



Tribunale di Alessandria



promossa da:



contro:



PROCEDURA 1753 / 2023 / CC



udienza 19.11.2024

giudice delle esecuzioni: **Dott. ELISABETTA BIANCO**



RAPPORTO DI VALUTAZIONE

lotto 001

revisione 15.11.2024



esperto alla stima: Geom. Alberto Andreo
codice fiscale: NDRLRT66L20A052E
studio in: VIA ALESSANDRIA 34 - ACQUI TERME
telefono: 0144323214
fax: 0144322941
email: geomalbertoandreo@gmail.com
pec: alberto.andreo@geopec.it



1. Dati Catastali**Bene:** reg.ne cascinali 123 - Ponzone (AL) - 15010**Lotto:** 001**Corpo:** A**Categoria:** Abitazione di tipo popolare [A4]

E

per 1/2

T

, foglio 16, particella 51, subalterno 1, indirizzo regione pille 463, piano s1 - t - 1, comune ponzone, categoria a/4, classe 1, consistenza vani 7, superficie 185, rendita € 213,30 foglio 16, particella 51, subalterno 2, indirizzo regione pille 463, piano s1 - t, comune ponzone, categoria c/2, classe u, consistenza mq. 75, superficie mq 83, rendita € 89,09

Corpo: B**Categoria:** agricolo

1/2;

per 1/2, sezione censuaria

PONZONE foglio 16, particella 3, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 7330, reddito dominicale: € 22,71, reddito agrario: € 24,61, sezione censuaria PONZONE foglio 16, particella 4, qualità bosco ceduo, classe 2, superficie catastale 6630, reddito dominicale: € 3,42, reddito agrario: € 0,68, sezione censuaria PONZONE foglio 16, particella 47, qualità vigneto, classe 2, superficie catastale 1180, reddito dominicale: € 8,23, reddito agrario: € 9,75, sezione censuaria PONZONE foglio 16, particella 48, qualità seminativo, classe 4, superficie catastale 22690, reddito dominicale: € 41,01, reddito agrario: € 35,16, sezione censuaria PONZONE foglio 16, particella 156, qualità incolto produttivo, classe 2, superficie catastale 1010, reddito dominicale: € 0,05, reddito agrario: € 0,05, sezione censuaria PONZONE foglio 16, particella 171, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 9480, reddito dominicale: € 29,38, reddito agrario: € 31,82, sezione censuaria PONZONE foglio 16, particella 172, qualità bosco ceduo, classe 3, superficie catastale 1170, reddito dominicale: € 0,36, reddito agrario: € 0,06, sezione censuaria PONZONE foglio 16, particella 173, qualità bosco ceduo, classe 3, superficie catastale 5940, reddito dominicale: € 1,84, reddito agrario: € 0,31, sezione censuaria PONZONE foglio 16, particella 286, qualità bosco ceduo, classe 2, superficie catastale 13040, reddito dominicale: € 6,73, reddito agrario: € 1,35, sezione censuaria PONZONE foglio 16, particella 49, qualità incolto produttivo, classe 1, superficie catastale 1810, reddito dominicale: € 0,19, reddito agrario: € 0,19, sezione censuaria PONZONE foglio 16, particella 50, qualità bosco ceduo, classe 2, superficie catastale 4340, reddito dominicale: € 2,24, reddito agrario: € 0,45,

2. Stato di possesso**Bene:** reg.ne cascinali 123 - Ponzone (AL) - 15010**Lotto:** 001**Corpo:** A**Occupato dal debitore e dai suoi familiari****Corpo:** B**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: reg.ne cascinali 123 - Ponzone (AL) - 15010

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Corpo: B

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4. Creditori Iscritti

Bene: reg.ne cascinali 123 - Ponzone (AL) - 15010

Lotto: 001

Corpo: A

Creditori Iscritti:

Corpo: B

Creditori Iscritti:

spa

5. Comproprietari

Beni: reg.ne cascinali 123 - Ponzone (AL) - 15010

Lotto: 001

Corpo: A

Comproprietari:

Corpo: B

Comproprietari:

