



Tribunale di Alessandria
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: XXXXX

contro: XXXXX



N° Gen. Rep. **323/2023**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 12-03-2025 ore 09:30

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. ELISABETTA BIANCO**



RAPPORTO DI VALUTAZIONE

**Lotto 001 - Abitazione e magazzino con area pertinenziale, terreni
agricoli confinanti.**



Esperto alla stima: Geometra Alessandra Piccardi
Codice fiscale: PCCLSN75C46A052Z
Studio in: Via Spalto Nord 5 - 14049 14049
Telefono: 3281065722
Email: geo.alessandra.piccardi@gmail.com
Pec: alessandra.piccardi@geopec.it



SINTESI ELABORATO**1. Dati Catastali**

Bene: Vicolo Del Tuffo n. 3 - Borgo Impero - Incisa Scapaccino (AT) - 14045

Lotto: 001 - Abitazione e magazzino con area pertinenziale, terreni agricoli confinanti.

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

XXXX nata a XXXXX (XX) il XXXXX, C.F.: XXXXX, Proprietà per 1/2

XXXXX nato a XXXXX il XXXXX, C.F.: XXXXX, Proprietà per 1/2,

foglio 7, particella 132, subalterno 1, scheda catastale si, indirizzo Regione Valmasso (ora Vicolo Del Tuffo n. 3), piano T-1, comune Incisa Scapaccino, categoria A/3, classe U, consistenza 9 vani, superficie Totale: 175 m² Totale escluse aree scoperte: 168 m², rendita € Euro 302,13

Corpo: B

Categoria: Magazzini e locali di deposito [C2]

XXXXX nata a XXXXX il XXXXX, C.F.: XXXXX, Proprietà per 1/2

XXXXX nato a XXXXX il XXXXX, C.F.: XXXXX, Proprietà per 1/2,

foglio 7, particella 132, subalterno 2, scheda catastale si, indirizzo Regione Valmasso (ora Vicolo Del Tuffo n. 3), piano T, comune Incisa Scapaccino, categoria C/2, classe U, consistenza 48 mq., superficie Totale: 60 m², rendita € Euro 99,16

Corpo: C

Categoria: terreno agricolo

XXXXX nata a XXXXX il XXXXX, C.F.: XXXXX, Proprietà per 1/2

XXXXX nato a XXXXX il XXXXX, C.F.: XXXXX, Proprietà per 1/2,

Comune di Incisa Scapaccino, foglio 7, particella 127, qualità Seminativo, classe 2, superficie catastale 320, reddito dominicale: € 1,98, reddito agrario: € 1,74,

Corpo: D

Categoria: terreno agricolo

XXXXX nata a XXXXX (CN) il XXXXX, C.F.: XXXXX, Proprietà per 1/2

XXXXX nato a XXXXX (AT) il XXXXX, C.F.: XXXXX, Proprietà per 1/2,

Comune di Incisa Scapaccino foglio 7, particella 657, qualità Bosco Ceduo, classe 1, superficie catastale 270, reddito dominicale: € 0,42, reddito agrario: € 0,21,

2 Stato di possesso

Bene: Vicolo Del Tuffo n. 3 - Borgo Impero - Incisa Scapaccino (AT) - 14045

Lotto: 001 - Abitazione e magazzino con area pertinenziale, terreni agricoli confinanti.

Corpo: A **Occupato** da XXXXX, in qualità di proprietario dell'immobile

Corpo: B **Occupato** da XXXXX, in qualità di proprietario dell'immobile

Corpo: C **Occupato** da XXXXX, in qualità di proprietario dell'immobile

Corpo: D **Occupato** da XXXXX, in qualità di proprietario dell'immobile

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Vicolo Del Tuffo n. 3 - Borgo Impero - Incisa Scapaccino (AT) - 14045

Lotto: 001 - Abitazione e magazzino con area pertinenziale, terreni agricoli confinanti.

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

Corpo: B **Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** SI

Corpo: C **Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** SI

Corpo: D **Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** SI

4. Creditori Iscritti

Bene: Vicolo Del Tuffo n. 3 - Borgo Impero - Incisa Scapaccino (AT) - 14045

Lotto: 001 - Abitazione e magazzino con area pertinenziale, terreni agricoli confinanti.

