

---

# Tribunale di Alessandria

## PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

[REDACTED]

contro:

[REDACTED]

N° Gen. Rep. **67/2024**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.  
**Mercoledì 20 Novembre 2024 – Ore 10.00**

Giudice Delle Esecuzioni  
**Dott. ELISABETTA BIANCO**

### RAPPORTO DI VALUTAZIONE

#### Lotto Unico

**Fabbricato di abitazione civile unifamiliare con accessori e terreni agricoli**

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

## SINTESI ELABORATO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Comune di Roccaverano (AT) 14050 - Regione Favato c.n. 144

**Lotto unico:** fabbricato di abitazione civile unifamiliare con accessori e terreni agricoli

**Corpo:** fabbricato di civile abitazione con accessori e terreni agricoli

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

Foglio 15, particella 441, piano T-1-2, categoria A/4, classe 2,

Consistenza: vani 9,00 - Superficie Totale mq. 255,00, escluse aree scoperte mq. 252,00.

R.C. € 139,44

**Categoria:** Terreni agricoli

Foglio 15, particella 28, qualità Prato, classe 3, superficie catastale 00.63.10,

Reddito dominicale: € 3,58 - Reddito agrario: € 8,15

Foglio 15, particella 29, qualità Seminativo, classe 5, superficie catastale 00.74.20,

Reddito dominicale: € 3,07 - Reddito agrario: € 5,36

Foglio 15, particella 36, qualità Bosco ceduo, classe 2, superficie catastale 00.87.10,

Reddito dominicale: € 5,85 - Reddito agrario: € 3,15

Foglio 15, particella 68, qualità Bosco ceduo, classe 3, superficie catastale 00.05.60,

Reddito dominicale: € 0,26 - Reddito agrario: € 0,14

Foglio 15, particella 69, qualità Nocciolo, classe 3, superficie catastale 00.12.20,

Reddito dominicale: € 4,10 - Reddito agrario: € 5,36

Foglio 15, particella 70, qualità Seminativo, classe 3, superficie catastale 01.02.50,

Reddito dominicale: € 15,88 - Reddito agrario: € 34,41

Foglio 15, particella 306, qualità Seminativo, classe 3, superficie catastale 00.89.00,

Reddito dominicale: € 13,79 - Reddito agrario: € 29,88,

Foglio 15, particella 308, qualità Bosco ceduo, classe 2, superficie catastale 00.42.80,

Reddito dominicale: € 2,87 - Reddito agrario: € 1,55

Foglio 15, particella 309, qualità Bosco ceduo, classe 2, superficie catastale 00.17.00,

Reddito dominicale: € 1,14 - Reddito agrario: € 0,61

Foglio 15, particella 436, qualità Bosco ceduo, classe 3, superficie catastale 00.36.44,

Reddito dominicale: € 1,69 - Reddito agrario: € 0,94

Foglio 15, particella 438, qualità Seminativo, classe 3, superficie catastale 00.05.63,

Reddito dominicale: € 0,87 - Reddito agrario: € 1,89

Foglio 15, particella 439, qualità Seminativo, classe 3, superficie catastale 00.07.51,  
Reddito dominicale: € 1,16 - Reddito agrario: € 2,52

Foglio 15, particella 442, qualità Nocchieleto, classe 3, superficie catastale 00.03.10,  
Reddito dominicale: € 1,04 - Reddito agrario: € 1,36

Foglio 15, particella 461, qualità Bosco ceduo, classe 3, superficie catastale 00.14.00,  
Reddito dominicale: € 0,65 - Reddito agrario: € 0,36

Foglio 15, particella 462, qualità Seminativo, classe 4, superficie catastale 00.21.00,  
Reddito dominicale: € 1,84 - Reddito agrario: € 3,25

Foglio 15, particella 463, qualità Nocchieleto, classe 2, superficie catastale 00.15.70,  
Reddito dominicale: € 11,35 - Reddito agrario: € 7,30

## 2. Stato di possesso

**Bene:** Comune di Roccaverano (AT) 14050 - Regione Favato c.n. 144

**Lotto unico:** fabbricato di abitazione civile unifamiliare con accessori e terreni agricoli

**Corpo:** fabbricato di civile abitazione con accessori e terreni agricoli

**LIBERO**

## 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

**Bene:** Comune di Roccaverano (AT) 14050 - Regione Favato c.n. 144

**Lotto unico:** fabbricato di abitazione civile unifamiliare con accessori e terreni agricoli

**Corpo:** fabbricato di civile abitazione con accessori e terreni agricoli

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

## 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Comune di Roccaverano (AT) 14050 - Regione Favato c.n. 144

**Lotto unico:** fabbricato di abitazione civile unifamiliare con accessori e terreni agricoli

**Corpo:** fabbricato di civile abitazione con accessori e terreni agricoli

**Creditori Iscritti:**

[REDACTED]