6. Misure Penali

Beni: reg.ne cascinali 123 - Ponzone (AL) - 15010

Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: NO

Corpo: B

Misure Penali: NO

07.00 Continuità delle trascrizioni



.00

Bene: reg.ne cascinali 123 - Ponzone (AL) - 15010

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: B

Continuità delle trascrizioni: Non specificato



8. Prezzo

Bene: reg.ne cascinali 123 - Ponzone (AL) - 15010

Lotto: 001

Valore complessivo intero: 24.529,00



ASTE
GIUDIZIARIE®Beni in Ponzone (AL)
reg.ne casinali 123ASTE
GIUDIZIARIE®

Lotto: 001

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in reg.ne casinali 123

Quota e tipologia del diritto

1/2 di

piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

- Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Identificato al catasto Fabbricati:Intestazione:

per 1/2

, foglio 16, particella 51, subalterno 1,

indirizzo regione pille 463, piano s1 - t - 1, comune ponzone, categoria a/4, classe 1,

consistenza vani 7, superficie 185, rendita € 213,30

Millesimi di proprietà di parti comuni: immobile non facente parte di edificio condominialeIdentificato al catasto Fabbricati:Intestazione:

per 1/2

, foglio 16, particella 51, subalterno 2,

indirizzo regione pille 463, piano s1 - t , comune ponzone, categoria c/2, classe u, consistenza

mq. 75, superficie mq 83, rendita € 89,09

Millesimi di proprietà di parti comuni: immobile non facente parte di edificio condominialeConformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: necessita di regolarizzazione catastale per aggiornamento situazione catastale porzione abitativa con inserimento del servizio igienico a piano terreno.

Regolarizzabili mediante: tipo mappale e pratica DOCFA

Descrizione delle opere da sanare: necessita di regolarizzazione catastale per aggiornamento situazione catastale porzione abitativa con inserimento del servizio igienico a piano terreno.

tipo mappale (competenze tecniche): € 800,00

tipo mappale (diritti): € 100,00

DOCFA (competenze tecniche): € 1.000,00

DOCFA (diritti): € 100,00

Oneri Totali: € 2.000,00

Note: necessita di regolarizzazione catastale per aggiornamento situazione catastale porzione abitativa con inserimento del servizio igienico a piano terreno.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Gli immobili di cui alla sentenza di usucapione risultano ancora catastalmente in capo alla debitrice esecutata. Si rende pertanto necessaria la redazione e presentazione di idonee voltture catastali.

Descrizione delle opere da sanare: Gli immobili di cui alla sentenza di usucapione risultano ancora catastalmente in capo alla debitrice esecutata. Si rende pertanto necessaria la redazione e presentazione di idonee voltture catastali.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: Gli immobili di cui alla

sentenza di usucapione risultano ancora catastalmente in capo alla debitrice esecutata. Si rende pertanto necessaria la redazione e presentazione di idonee volture catastali.

Note generali: Gli immobili di cui alla sentenza di usucapione risultano ancora catastalmente in capo alla debitrice esecutata. Si rende pertanto necessaria la redazione e presentazione di idonee volture catastali.

Identificativo corpo: B.

agricolo sito in reg.ne cascinali 123

Quota e tipologia del diritto

1/2 (

Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

- Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

per 1/2;

per 1/2

, sezione censuaria PONZONE, foglio 16, particella 3, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 7330, reddito dominicale: € 22,71, reddito agrario: € 24,61

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

1/2;

1/2

, sezione censuaria PONZONE, foglio 16, particella 4, qualità bosco ceduo, classe 2, superficie catastale 6630, reddito dominicale: € 3,42, reddito agrario: € 0,68

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

1/2;

1/2

, sezione censuaria PONZONE, foglio 16, particella 47, qualità vigneto, classe 2, superficie catastale 1180, reddito dominicale: € 8,23, reddito agrario: € 9,75

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

1/2;

1/2

, sezione censuaria PONZONE, foglio 16, particella 48, qualità seminativo, classe 4, superficie catastale 22690, reddito dominicale: € 41,01, reddito agrario: € 35,16