Corpo: A

Creditori Iscritti: XXXXX, XXXXX, XXXXX., XXXXX, XXXXX, XXXXX

Corpo: B

Creditori Iscritti: XXXXX, XXXXX, XXXXX., XXXXX, XXXXX, XXXXX

Corpo: C

Creditori Iscritti: XXXXX, XXXXX, XXXXX, XXXXX., XXXXX

Corpo: D

Creditori Iscritti: XXXXX, XXXXX, XXXXX, XXXXX., XXXXX

5. Comproprietari

Beni: Vicolo Del Tuffo n. 3 - Borgo Impero - Incisa Scapaccino (AT) - 14045

Lotto: 001 - Abitazione e magazzino con area pertinenziale, terreni agricoli confinanti.

Corpo: A Comproprietari: XXXXX

Corpo: B Comproprietari: XXXXX

Corpo: C Comproprietari: XXXXX

Corpo: D Comproprietari: XXXXX

6. Misure Penali

Beni: Vicolo Del Tuffo n. 3 - Borgo Impero - Incisa Scapaccino (AT) - 14045

Lotto: 001 - Abitazione e magazzino con area pertinenziale, terreni agricoli confinanti.

Corpo: A Misure Penali: NO

Corpo: B Misure Penali: NO

Corpo: C Misure Penali: NO

Corpo: D Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Vicolo Del Tuffo n. 3 - Borgo Impero - Incisa Scapaccino (AT) - 14045

Lotto: 001 - Abitazione e magazzino con area pertinenziale, terreni agricoli confinanti.

Corpo: A Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: B Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: C Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: D Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Vicolo Del Tuffo n. 3 - Borgo Impero - Incisa Scapaccino (AT) - 14045

Lotto: 001 - Abitazione e magazzino con area pertinenziale, terreni agricoli confinanti.

Valore complessivo intero: 68.729,50

Beni in **Incisa Scapaccino (AT)**
Località/Frazione **Borgo Impero**
Vicolo Del Tuffo n. 3

Lotto: 001 - Abitazione e magazzino con area pertinenziale, terreni agricoli confinanti.

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

Data di presentazione: 23-01-2024

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Incisa Scapaccino (AT) CAP: 14045
frazione: Borgo Impero, Vicolo Del Tuffo n. 3

Quota e tipologia del diritto

1/2 di XXXXX- Piena proprietà Cod. Fiscale: XXXXX

Eventuali comproprietari:

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

Note: Immobile intestato all'esecutata Sig.ra XXXXX per la quota di proprietà di

1/2 e al Sig. XXXXX per la quota di proprietà di 1/2

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: XXXXX nata a XXXXX (CN) il XXXXX, C.F.: XXXXX, Proprietà per 1/2 XXXXX nato a XXXXX (AT) il XXXXX, C.F.: XXXXX, Proprietà per 1/2, foglio 7, particella 132, subalterno 1, scheda catastale sì, indirizzo Regione Valmaso (ora Vicolo Del Tuffo n. 3), piano T-1, comune Incisa Scapaccino, categoria A/3, classe U, consistenza 9 vani, superficie Totale: 175 m² Totale escluse aree scoperte: 168 m², rendita € Euro 302,13

Derivante da:

Unità Immobiliare dal 09/11/2015 all'attualità:

Foglio 7, particella 132, sub. 1, Categoria A/3, Classe U, 9 vani, superficie catastale totale 175 mq totale escluso aree scoperte 168 mq. Rendita €.

302,13. Regione Valmasio piano T-1 (ora Via Del Tuffo n. 3) Dati derivanti da: Variazione catastale del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Unità Immobiliare dal 20/09/2011 al 09/11/2015:

Foglio 7, particella 132, sub. 1, Categoria A/3, Classe U, 9 vani, Rendita €.