## 5. Comproprietari

**Bene:** Comune di Roccaverano (AT) 14050 - Regione Favato c.n. 144

**Lotto unico:** fabbricato di abitazione civile unifamiliare con accessori e terreni agricoli

**Corpo:** fabbricato di civile abitazione con accessori e terreni agricoli

**NESSUNO**

**6. Misure Penali**

**Bene:** Comune di Roccaverano (AT) 14050 - Regione Favato c.n. 144

**Lotto unico:** fabbricato di abitazione civile unifamiliare con accessori e terreni agricoli

**Corpo:** fabbricato di civile abitazione con accessori e terreni agricoli

**Misure Penali:** NO

**7. Continuità delle trascrizioni**

**Bene:** Comune di Roccaverano (AT) 14050 - Regione Favato c.n. 144

**Lotto unico:** fabbricato di abitazione civile unifamiliare con accessori e terreni agricoli

**Corpo:** fabbricato di civile abitazione con accessori e terreni agricoli

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**8. Prezzo**

**Bene:** Comune di Roccaverano (AT) 14050 - Regione Favato c.n. 144

**Lotto unico:** fabbricato di abitazione civile unifamiliare con accessori e terreni agricoli

**Corpo:** fabbricato di civile abitazione con accessori e terreni agricoli

**Valore complessivo intero:** €. 124.000,00

Beni in  
**Comune di Roccaverano (AT)**  
Regione Favato c.n. 144

**Lotto: 1 - fabbricato di abitazione civile unifamiliare con accessori e terreni agricoli**

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

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

**Identificativo corpo: fabbricato di civile abitazione con accessori.**

**Abitazione di tipo popolare [A4] sito in  
Comune di Roccaverano (AT) CAP: 14050 - Regione Favato c.n. 144**

**Quota e tipologia del diritto**



Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Foglio 15, particella 441, subalterno /, scala /, interno /, piano S1-T-1,  
Categoria A/4, classe 2, consistenza 9,00,  
Superficie Totale mq. 255,00, escluse aree scoperte mq. 252,00,  
R.C. €. 139,44

Derivante da:

NCEU: Denuncia di costituzione fabbricato urbano prot. 263 del 08/03/2001 - Fg. 15 mappale 441  
NCT: Tipo mappale prot. 424 del 24/02/2001 - costituzione E.U. di mq. 758,00  
NCT: Tipo di frazionamento prot. 6 del 20/04/1991: immobili interessati: Fg. 15 mappale 71,72,73,80  
NCT: Impianto meccanografico del 01/04/1977

Confini:

A Nord, mappale 438  
A Est: mappale 440  
A Sud: mappale 439  
A Ovest: mappale 70

**Identificato al catasto Terreni:**

Foglio 15, particella 28, qualità Prato, classe 3, superficie catastale 00.63.10,  
Reddito dominicale: € 3,58 - Reddito agrario: € 8,15

Derivante da: NCT: Impianto meccanografico del 01/04/1977

Confini:

A nord: mappale 29  
A Est: mappale 23 e 24  
A Sud: mappale 27 e 434  
A Ovest: mappale 467

**Identificato al catasto Terreni:**

Foglio 15, particella 29, qualità Seminativo, classe 5, superficie catastale 00.74.20,  
Reddito dominicale: € 3,07 - Reddito agrario: € 5,36

Derivante da: NCT: Impianto meccanografico del 01/04/1977

Confini:

A nord: Strada Vicinale

A Est: mappale 23

A Sud: mappale 28

A Ovest: mappale 467

**Identificato al catasto Terreni:**

Foglio 15, particella 36, qualità Bosco ceduo, classe 2, superficie catastale 00.87.10,  
Reddito dominicale: € 5,85 - Reddito agrario: € 3,15

Derivante da: NCT: Impianto meccanografico del 01/04/1977

Confini:

A nord: Strada Vicinale

A Est: mappale 29

A Sud: mappale 29, 467, 468 e 37

A Ovest: mappale 460

**Identificato al catasto Terreni:**

Foglio 15, particella 68, qualità Bosco ceduo, classe 3, superficie catastale 00.05.60,  
Reddito dominicale: € 0,26 - Reddito agrario: € 0,14

Derivante da: NCT: Impianto meccanografico del 01/04/1977

Confini:

A nord: mappale 70

A Est: mappale 70 e 69

A Sud: mappale 309

A Ovest: mappale 378

**Identificato al catasto Terreni:**

Foglio 15, particella 69, qualità Nocciolo, classe 3, superficie catastale 00.12.20,  
Reddito dominicale: € 4,10 - Reddito agrario: € 5,36