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

1/2;

1/2

, sezione censuaria PONZONE, foglio 16, particella 156, qualità incolto produttivo, classe 2, superficie catastale 1010, reddito dominicale: € 0,05, reddito agrario: € 0,05

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

1/2;

1/2

, sezione censuaria PONZONE, foglio 16, particella 171, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 9480, reddito dominicale: € 29,38, reddito agrario: € 31,82

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

1/2;

1/2

, sezione censuaria PONZONE, foglio 16, particella 172, qualità bosco ceduo, classe 3, superficie catastale 1170, reddito dominicale: € 0,36, reddito agrario: € 0,06

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

1/2;

1/2
 , sezione censuaria PONZONE, foglio 16, particella 173, qualità bosco ceduo, classe 3, superficie catastale 5940, reddito dominicale: € 1,84, reddito agrario: € 0,31

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: I 1/2;
 TI 1/2

, sezione censuaria PONZONE, foglio 16, particella 286, qualità bosco ceduo, classe 2, superficie catastale 13040, reddito dominicale: € 6,73, reddito agrario: € 1,35

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: 1/2;
 1/2

, sezione censuaria PONZONE, foglio 16, particella 49, qualità incolto produttivo, classe 1, superficie catastale 1810, reddito dominicale: € 0,19, reddito agrario: € 0,19

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: 1/2;
 per 1/2

, sezione censuaria PONZONE, foglio 16, particella 50, qualità bosco ceduo, classe 2, superficie catastale 4340, reddito dominicale: € 2,24, reddito agrario: € 0,45

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: Gli immobili di cui alla sentenza di usucapione risultano ancora catastalmente in capo alla debitrice esecutata. Si rende pertanto necessaria la redazione e presentazione di idonee voltture catastali.

Note generali: Gli immobili di cui alla sentenza di usucapione risultano ancora catastalmente in capo alla debitrice esecutata. Si rende pertanto necessaria la redazione e presentazione di idonee voltture catastali.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

il compendio immobiliare oggetto di stima è composto da fabbricato principale a due piani fuori terra articolato su porzione abitativa e locali accessori oltre a terreni agricoli limitrofi, il tutto meglio descritto nel proseguo della presente relazione. Deve darsi atto che la presente relazione integrativa prende atto della variata inferiore consistenza degli immobili in conseguenza della sentenza di usucapione 224 / 21 (e successive rettifiche) emessa dal Tribunale di Alessandria in data 23.02.2021 nell'ambito della procedura 5 / 2019 che ha trasferito ai Sigg.

la proprietà dei mappali Sentenza di usucapione e relative conseguenti rettifiche relative ai mappali 52, 285 (porzione di corte ex 51 parte) e 287 (ex 54 parte) del C.T. del comune di Ponzone già di proprietà della debitrice per la quota di 1/2. Necessario segnalare che gli immobili suddetti sono ancora in capo alla Debitrice con necessità di redazione delle opportune variazioni catastali. Si da atto altresì che nella sentenza di usucapione e nella relativa nota di trascrizione viene indentificato il "mappale 52 (fabbricato rurale diviso in subalterni)" e non il mappale "52 sub.1 (porzione di fabbricato rurale)" effettivamente di proprietà dell'esecutata (il mappale 52 sub. 2 risulta già catastalmente intestato ai Sigg. estranei alla presente procedura ma attori nella citata causa di usucapione).

Caratteristiche zona: agricola agricola

Area urbanistica: agricola a traffico limitato con parcheggi buoni.