302,13. Regione Valmasio piano T-1 (ora Via Del Tuffo n. 3) Dati derivanti da: Variazione toponomastica del 20/09/2011 pratica n. AT0152567 in atti dal 20/09/2011 variazione di toponomastica a richiesta dal comune (n. 24048.1/2011)

Unità Immobiliare dal 03/07/1984 al 20/09/2011:

Foglio 7, particella 132, sub. 1, Categoria A/3, Classe U, 9 vani, Rendita €.

0,60. Regione Valmasio piano T-1 (ora Via Del Tuffo n. 3) Dati derivanti da: Variazione del 03/07/1984 in atti dal 23/07/1988 Variazione nella consistenza per ampliamento classamento in data 05-09-93 (n.32/1984)

Unità Immobiliare che ha originato il precedente dall'impianto meccanografico:

Foglio 7, particella 132, sub. 1, Categoria A/4 Classe 3, 6 vani, Rendita £. 732.

Via Sghigliata piano T (ora Via Del Tuffo n. 3) Dati derivanti da: Impianto meccanografico del 30/06/1987.

Area di Ente Urbani e promiscui dal 15/02/1996:

Foglio 7, particella 132, Ente Urbano di mq. 740,00 (comprende il Foglio 7 nm. 133) Dati derivanti da: Variazione geometrica del 15/02/1996 in atti dal 15/02/1996 atto in deroga (n. 868.1/1996)

Area di Ente Urbani e promiscui dal 15/02/1996:

Foglio 7, particella 132, Ente Urbano di mq. 240 Dati derivanti da: Tipo Mappale del 15/02/1996 in atti dal 15/02/1996 atto in deroga (n. 868.1/1996)

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico:

Foglio 7, particella 132, Fabbricato Rurale Urbano di mq. 240 Dati derivanti da: Impianto meccanografico del 02/01/1976

Confini: Il subalterno 1, costituente il corpo A dell'immobile oggetto di pignoramento, confina: a nord con l'area pertinenziale adibita a giardino/cortile dello stesso immobile ovvero mappale 132 che confina con la strada comunale denominata Vicolo Del Tuffo; a sud facciata in aderenza con altra proprietà particella 131, ad est con con l'area pertinenziale adibita a giardino/cortile dello stesso immobile, mappale 132 che confina con il mappale 127 stessa ditta e anch'esso oggetto di pignoramento; ad ovest con con l'area pertinenziale adibita a giardino/cortile dello stesso immobile mappale 132.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: B.

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Incisa Scapaccino (AT) CAP: 14045
frazione: Borgo Impero, Vicolo Del Tuffo n. 3**

Quota e tipologia del diritto

1/2 di XXXXX- Piena proprietà

Cod. Fiscale: XXXXX

Eventuali comproprietari:

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

Note: Immobile intestato all'esecutata Sig.ra XXXXX per la quota di proprietà di 1/2 e al Sig. XXXXX per la quota di proprietà di 1/2

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: XXXXXnata a XXXXX (CN) il XXXXX, C.F.: XXXXX, Proprietà per 1/2

XXXXX nato a XXXXX (AT) il XXXXX, C.F.: XXXXX, Proprietà per 1/2, foglio 7, particella 132, subalterno 2, scheda catastale si, indirizzo Regione Valmasso (ora Vicolo Del Tuffo n. 3), piano T, comune Incisa Scapaccino, categoria C/2, classe U, consistenza 48 mq., superficie Totale: 60 m², rendita € Euro 99,16

Derivante da:

Unità Immobiliare dal 09/11/2015 all'attualità: Foglio 7, particella 132, sub. 2, Categoria C/2, Classe U, 48 mq., superficie catastale totale 60 mq. Rendita €. 99,16. Regione Valmasio piano T (ora Via Del Tuffo n. 3) Dati derivanti da: Variazione catastale del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Unità Immobiliare dal 20/09/2011 al 09/11/2015:

Foglio 7, particella 132, sub. 2, Categoria C/2, Classe U, 48 mq., Rendita €. 99,16. Regione Valmasio piano T (ora Via Del Tuffo n. 3) Dati derivanti da: Variazione toponomastica del 20/09/2011 pratica n. AT0152568 in atti dal 20/09/2011 variazione di toponomastica a richiesta dal comune (n. 24029.1/2011)