Derivante da: NCT: Impianto meccanografico del 01/04/1977

Confini:

A nord: mappale 70

A Est: mappale 439, 442 e Strada di accesso

A Sud: mappale 306

A Ovest: mappale 68

**Identificato al catasto Terreni:**

Foglio 15, particella 70, qualità Seminativo, classe 3, superficie catastale 01.02.50,  
Reddito dominicale: € 15,88 - Reddito agrario: € 34,41

Derivante da: NCT: Impianto meccanografico del 01/04/1977

Confini:

A nord: Strada Vicinale

A Est: mappale 437, 438, 441 e 439

A Sud: mappale 68 e 69

A Ovest: mappale 377

**Identificato al catasto Terreni:**

Foglio 15, particella 306, qualità Seminativo, classe 3, superficie catastale 00.89.00,  
Reddito dominicale: € 13,79 - Reddito agrario: € 29,88,

Derivante da: NCT: Impianto meccanografico del 01/04/1977

Confini:

A nord: mappale 309, 69

A Est: mappale 305, 33 e 34

A Sud: mappale 463

A Ovest: mappale 462 e 461

**Identificato al catasto Terreni:**

Foglio 15, particella 308, qualità Bosco ceduo, classe 2, superficie catastale 00.42.80,  
Reddito dominicale: € 2,87 - Reddito agrario: € 1,55

Derivante da: NCT: Impianto meccanografico del 01/04/1977

Confini:

A nord: mappale 309

A Est: mappale 461 e 462

A Sud: Strada Vicinale

A Ovest: mappale 42 e 43

**Identificato al catasto Terreni:**

Foglio 15, particella 309, qualità Bosco ceduo, classe 2, superficie catastale 00.17.00,  
Reddito dominicale: € 1,14 - Reddito agrario: € 0,61

Derivante da: NCT: Impianto meccanografico del 01/04/1977

Confini:

A nord: mappale 67, 378, 68

A Est: mappale 69

A Sud: mappale 306, 461 e 308

A Ovest: mappale 175

**Identificato al catasto Terreni:**

Foglio 15, particella 436, qualità Bosco ceduo, classe 3, superficie catastale 00.36.44,  
Reddito dominicale: € 1,69 - Reddito agrario: € 0,94

Derivante da:

NCT: atto di aggiornamento per frazionamento di cui a prot. 6 del 20/04/1991 derivante dall'originale mappale 80 - NCT: Impianto meccanografico del 01/04/1977

Confini:

A nord: mappale 436 e 135

A Est: mappale 435

A Sud: Strada vicinale

A Ovest: mappale 65

**Identificato al catasto Terreni:**

Foglio 15, particella 438, qualità Seminativo, classe 3, superficie catastale 00.05.63,  
Reddito dominicale: € 0,87 - Reddito agrario: € 1,89

Derivante da: NCT: Impianto meccanografico del 01/04/1977

Confini:

A nord: mappale 437

A Est: mappale 437

A Sud: mappale 441

A Ovest: mappale 70

**Identificato al catasto Terreni:**

Foglio 15, particella 439, qualità Seminativo, classe 3, superficie catastale 00.07.51,  
Reddito dominicale: € 1,16 - Reddito agrario: € 2,52

Derivante da: NCT: atto di aggiornamento per frazionamento di cui a prot. 6 del 20/04/1991 derivante dall'originale mappale 71 NCT: Impianto meccanografico del 01/04/1977

Confini:

A nord: mappale 441

A Est: mappale 437

A Sud: mappale 442

A Ovest: mappale 69 e 70

**Identificato al catasto Terreni:**

Foglio 15, particella 442, qualità Nocciolo, classe 3, superficie catastale 00.03.10,  
Reddito dominicale: € 1,04 - Reddito agrario: € 1,36

Derivante da: NCT: atto di aggiornamento per frazionamento di cui a prot. 6 del 20/04/1991 derivante dall'originale mappale 73 NCT: Impianto meccanografico del 01/04/1977

Confini:

A nord: mappale 439

A Est: mappale 443

A Sud: mappale 69

A Ovest: mappale 69

**Identificato al catasto Terreni:**

Foglio 15, particella 461, qualità Bosco ceduo, classe 3, superficie catastale 00.14.00,  
Reddito dominicale: € 0,65 - Reddito agrario: € 0,36

Derivante da: NCT: atto di aggiornamento per frazionamento derivante dall'originale mappale 307 NCT: Impianto meccanografico del 01/04/1977

Confini:

A nord: mappale 309

A Est: mappale 306

A Sud: mappale 462

A Ovest: mappale 308

**Identificato al catasto Terreni:**

Foglio 15, particella 462, qualità Seminativo, classe 4, superficie catastale 00.21.00,  
Reddito dominicale: € 1,84 - Reddito agrario: € 3,25



