione gli aspetti legati alla tipologia dell'immobile, al suo più che buono stato di conservazione, all'accuratezza delle finiture interne, delle condizioni generali delle parti esterne e delle pertinenze, nonché della posizione collinare che offre una vista panoramica di grande effetto.

Nel valutare l'immobile, non è stata considerata la presenza delle tettoie in legno e del "pergolato" poiché, come già indicato, è necessaria un'ulteriore verifica con i tecnici del Comune di Acqui Terme per sapere se possono ritenersi strutture rimovibili e, quindi, provvisorie, o se, previa apposita pratica edilizia in sanatoria, possano essere regolarizzate.

Lo stesso discorso è applicabile al basso fabbricato in legno installato sul terreno agricolo sottostante.

Per tutto quanto sopra si ritiene che il più probabile prezzo medio di mercato dell'immobile sia di 1.020,00 €/mq.

Al terreno agricolo, con accesso esclusivo dalla proprietà, oggi lasciato incolto, non può essere assegnato il valore indicato per i vigneti in Regione Agraria 6A, pertanto si ritiene corretto attribuirgli un valore a corpo pari a € 1.000,00.

Al valore complessivo dell'immobile sarà detratta una percentuale pari al 20% a copertura degli oneri da corrispondere per sanare i lavori eseguiti in assenza di titolo abilitativo, ove possibile, per l'eventuale demolizione di opere non regolarizzabili e, soprattutto, per le opere che si rendono assolutamente necessarie per la ricerca e l'eliminazione delle infiltrazioni che si verificano ad ogni evento meteorico.

OMI- Osservatorio del Mercato Immobiliare

Comune di Acqui Terme -

Zona: R1 - Extraurbana/Zona agricola

Tipo di destinazione: Residenziale

NON SONO DISPONIBILI QUOTAZIONI NELL'ULTIMO QUINQUENNIO

Borsino Immobiliare

Comune di Acqui Terme

Zona: R/1 - ZONA AGRICOLA

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili, Ville e villini

Superficie di riferimento: Lorda

TIPOLOGIA	Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Abitazioni in stabili di qualità nella media di zona	659,00 €/mq	814,00 €/mq	969,00 €/mq
Ville e Villini	776,00 €/mq	929,00 €/mq	1.082,00 €/mq

Il calcolo della superficie commerciale è redatto seguendo le indicazioni di Tecnoborsa e dell'Agenzia delle Entrate.

Si utilizza il metodo di stima sintetica comparativa parametrica (semplificata).

LOTTO 1 - Abitazione, locali di pertinenza, terreno agricolo.

Destinazione	Superficie lorda	Coeff.	Superficie equivalente	€/mq	Valore
Sup. Lorda Residenziale	230,00 mq	1,00	230,00 mq	1.020,00	€ 234.600,00
Sup. Lorda Box auto	29,00 mq	0,50	14,50 mq	1.020,00	€ 14.790,00
Deposito interrato	57,00 mq	0,20	11,40 mq	1.020,00	€ 11.628,00
Mappale 654	535,00 mq	0,10/0,02	15,94 mq	1.020,00	€ 16.258,80
			271,84 mq		<u>€ 277.276,80</u>
Terreno agricolo - mapp. 210	740,00 mq	1,00	740,00 mq	A corpo	<u>€ 1.000,00</u>
				TOTAE	<u>€ 278.276,80</u>
				Detrazione 20%	<u>€ 222.621,44</u>
				<b>ARROTONDATO A</b>	<b>€ 223.000,00</b>

Tanto si è in grado di riferire ad evasione dell'incarico ricevuto.

Alessandria, lì 08/08/2024

Il perito  
arch. Chiara Caniggia

In allegato:

- documentazione fotografica
- planimetrie catastali
- mappa foglio 17
- pratiche edilizie (condono a [REDACTED] DIA [REDACTED] )
- note di trascrizione e titoli
- visure storiche