Unità Immobiliare dal 27/06/1986 al 20/09/2011:

Foglio 7, particella 132, sub. 2, Categoria C/2, Classe U, 48 mq., Rendita €. 0,18. Regione Valmasio piano T (ora Via Del Tuffo n. 3) Dati derivanti da: Variazione del 27/06/1986 in atti dal 25/05/1995 nuovo accatastamento e ampliamento (n.25.1/1986)

Area di Ente Urbani e promiscui dal 15/02/1996: Foglio 7, particella 132, Ente Urbano di mq. 740,00 (comprende il Foglio 7 nm. 133) Dati derivanti da: Variazione geometrica del 15/02/1996 in atti dal 15/02/1996 atto in deroga (n. 868.1/1996)

Area di Ente Urbani e promiscui dal 15/02/1996:

Foglio 7, particella 132, Ente Urbano di mq. 240 Dati derivanti da: Tipo Mappale del 15/02/1996 in atti dal 15/02/1996 atto in deroga (n. 868.1/1996)

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico:

Foglio 7, particella 132, Fabbricato Rurale Urbano di mq. 240 Dati derivanti da: Impianto meccanografico del 02/01/1976

Confini: Il subalterno 2, costituente il corpo B dell'immobile oggetto di pignora-

mento, confina: a nord e sud in parte con terrapieno ed in parte fuori terra con l'area pertinenziale mappale 132; ad est con con l'area pertinenziale mappale 132; ad ovest in parte con terrapieno ed in parte fuori terra con l'area pertinenziale mappale 132.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: C.

agricolo sito in Incisa Scapaccino (AT) CAP: 14045 frazione: Borgo Impero, Vicolo Del Tuffo n. 3

Quota e tipologia del diritto

1/2 di XXXXX- Piena proprietà

Cod. Fiscale: XXXXX

Eventuali comproprietari:

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

Note: Immobile intestato all'esecutata Sig.ra XXXXX per la quota di proprietà di 1/2 e al Sig. XXXXX per la quota di proprietà di 1/2

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: XXXXX nata a XXXXX (CN) il XXXXX, C.F.: XXXXX, Proprietà per 1/2

XXXXX nato a XXXXX (AT) il XXXXX, C.F.: XXXXX, Proprietà per 1/2 , Comujne di Incisa Scapaccino, foglio 7, particella 127, qualità Seminativo, classe 2, superficie catastale 320, reddito dominicale: € 1,98, reddito agrario: € 1,74

Derivante da:

Unità Immobiliare dall'impianto meccanografico all'attualità:

Foglio 7, particella 127, seminativo, Classe 2 di mq. 320, Reddito dominicale €. 1,98 Reddito agrario €. 1,74 Dati derivanti da: Impianto meccanografico 02/01/1976.

Confini: Il mappale 127 confina: a nord con il mappale 938, a sud con il mappale 128 terreno di altra ditta, ad est con il mappale 125 terreno di altra ditta, ad ovest con il mappale 132 oggetto anch'esso di pignoramento.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: D.

agricolo sito in Incisa Scapaccino (AT) CAP: 14045 frazione: Borgo Impero, Vicolo Del Tuffo n. 3

Quota e tipologia del diritto

1/2 di XXXXX- Piena proprietà

Cod. Fiscale: XXXXX

Eventuali comproprietari:

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

Note: Immobile intestato all'esecutata Sig.ra XXXXX per la quota di proprietà di 1/2 e al Sig. XXXXX per la quota di proprietà di 1/2

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: XXXXX nata a XXXXX (CN) il XXXXX, C.F.: XXXXX, Proprietà per 1/2

XXXXX nato a XXXXX (AT) il XXXXX, C.F.: XXXXX, Proprietà per 1/2 ,
Comune di Incisa Scapaccino, foglio 7, particella 657, qualità Bosco Ceduo,
classe 1, superficie catastale 270, reddito dominicale: € 0,42, reddito agrario: € 0,21

Derivante da:

Unità Immobiliare dal 07/06/1994 all'attualità:

Foglio 7, particella 657, Bosco Ceduo, Classe 1 di mq. 270, Reddito dominicale € 0,42 Reddito agrario € 0,21 Dati derivanti da: Variazione d'ufficio in atti dal 07/06/1994 (n.900934.1/1991)

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

Foglio 7, particella 657, Bosco Ceduo, Classe 1 di mq. 270, Reddito dominicale £. 810 Reddito agrario £. 405 Dati derivanti da: Impianto meccanografico del 02/01/1976

Confini: Il mappale 657 confina: a nord con la strada denominata Via del Tuffo ed il mappale 754 e 48, a sud con il mappale 130 terreno di altra ditta, ad est con il mappale 132 oggetto anch'esso di pignoramento, ad ovest con il mappale 119 terreno di altra ditta.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: agricola a traffico locale con parcheggi buoni.

Servizi presenti nella zona: Nessuno

Servizi offerti dalla zona: Nessuno

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Alessandria - Asti.

Attrazioni paesaggistiche: Nessuno

Attrazioni storiche: Nessuno

Principali collegamenti pubblici: Strada asfaltata

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Incisa Scapaccino (AT), Vicolo Del Tuffo n. 3

Occupato da XXXXX, in qualità di proprietario dell'immobile per la quota di 1/2

Note: A momento del sopralluogo l'immobile risultava occupato esclusivamente da XXXXX in qualità di proprietario dell'immobile per la quota di 1/2. La scrivente ha chiesto il certificato contestuale di residenza, stato di famiglia presso l'ufficio anagrafe del comune di Incisa Scapaccino dal quale risulta residente nell'immobile oggetto di pignoramento, anche il Sig. XXXXXnato il 02/12/1998.

Identificativo corpo: B

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Incisa Scapaccino (AT), Vicolo Del Tuffo n. 3

Occupato da XXXXX, in qualità di proprietario dell'immobile per la quota di 1/2

Note: A momento del sopralluogo l'immobile risultava occupato esclusivamente da XXXXX in qualità di proprietario dell'immobile per la quota di 1/2. La scrivente ha chiesto il certificato contestuale di residenza, stato di famiglia presso l'ufficio anagrafe del comune di Incisa Scapaccino dal quale risulta residente nell'immobile oggetto di pignoramento, anche il Sig. XXXXX nato il XXXXX.

Identificativo corpo: C

agricolo sito in Incisa Scapaccino (AT), Vicolo Del Tuffo n. 3

Occupato da XXXXX, in qualità di proprietario dell'immobile per la quota di 1/2

Identificativo corpo: D

agricolo sito in Incisa Scapaccino (AT), Vicolo Del Tuffo n. 3

Occupato da XXXXX, in qualità di proprietario dell'immobile per la quota di 1/2

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di XXXXX contro XXXXX, XXXXX, comproprietario non esecutato; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo a rogito di Notaio XXXXX con sede in Canelli in data 29/10/2001 ai nn. 8420; Iscritto all' Agenzia Entrate Direzione Provinciale di Alessandria, Servizio di pubblicità immobiliare di Acqui Terme in data 23/11/2001 ai nn. 4952/769; Importo ipoteca: £. 510.000.000; Importo capitale: £. 255.000.000;

Note: Annotazioni: presentata il 20/11/2002 Servizio di P.I. di Acqui Terme Registro particolare n. 483 Registro Generale 5893 Tipo di Atto 0808 - Erogazione a Saldo a favore XXXXX, contro XXXXX e XXXXX (come nella formalità originaria).