Derivante da: NCT: atto di aggiornamento per frazionamento derivante dall'originale mappale 307  
NCT: Impianto meccanografico del 01/04/1977

Confini:

A nord: mappale 461  
A Est: mappale 306 e 463  
A Sud: Strada vicinale  
A Ovest: mappale 308

**Identificato al catasto Terreni:**

Foglio 15, particella 463, qualità Nocciolo, classe 2, superficie catastale 00.15.70,  
Reddito dominicale: € 11,35 - Reddito agrario: € 7,30

Derivante da: NCT: atto di aggiornamento per frazionamento derivante dall'originale mappale 307  
NCT: Impianto meccanografico del 01/04/1977

Confini:

A nord: mappale 306  
A Est: mappale 306 e 35  
A Sud: Strada vicinale  
A Ovest: mappale 308

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

La situazione catastale non risulta essere conforme all'effettivo stato dei luoghi, verificato durante l'accesso, in relazione alla avvenuta modifica della partizione interna dei locali in piano terra comprendente la diversa localizzazione della scala interna di collegamento tra quota piano terra e quota piano primo, nonché la realizzazione di locale bagno in piano primo. Necessiterà, quindi, procedere alla predisposizione e presentazione all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Asti - Territorio, di nuovo atto di aggiornamento NCEU con denuncia di variazione per diversa distribuzione spazi interni, relativamente alla U.I.U. di cui a Foglio 15 Particella 441 del Comune di Roccaverano, per le difformità ivi indicate, circa l'esatta rappresentazione della reale consistenza dell'immobile.

Oneri professionali e diritti catastali quantificabili in €. 800,00.

In merito al porticato pertinenziale posto sul fronte Nord – Est quota piano terra, ricadendo interamente sul mappale limitrofo identificato al NCT con il n. 438, nonché essendo, nel complesso, in precarie condizioni di stabilità e manutenzione, si ritiene di non considerarne la consistenza ai fini della relativa regolarizzazione edilizia / catastale e di conseguenza ininfluente per quanto alla valorizzazione di stima. Per quanto alle classificazioni delle qualità delle colture in atto relative ai terreni rustici, sarà necessario procedere al deposito delle opportune denunce di variazione nelle modalità previste in conformità alle reali situazioni dei luoghi accertate sul sito.

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

Trattasi di fabbricato residenziale unifamiliare con accessori semi indipendente elevato a tre piani fuori terra oltre ad un piano sottotetto utilizzabile ai fini della manutenzione, con area cortilizia pertinenziale esclusiva interna direttamente comunicante con la strada pubblica a servizio della località. Per quanto alle pezze a destinazione agricola, il compendio risulta essere costituito da unico corpo indiviso con giacitura acclive ed all'attualità ricoperto per gran parte della sua estensione da piante infestanti e spontanee; il relativo accesso viene praticato da più punti essendo l'area servita da più arterie viabili.

**Caratteristiche zona:** area agricola normale

**Area urbanistica:** agricola a traffico locale con parcheggi sufficienti.

**Servizi presenti nella zona:** Non specificato

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** Non specificato

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato  
**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato  
**Attrazioni storiche:** Non specificato  
**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

### 3. STATO DI POSSESSO:

**Libero**

Note:

L'immobile all'attualità risulta essere non abitato anche in relazione alle particolari condizioni igienico sanitarie e di manutenzione in cui versano gli ambienti destinati a civile abitazione; all'interno dei vani sono presenti arredi e suppellettili di varia tipologia; per quanto agli accessori sono depositati al loro interno materiali vari come visibile dalla documentazione fotografica allegata alla presente.

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Fabbricato di civile abitazione con accessori con terreni agricoli

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria cancellata il, 18/03/2010,

[REDACTED]  
[REDACTED]

Derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a rogito di Notaio BATTAGLIA Andrea con studio in Canelli in data 11/07/2001 ai nn. 8017; Iscritto/trascritto a Acqui Terme in data 06/08/2001 ai nn. 3576/520;

Importo ipoteca: L. 260.000.000;

Importo capitale: L. 130.000.000;

Note:

Durata: anni 15

Immobili interessati:

Comune di Roccaverano:

NCEU: Fg. 15 mappale 441

NCT: Fg. 15 mappale 28, 29, 36, 68, 69, 70, 306, 308, 309, 436, 438, 439, 442, 461, 462, 463

Annotazione di erogazione a saldo presentata in data 10/12/2001 al reg. gen. 5188 e reg. part. 527.