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

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: servizio autopullman 1

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Ponzone (AL), reg.ne cascinali 123
Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Identificativo corpo: B

agricolo sito in Ponzone (AL), reg.ne cascinali 123
Occupato dal debitore e dai suoi familiari

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Iscrizione di ipoteca: Ipoteca legale attiva a favore di _____ spa
contro _____, _____; Iscritto/trascritto a acqui terme in data 29/11/2020 ai nn.
5518/984; Importo ipoteca: € 212.538,72; Importo capitale: € 106.269,36. **SI PRECISA CHE PER
MERO ERRORE NELLE PRECEDENTI VERSIONI DELLA PRESENTE RELAZIONE VENIVA
ERRONEAMENTE INDICATO COME DEBITORE IL SIG. _____**

e coniuge _____ – restano
confermate tutte le considerazioni di carattere urbanistico e valutativo espresse nei
precedenti elaborati peritali)

Iscrizione di ipoteca: Ipoteca giudiziale attiva a favore di _____, contro _____
Derivante da: decreto ingiuntivo; Iscritto/trascritto a acqui terme in data
04/12/2015 ai nn. 4287/556; Importo ipoteca: € 22.294,51; Importo capitale: € 30.000,00.

Iscrizione di ipoteca: Ipoteca convenzionale attiva a favore di _____
contro _____; Iscritto/trascritto a acqui terme in data
27/06/2017 ai nn. 2649/301; Importo ipoteca: € 63.213,44; Importo capitale: € 31.606,72.

Iscrizione di ipoteca: Ipoteca convenzionale attiva a favore di _____
contro _____; Iscritto/trascritto a acqui terme in data
27/06/2017 ai nn. 2650/302; Importo ipoteca: € 46.0048,36; Importo capitale: € 23.0024,18.

Trascrizione pregiudizievole: Pignoramento a favore di _____ contro _____
iscritto/trascritto a acqui terme in data 11/05/2021 ai nn. 2094/1741.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Iscrizione di ipoteca: Ipoteca legale attiva a favore di _____
contro _____; Iscritto/trascritto a acqui terme in data 29/11/2020 ai nn. 5518/984;
Importo ipoteca: € 21.2538,72; Importo capitale: € 10.6269,36.

Iscrizione di ipoteca: Ipoteca giudiziale attiva a favore di _____, contro _____
; Derivante da: decreto ingiuntivo; Iscritto/trascritto a acqui terme in data
04/12/2015 ai nn. 4287/556; Importo ipoteca: € 22.294,51; Importo capitale: € 30.000,00.

Iscrizione di ipoteca: Ipoteca convenzionale attiva a favore di _____
contro _____; Iscritto/trascritto a acqui terme in data
27/06/2017 ai nn. 2649/301; Importo ipoteca: € 63.213,44; Importo capitale: € 31.606,72.

Iscrizione di ipoteca: Ipoteca convenzionale attiva a favore di _____
contro _____; Iscritto/trascritto a acqui terme in data
27/06/2017 ai nn. 2650/302; Importo ipoteca: € 46.0048,36; Importo capitale: € 23.0024,18.

Trascrizione pregiudizievole: Pignoramento a favore di _____, contro _____
iscritto/trascritto a acqui terme in data 11/05/2021 ai nn. 2094/1741.

Dati precedenti relativi ai corpi: B**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: A**sito in Ponzone (AL), reg.ne cascinali 123****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:** Immobile non facente parte di edificio condominiale**Millesimi di proprietà:** immobile non facente parte di edificio condominiale**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI - immobile non facente parte di edificio condominiale**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** immobile non facente parte di edificio condominiale**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente**Indice di prestazione energetica:** Non specificato**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non specificato**Avvertenze ulteriori:** Non specificato**Identificativo corpo: B****agricolo sito in Ponzone (AL), reg.ne cascinali 123****Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** immobile non facente parte di edificio condominiale. **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:** Immobile non facente parte di edificio condominiale**Millesimi di proprietà:** immobile non facente parte di edificio condominiale**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI - immobile non facente parte di edificio condominiale**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** immobile non facente parte di edificio condominiale**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente**Indice di prestazione energetica:** Non specificato**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non specificato**Avvertenze ulteriori:** Non specificato**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO ANTECEDENTE IL PIGNORAMENTO:**

Titolare/Proprietario: _____, nato ad _____ per 1/2 _____, r 1/2 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI, ; trascritto a acqui terme, in data 09/07/2014, ai nn. 2335/1889.

Note: dichiarazione di successione in morte del Sig. _____, deceduto con eredità devoluta per legge al coniuge, _____ - **ACCETTAZIONE ESPRESSA DI**

EREDITA' A FAVORE DI _____ CONTRO _____ (deceduto il 09.06.2013) RELATIVAMENTE ALLA QUOTA DI ½ DEGLI IMMOBILI PIGNORATI IN FORZA DI ATTO GIUDIZIARIO EMESSO DAL TRIBUNALE DI ALESSANDRIA IN DATA 23.09.2022 AL REPERTORIO 920 / 2022 - TRASCRITTO AD ACQUI TERME IL 14.03.2023 RG 1163 - RP 977;

Titolare/Proprietario: _____ per 1/2 _____ per 1/2 proprietario/i ante ventennio al 09/06/2013. In forza di atto di compravendita - a rogito di _____, in data 11/01/1986, ai nn. 12605/1240; trascritto a acqui terme, in data 23/01/1986, ai nn. 364/294.

Titolare/Proprietario:per 1/2;
per 1/2. dal 23/02/2021 ad oggi (attuale/i**proprietario/i)** . In forza di sentenza di usucapione - a rogito di TRIBUNALE DI ALESSANDRIA, in data 23/02/2021, ai nn. 224/21; trascritto a Acqui Terme, in data 01/02/2024, ai nn. 453/370.

Note: Sentenza di usucapione e relative conseguenti rettifiche relative ai mappali 52, 285 (ex 51 parte) e 287 (ex 54 parte) del C.T. del comune di Ponzzone

Continuità delle trascrizioni: Si

Dati precedenti relativi ai corpi: A**Titolare/Proprietario:**

per 1/2

1/2 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In

forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI, ; trascritto a acqui terme, in data 09/07/2014, ai nn. 2335/1889.Note: dichiarazione di successione in morte del
eredità devoluta per legge al coniuge,

, deceduto il 09-06-2013 con

EREDITA' A FAVORE DI**CONTRO****(deceduto il****09.06.2013) RELATIVAMENTE ALLA QUOTA DI ½ DEGLI IMMOBILI PIGNORATI IN FORZA DI ATTO GIUDIZIARIO EMESSO DAL TRIBUNALE DI ALESSANDRIA IN DATA 23.09.2022 AL REPERTORIO 920 / 2022 - TRASCRITTO AD ACQUI TERME IL 14.03.2023 RG 1163 - RP 977;****Titolare/Proprietario:**

per 1/2

per 1/2 proprietario/i ante ventennio al

09/06/2013 . In forza di atto di compravendita - a rogito di , in data 11/01/1986, ai nn. 12605/1240; trascritto a acqui terme, in data 23/01/1986, ai nn. 364/294.**Titolare/Proprietario:**

per 1/2;

per 1/2. dal 23/02/2021 ad oggi (attuale/i

proprietario/i) . In forza di sentenza di usucapione - a rogito di TRIBUNALE DI ALESSANDRIA, in data 23/02/2021, ai nn. 224/21; trascritto a Acqui Terme, in data 01/02/2024, ai nn. 453/370.

Note: Sentenza di usucapione e relative conseguenti rettifiche relative ai mappali 52, 285 (ex 51 parte) e 287 (ex 54 parte) del C.T. del comune di Ponzzone

Continuità delle trascrizioni: Si

Dati precedenti relativi ai corpi: B**7. PRATICHE EDILIZIE:****7.1 Conformità edilizia:****Abitazione di tipo popolare [A4]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: con riferimento alla rappresentazione cartografica catastale, unico elemento identificante la consistenza dell'immobile stante l'assenza di documentazione reperibile presso l'UT del comune di Ponzzone, si fa rilevare la presenza di un wc nel sottoscala a piano terreno.

Regolarizzabili mediante: CILA in sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: con riferimento alla rappresentazione cartografica catastale, unico elemento identificante la consistenza dell'immobile stante l'assenza di documentazione reperibile presso l'UT del comune di Ponzzone, si fa rilevare la presenza di un wc nel sottoscala a piano terreno.

cila in sanatoria (competenze tecniche): € 1.000,00

cila in sanatoria (sanzione amministrativa): € 1.000,00

cila in sanatoria (diritti segreteria): € 50,00

Oneri Totali: € 2.050,00

Note: con riferimento alla rappresentazione cartografica catastale, unico elemento identificante la consistenza dell'immobile stante l'assenza di documentazione reperibile presso l'UT del comune di Ponzone, si fa rilevare la presenza di un wc nel sottoscala a piano terreno.