Comunicazione n. 166 del 15/03/2020 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 10/11/2008 e cancellazione totale eseguita in data 18/03/2010.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva

[REDACTED]  
[REDACTED]

Derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario; A rogito di Notaio BATTAGLIA Andrea con studio in Canelli in data 23/10/2008 ai nn. 16572; Iscritto/trascritto a Acqui Terme in data 27/10/2008 ai nn. 5383/887;

Importo ipoteca: € 310.000,00;  
Importo capitale: € 155.000,00;

Note:

Immobili interessati: Comune di Roccaverano:

NCEU: Fg. 15 mappale 441

NCT: Fg. 15 mappale 28, 29, 36, 68, 69, 70, 306, 308, 309, 436, 438, 439, 442, 461, 462, 463.

**- Iscrizione di ipoteca**

Ipoteca Conc. amministrativa / riscossione attiva

[REDACTED]

Derivante da concessione a garanzia di mutuo a rogito di Notaio CAVANNA Maurizio con studio in Canelli in data 09/06/2020 ai nn. 5059/3875; Iscritto/trascritto a Acqui Terme in data 23/06/2020 ai nn. 1928/181;

Importo ipoteca: € 120.000,00;  
Importo capitale: € 60.000,00;

Note:

Durata: anni 12

Immobili interessati:

Comune di Roccaverano:

NCEU: Fg. 15 mappale 441

NCT: Fg. 15 mappale 28, 29, 36, 68, 69, 70, 306, 308, 309, 436, 438, 439, 442, 461, 462, 463.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca Conc. amministrativa / riscossione attiva

[REDACTED]

Derivante da avviso di accertamento esecutivo e avviso di addebito esecutivo a rogito di Agenzia delle Entrate - Riscossione in data 25/01/2024 ai nn. 1465/1024; Iscritto/trascritto a Acqui Terme in data 29/01/2024 ai nn. 413/39;

Importo ipoteca: € 422.977,74;  
Importo capitale: € 211.488,87;

Note:

Immobili interessati:

Comune di Roccaverano:

NCEU: Fg. 15 mappale 441

NCT: Fg. 15 mappale 28, 29, 36, 68, 69, 70, 306, 308, 309, 436, 438, 439, 442, 461, 462, 463.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento

[REDACTED]

Derivante da verbale di pignoramento immobili a rogito di Ufficiale Giudiziario - Tribunale di Alessandria in data 19/02/2024 ai nn. 873 iscritto/trascritto a Acqui Terme in data 12/03/2024 ai nn. 1103/899;

Immobili interessati:

Comune di Roccaverano:

NCEU: Fg. 15 mappale 441

NCT: Fg. 15 mappale 28, 29, 36, 68, 69, 70, 306, 308, 309, 436, 438, 439, 442, 461, 462, 463.

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

**Spese di gestione condominiale:**

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

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

**Spese condominiali scadute ed insolute negli ultimi due anni anteriori al pignoramento:**

**Millesimi di proprietà:** Non specificato

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:**

In relazione alla particolare destinazione d'uso e rifiniture allo stato attuale dei luoghi, l'immobile risulta essere dotato di impianto di riscaldamento interno ai locali, e quindi assoggetto alla predisposizione della certificazione energetica a sensi del D. L.vo 19/08/2005 n. 192, come modificato dal D. L.vo 29/12/2006 n. 311 ed ulteriori modifiche nonché ex Lege Regione Piemonte n. 13 del 28/05/2007. Costi professionali per predisposizione Attestazione Prestazione Energetica ed inserimento su circuito SICEE: €. 350,00.

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

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

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

**Titolare/Proprietario:** dal 01/08/1991 al 16/02/2012

[REDACTED]

In forza di atto di divisione a rogito di Notaio BALBIANO Giovanni Walter con studio in Nizza Monferrato, in data 01/08/1991, ai nn. 18124; registrato a Nizza Monferrato, in data 20/01/1991, ai nn. /1V; trascritto a Acqui Terme, in data 21/08/1991, ai nn. 3554/2759.

Note:

Con l'atto di divisione richiamato i [REDACTED] hanno espresso la loro volontà di procedere allo scioglimento della comunione dei beni provenienti dalla successione del padre:

è stato assegnato il LOTTO I, che ha accettato a tacitazione di ogni suo diritto sulla citata comunione.

Fondo rustico censito al NCT a partita 2281: Fg. 15 mappale 28, 29, 36, 68, 69, 70, 306, 307, 308, 309, 436, 438, 439, 442 e fabbricato rurale di mq. 7,58 distinto con il mappale 441.