Note sulla conformità edilizia: Fabbricato edificato in data antecedente al 01.09.1967.

Note generali sulla conformità: Fabbricato edificato in data antecedente al 01.09.1967

Dati precedenti relativi ai corpi: A

agricolo
Nessuna.

Dati precedenti relativi ai corpi: B

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo popolare [A4]

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Note sulla conformità: Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: A

agricolo

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Note sulla conformità: Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: B

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

il lotto è composto da fabbricato principale a due piani fuori terra articolato su porzione abitativa e locali accessori. Deve darsi atto che la presente relazione integrativa prende atto della variata inferiore consistenza degli immobili in conseguenza della sentenza di usucapione 224 / 21 (e successive rettifiche) emessa dal Tribunale di Alessandria in data 23.02.2021 nell'ambito della procedura 5 / 2019 che ha trasferito ai Sigg. e la proprietà dei mappali Sentenza di usucapione e relative conseguenti rettifiche relative ai mappali 52, 285 (porzione di corte ex 51 parte) e 287 (ex 54 parte) del C.T. del comune di Ponzone già di proprietà della debitrice per la quota di 1/2. Necessario segnalare che gli immobili suddetti sono ancora in capo alla Debitrice con necessità di redazione delle opportune variazioni catastali. Si da atto altresì che nella sentenza di usucapione e nella relativa nota di trascrizione viene indentificato il "mappale 52 (fabbricato rurale diviso in subalterni)" e non il mappale "52 sub.1 (porzione di fabbricato rurale)" effettivamente di proprietà dell'esecutata (il mappale 52 sub. 2 risulta già catastalmente intestato estranei alla presente procedura ma attori nella citata

causa di usucapione).

1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di

Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

- Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq **260,00**

E' posto al piano: terreno e primo

L'edificio è stato costruito nel: 1900

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,50

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

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: immobile necessitante di urgenti lavori di adeguamento impiantistico e di manutenzione anche ordinaria.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura tipologia: **a falde** materiale: **legno** condizioni: **sufficienti**
Solai tipologia: **in ferro con tavelloni** condizioni: **sufficienti**
Solai tipologia: **legno** condizioni: **sufficienti**
Strutture verticali materiale: **muratura** condizioni: **sufficienti**

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno** protezione: **persiane**
materiale protezione: **legno** condizioni: **sufficienti**
Infissi interni tipologia: **a battente** materiale: **legno massello** condizioni: **sufficienti**
Manto di copertura materiale: **tegole in cotto** coibentazione: **inesistente** condizioni: **sufficienti**
Pareti esterne materiale: **muratura di mattoni** pietrame coibentazione: **inesistente**
rivestimento: **intonaco di cemento** condizioni: **sufficienti**
Pavim. Interna materiale: **cotto** condizioni: **sufficienti**
Plafoni materiale: **stabilitura** condizioni: **sufficienti**
Portone di ingresso tipologia: **anta singola a battente** materiale: **legno tamburato** accessori:
senza maniglione antipanico condizioni: **sufficienti**

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Impianto a norma	NO

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
----------------------------------	----

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

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi

NO

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
abitazione	sup lorda di pavimento	185,00	1,00	185,00
accessori	sup lorda di pavimento	75,00	1,00	75,00
		260,00		260,00