Detti beni immobili, fondi rustici sono stati assegnati con tutti gli inerenti diritti, servitù apparenti e non apparenti, passi, accessi pertinenze e dipendenze ed in particolare nel fondo assegnato alla e precisamente a monte della casa rurale ( mappale 440 ) esiste una sorgente di acqua viva; tale sorgente resterà di uso comune fra i due fondi divisi ed assegnati, ciascuno dei quali potrà servirsi mediante apposita rispettiva tubazione, restando altresì inteso che per qualsiasi atto di disposizione in ordine alla sorgente medesima, dovranno intervenire e sottoscrivere entrambi essi proprietari ed aventi diritto.

Accettazione tacita dell'eredità in morte del trascritta presso il servizio di pubblicità immobiliare di Acqui Terme in data 29/04/2024 al reg. gen. 1881 e reg. part. 1546 su richiesta della procedente

**Titolare/Proprietario: dal 16/02/2012 ad oggi (attuale/i proprietario/i)**

In forza di sentenza di separazione consensuale a rogito di Tribunale di Asti, in data 16/02/2012, ai nn. 1155/2012; trascritto a Acqui Terme, in data 18/04/2012, ai nn. 1469/1148.

Note:

Ricorso per separazione consensuale omologato in data 16/02/2012 dal Tribunale di Asti

Immobili interessati

Comune di Roccaverano:

NCEU: Fg. 15 mappale 441

NCT: Fg. 15 mappale 29, 36, 68, 69, 70, 306, 308, 309, 436, 438, 439, 442, 461, 462, 463

**Per quanto sopra SI dichiara la conformità nelle trascrizioni;**

## **7. PRATICHE EDILIZIE:**

Intestazione:

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: Lavori di ordinaria manutenzione al tetto del fabbricato

Oggetto: Interventi di manutenzione e risanamento

Presentazione in data 24/11/1986 al n. di prot. 1134

Rilascio in data 25/11/1986 al n. di prot.

NOTE:

Interventi di sostituzione della piccola orditura ( listelli ) e sostituzione delle tegole.

### **7.1 Conformità edilizia:**

**Abitazione di tipo popolare [A4]**

**Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia;**

Sono state accertate alcune difformità circa la diversa distribuzione degli ambienti interni, costituenti la U.I.U., non di carattere strutturale. Ai fini dell'eventuale regolarizzazione delle situazioni difformi accertate sopra elencate, ai sensi del D.P.R. 380 / 2001 T.U.E. – art. 36 e 37, è ammessa la sanatoria mediante predisposizione di pratica edilizia CILA, con pagamento della sanzione amministrativa minima indicata in €.1.000,00 – salvo diversa quantificazione al momento dell'effettiva presentazione della pratica edilizia – oltre a diritti di segreteria.

Viene quindi quantificata una spesa globale, inclusi gli oneri professionali di progettazione, pari ad €2.500,00.

**Vedasi elaborato planimetrico di dettaglio per raffronto situazione accertata e situazione pregressa legittimata.**

## 7.2 Conformità urbanistica:

### Abitazione di tipo popolare [A4]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	Zona E - aree destinate ad usi agricoli - artt. 22 - 32 delle vigenti NTA
Norme tecniche di attuazione:	PRGI della Comunità Montana " Langa Astigiana Val Bormida " approvato con DGR n. 37/32037 in data 14/02/1997 (pubblicato sul BUR Piemonte n. 11 in data 14/03/1984), nonchè prima variante approvata con DGR n.30/38814 in data 03/10/1994 (pubblicato sul BUR Piemonte n. 44 in data 02/11/1994) e successiva seconda variante approvata con DCC n. 1 in data 25/03/2019 (pubblicato sul BUR Piemonte n. 21 in data 23/05/2019)

### Note sulla conformità:

#### **Per quanto sopra SI dichiara la conformità urbanistica;**

Vedasi CDU rilasciato dal Responsabile del procedimento del Servizio Tecnico del Comune di Roccaverano in data 27/06/2024.

Regime vincolistico interessante gli immobili oggetto di valutazione:

Aree boscate a sensi della L.R. 45/89

Aree soggette a vincolo idrogeologico

Classe di idoneità alla utilizzazione urbanistica: classe IIIa1 - classe IIIa2 - classe IIIa4 - allegato 5 delle vigenti NTA

#### Note generali sulla conformità:

A conclusione degli accertamenti presso gli archivi comunali, si dichiara che l'immobile oggetto di stima non risulta essere stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata, finanziati in tutto o in parte con risorse pubbliche, secondo il disposto dell'art. 1 c. 376 della L. 178/2020.

Descrizione:

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

#### **Fabbricato di civile abitazione con accessori pertinenziali e terreni agricoli**

Lo scrivente ha proceduto a visitare il bene, oggetto della presente Esecuzione Immobiliare, compiendo i necessari riscontri sulla corrispondenza dell'immobile, costituito da un'unità immobiliare residenziale, posta al piano primo e secondo di fabbricato urbano, elevato a due / tre piani fuori terra, con accesso principale in fregio alla facciata prospettante sul cortile interno esclusivo ( Fg.15 mappale 441 ), il tutto localizzato in Comune di Roccaverano, Regione Favato c.n.144.

L'immobile si trova lungo una strada secondaria, che conduce al paese di Roccaverano, immerso nel folto della boscaglia e risulta completamente disabitato; è circondato da una fitta vegetazione.

Risulta non in buone condizioni, nonostante non siano state segnalate dalla debitrice, né riscontrate, problematiche strutturali o particolari situazioni di pericolo dovute ad instabilità.

Il fabbricato si compone della casa di abitazione, a cui si accede da un edificio con la funzione di locale di sgombero (ma che in passato probabilmente era una stalla), al di sopra del quale vi è un ampio locale fienile. L'immobile risulta ingombro di mobili di alcun valore commerciale.

Sono poi state raffigurate le situazioni attuali dell'unità immobiliare, di cui agli elaborati cartografici, contenente anche la fotografia aerea e lo stralcio della mappa catastale del Foglio 15 del Comune di Roccaverano, nei quali è stato inquadrato il fabbricato comprendente l'U.I.U. oggetto di stima.

Inoltre, sono stati rilevati i fotogrammi dell'esterno e dell'interno dell'immobile, che sono stati fascicolati.

Trattasi di unità immobiliare residenziale indipendente, inserita in un organismo edilizio di non recente costruzione, costituito da altre U.I.U. sempre a destinazioni residenziali, addossate fra loro, con pareti confinanti in aderenza.

Per quanto alle caratteristiche costruttive, l'U.I.U. è strutturalmente costituita da murature portanti in laterizio e materiale lapideo, orizzontamenti orditura lignea con solaio in legno, tetto di copertura costituito da orditura in legno e manto di copertura in tegole piane; non vi è alcuna presenza di isolamento termo/acustico, né tanto meno di impermeabilizzazione.

L'accesso principale viene praticato attraverso una porta a vetri, localizzata sul fronte Sud-Ovest del fabbricato, prospettante sul cortile interno esclusivo.

I locali principali destinati a vani di civile abitazione sono così suddivisi: al piano primo 3 stanze, oltre al bagno e vano scala di accesso al piano superiore con rampa in legno; sul retro dell'edificio è presente un porticato in legno, che versa in precarie condizioni di conservazione.

Al piano secondo due camere singole, una camera matrimoniale, un bagno.

Internamente i locali si presentano carenti di manutenzione, con pavimenti in legno, pareti verticali in parte intonacate ed in parte in nuda muratura in pietra; rivestimenti alle pareti per i locali bagno, con piastrelle in ceramica; serramenti interni ed esterni in legno con vetri semplici, privi di persiane o scuri in legno.

Per quanto all'impiantistica, internamente alla U.I.U. sono state rinvenute alcune linee elettriche di distribuzione non conformi alle vigenti normative; nonché impianto idrico sanitario per distribuzione acqua calda e fredda a servizio dei locali bagno e cucina, con boiler elettrico.

È stata accertata la presenza di cisterna di gasolio, per probabile alimentazione calderina a basamento impianto di riscaldamento (ormai dismessa), con batterie radianti in ghisa a servizio dei vani di abitazione.

Sarà, quindi, opportuno un controllo generale degli impianti elettrico e termico, da parte di tecnici competenti, che ne accertino e dichiarino la conformità degli stessi alle normative vigenti.

Pertanto, in conclusione si può affermare che la situazione generale dell'immobile, oggetto della Procedura Esecutiva Immobiliare, si presenta in mediocre stato di conservazione; si renderanno necessari ingenti interventi, atti al mantenimento dello stato di decoro dei luoghi, in relazione all'attuale destinazione d'uso effettiva, al momento in totale in stato di abbandono e non occupati e/o utilizzati.

Per l'eventuale riattivazione dei locali abitativi si dovrà procedere alla dotazione di tutti gli apparati impiantistici ed ai requisiti igienico sanitari minimi, richiesti ai fini dell'agibilità.

#### Superficie lorda complessiva

- locali principali destinati a civile abitazione in piano primo e secondo: mq. 182,00
- locali accessori in piano terra (cantine, locali deposito, legnaia): mq. 255,00
- locali accessori in piano primo (fienile): mq. 114,00
- porticati pertinenziali: mq. 15,00
- lastrici solari: mq. 88,00
- corte pertinenziale interna: mq. 140,00
- aree scoperte a verde pertinenziali circostanti: mq. 310,00

Per quanto concerne i terreni sono stati individuati dall'estratto di mappa e foto aerea; rispetto alle qualità di coltura identificate in visura catastale, allo stato attuale tutti i terreni risultano incolti e privi di contratti di affittanza agraria.