Descrizione: agricolo di cui al punto B

trattasi di terreni agricoli totalmente incolti e boschivi siti in posizione acclive e privi di essenze di pregio, costituenti catastalmente unico corpo per la superficie complessiva di mq.67.290. In contrasto con le identificazioni delle colture catastali, come detto i suddetti terreni sono coperti di vegetazione spontanea. Deve darsi atto che la presente relazione integrativa prende atto della variata inferiore consistenza degli immobili in conseguenza della sentenza di usucapione 224 / 21 (e successive rettifiche) emessa dal Tribunale di Alessandria in data 23.02.2021 nell'ambito della procedura 5 / 2019 che ha trasferito ai la proprietà dei mappali Sentenza di usucapione e relative conseguenti rettifiche relative ai mappali 52, 285 (porzione di corte ex 51 parte) e 287 (ex 54 parte) del C.T. del comune di Ponzone già di proprietà della debitrice per la quota di 1/2. Necessario segnalare che gli immobili suddetti sono ancora in capo alla Debitrice con necessità di redazione delle opportune variazioni catastali. Si da atto altresì che nella sentenza di usucapione e nella relativa nota di trascrizione viene indentificato il "mappale 52 (fabbricato rurale diviso in subalterni)" e non il mappale "52 sub.1 (porzione di fabbricato rurale)" effettivamente di proprietà dell'esecutata (il mappale 52 sub. 2 risulta già catastalmente intestato ai Sigg. estranei alla presente procedura ma attori nella citata causa di usucapione).

1. Quota e tipologia del diritto**1/2 di****Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari: 3

- Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq **74.620,00**

il terreno risulta di forma ed orografia irregolari

Tessitura prevalente //

Sistemazioni agrarie //

Sistemi irrigui presenti //

Colture erbacee //

Colture arboree bosco spontaneo

Selviculture //

Stato di manutenzione generale: scarso

Impianti:

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
terreni agricoli	sup reale netta	74.620,00	1,00	74.620,00
		74.620,00		74.620,00

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

stima comparativa. Vengono utilizzati nella presente relazione valori unitari identificanti l'attuale ipotetico valore di mercato per compravendite di immobili simili a quelli interessati dalla presente relazione. Si evidenzia come le quotazioni OMI relative alla zona interessata identifichino valori unitari assolutamente ed oggettivamente elevati rispetto alla reale ipotetica valutazione degli immobili; tale considerazione trova ancora maggior riscontro in considerazione delle caratteristiche tecnico costruttive, manutentive e di destinazione ed ubicazione dell'oggetto di perizia,

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Alessandria;
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Acqui Terme;
Uffici del registro di Alessandria - sezione staccata di Acqui Terme;
Ufficio tecnico di Ponzzone.

8.3 Valutazione corpi:**A. Abitazione di tipo popolare [A4]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 22.250,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
abitazione	185,00	€ 100,00	€ 18.500,00
accessori	75,00	€ 50,00	€ 3.750,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 22.250,00
Valore corpo			€ 22.250,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 22.250,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 11.125,00

B. agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 7.462,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
terreni agricoli	74620	€ 0,10	€ 7.462,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 7.462,00
Valore corpo			€ 7.462,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 7.462,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 3.731,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
----	----------	------------------	-------------------------------	------------------------

A	Abitazione di tipo popolare [A4]	260,00	€ 22.250,00	€ 11.125,00
B	agricolo	74620	€ 7.462,00	€ 3.731,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 4.450,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 25.262,00

CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE

LA PRESENTE RELAZIONE E' STATA REDATTA IN QUANTO PER MERO ERRORE NELLE PRECEDENTI VERSIONI DELL'ELABORATO PERITALE, RELATIVAMENTE ALL'IPOTECA LEGALE ATTIVA A FAVORE DI _____ CONTRO

(ISCRITTA AD ACQUI TERME IN DATA 29.11.2020 AI NN. 5518 / 984 - IMPORTO IPOTECA: € 212.538,72 - IMPORTO CAPITALE: € 106.269,36) VENIVA ERRONEAMENTE INDICATO COME DEBITORE

(fratello del S _____ e coniuge dell'attuale esecutata

RESTANO CONFERMATE TUTTE LE CONSIDERAZIONI DI CARATTERE URBANISTICO E VALUTATIVO ESPRESSE NEI PRECEDENTI ELABORATI PERITALI)

Acqui Terme 15.11.2024

L'Esperto alla stima
Geom. Alberto Andrea