Terreni agricoli e fondi rustici: mq. 59.688,00

**1. Quota e tipologia del diritto****Condizioni Generali dell'immobile:**

Nel complesso l'unità immobiliare si presenta in mediocre stato di conservazione, con situazioni di degrado e necessità di notevoli interventi di ripristino delle normali condizioni igienico sanitarie relative alla destinazione d'uso di civile abitazione.

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

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

I valori sono stati determinati tenendo in debita considerazione gli importi di compravendita di immobili simili ubicate nelle vicinanze sia per quanto riguarda i fabbricati che i terreni di pari destinazione e condizione. In particolare, risulta di poco pregio sia l'ubicazione sia la tipologia dell'immobile.

La valutazione ha quindi risentito in modo importante, non solo della condizione dello stabile ma anche della attuale difficoltà di commercializzazione del bene stesso per le cause sopra riportate.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Locali accessori in piano terra - cantine	sup lorda di pavimento	53,00	1,00	53,00
Locali accessori in piano terra - porticato	sup lorda di pavimento	15,00	1,00	15,00
Locali abitazione in piano primo e secondo	sup lorda di pavimento	182,00	1,00	182,00
Locali accessori in piano terra - depositi / legnaia / porticato	sup lorda di pavimento	202,00	1,00	202,00
Locale accessori in piano primo - fienile	sup lorda di pavimento	114,00	1,00	114,00
Lastrico solare accessorio in piano primo	sup reale lorda	88,00	1,00	88,00
Cortile interno pertinenziale	sup reale lorda	140,00	1,00	140,00
Porzione area scoperta destinata a strada e verde	sup reale lorda	310,00	1,00	310,00
Terreni agricoli	sup reale lorda	59.688,00	1,00	59.688,00
		<b>60.792,00</b>		<b>60.792,00</b>

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

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

**Valori relativi alla Agenzia del territorio****FABBRICATI**

Periodo: II - 2023

Zona: Roccaverano

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Fabbricato principale con accessori

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Scadente

Valore di mercato min (€/mq): 300,00



Valore di mercato max (€/mq): 440,00

## **TERRENI**

Valori medi agricoli – Annualità 2023

Regione agricola n. 3: Roccaverano

Bosco ceduo: €/ha. 2.448,00

## **8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

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

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

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

Catasto di Asti;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Acqui Terme;

Uffici del registro di Acqui Terme;

Ufficio tecnico di Roccaverano;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Valori OMI

Semestre II - 2023

Provincia di Asti

Comune di Roccaverano;

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

Residenziale

Abitazione di tipo civile

Valore MAX unitario: €/mq. 440,00

Valore MIN unitario: €/mq. 300,00;

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

### **8.3 Valutazione corpi:**

#### **fabbricato di civile abitazione con accessori. Abitazione di tipo popolare [A4]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 193.614,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Com- plessivo</i>
Locali accessori in piano terra - cantine	53,00	€ 250,00	€ 13.250,00
Locali accessori in piano terra - porticato	15,00	€ 180,00	€ 2.700,00
Locali abitazione in piano primo e secondo	182,00	€ 350,00	€ 63.700,00
Locali accessori in piano terra - depositi / legnaia / porticato	202,00	€ 250,00	€ 50.500,00
Locale accessori in piano primo - fienile	114,00	€ 200,00	€ 22.800,00
Lastrico solare accessorio in piano primo	88,00	€ 100,00	€ 8.800,00
Cortile interno pertinenziale	140,00	€ 10,00	€ 1.400,00
Porzione area scoperta destinata a strada e verde	310,00	€ 2,00	€ 620,00
Terreni agricoli	59.688,00	€ 0,50	€ 29.844,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 193.614,00
Valore corpo	€ 193.614,00
Valore Pertinenze	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 193.614,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 193.614,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
fabbricato di civile abitazione con accessori	Abitazione di tipo popolare [A4]	60.792,00	€ 193.614,00	€ 193.614,00

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Spese tecniche per regolarizzazione edilizio urbanistica - diversa distribuzione spazi interni	€ -2.500,00
Spese tecniche per regolarizzazione catastale - diversa distribuzione spazi interni dei vani di civile abitazione	€ -800,00
Predisposizione Attestazione Prestazione Energetica	€ -350,00
Deprezzamento del 40% relativo all'effettivo stato dei luoghi dei fabbricati	€ -65.508,00
Arrotondamento per difetto	€ -456,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 124.000,00</b>
---	---------------------

Acqui Terme, li 04/10/2024

L'Esperto alla stima  
**Arch. Fabrizio Grillo**