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di XXXXX XXXXX contro XXXXX, XXXXX, comproprietario non esecutato; Derivante da: Atto esecutivo o cautelare, verbale di pignoramento immobili; a rogito di Atto Giudiziario in data 23/03/2004 ai nn. 206/2004 trascritto all' Agenzia Entrate Direzione Provinciale di Alessandria, Servizio di pubblicità immobiliare di Acqui Terme in data 15/05/2004 ai nn. 2910/2044.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di XXXXX contro XXXXX, XXXXX, comproprietario non esecutato; Derivante da: Decreto Ingiuntivo; a rogito di Atto Giudiziario in data 16/12/2010 ai nn. 1691; Iscritto all' Agenzia Entrate Direzione Provinciale di Alessandria, Servizio di pubblicità immobiliare di Acqui Terme in data 04/08/2011 ai nn. 3883/571; Importo ipoteca: € 16.000,00; Importo capitale: € 8.813,71.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di XXXXX contro XXXXX, XXXXX, comproprietario non esecutato; Derivante da: Atto esecutivo o cautelare, verbale di pignoramento immobili; a rogito di Atto Giudiziario in data 26/04/2012 ai nn. 351 trascritto all' Agenzia Entrate Direzione Provinciale di Alessandria, Servizio di pubblicità immobiliare di Acqui Terme in data 11/07/2012 ai nn. 2643/2108.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca IPOTECA IN RINNOVAZIONE attiva a favore di XXXXX contro XXXXX, XXXXX, comproprietario non esecutato; Derivante da: IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO; a rogito di Atto Notarile pubblico, Notaio XXXXX con sede in Canelli in data 29/10/2001 ai nn. 8420; Iscritto all' Agenzia Entrate Direzione Provinciale di Alessandria, Servizio di pubblicità immobiliare di Acqui Terme in data 12/11/2021 ai nn. 5214/432; Importo ipoteca: € 263.393,02; Importo capitale: € 131.696,51.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di XXXXX, contro XXXXX, XXXXX, comproprietario non esecutato; Derivante da: Atto esecutivo o cautelare, verbale di pignoramento immobili; a rogito di Atto Giudiziario in data 11/12/2023 ai nn. 6119 trascritto all' Agenzia Entrate Direzione Provinciale di Alessandria, Servizio di pubblicità immobiliare di Acqui Terme in data 15/01/2024 ai nn. 164/124.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di XXXXX contro XXXXX, XXXXX, comproprietario non esecutato; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo a rogito di Notaio XXXXX con sede in Canelli in data 29/10/2001 ai nn. 8420; Iscritto all' Agenzia Entrate Direzione Provinciale di Alessandria, Servizio di pubblicità immobiliare di Acqui Terme in data 23/11/2001 ai nn. 4952/769; Importo ipoteca: £. 510.000.000; Importo capitale: £. 255.000.000;

Note: Annotazioni: presentata il 20/11/2002 Servizio di P.I. di Acqui Terme Registro particolare n. 483 Registro Generale 5893 Tipo di Atto 0808 - Erogazione a Saldo a favore XXXXX, contro XXXXX e XXXXX(come nella formalità originaria).

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di XXXXX contro XXXXX, XXXXX, comproprietario non esecutato; Derivante da: Atto esecutivo o cautelare, verbale di pignoramento immobili; a rogito di Atto Giudiziario in data 23/03/2004 ai nn. 206/2004 trascritto all' Agenzia Entrate Direzione Provinciale di Alessandria, Servizio di pubblicità immobiliare di Acqui Terme in data 15/05/2004 ai nn. 2910/2044.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di XXXXX contro XXXXX, XXXXX, comproprietario non esecutato; Derivante da: Decreto Ingiuntivo; a rogito di Atto Giudiziario in data 16/12/2010 ai nn. 1691; Iscritto all' Agenzia Entrate Direzione Provinciale di Alessandria, Servizio di pubblicità immobiliare di Acqui Terme in data 04/08/2011 ai nn. 3883/571; Importo ipoteca: € 16.000,00; Importo capitale: € 8.813,71.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di XXXXX contro XXXXX, XXXXX, comproprietario non esecutato; Derivante da: Atto esecutivo o cautelare, verbale di pignoramento immobili; a rogito di Atto Giudiziario in data 26/04/2012 ai nn. 351 trascritto all' Agenzia Entrate Direzione Provinciale di Alessandria, Servizio di pubblicità immobiliare di Acqui Terme in data 11/07/2012 ai nn. 2643/2108.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca IPOTECA IN RINNOVAZIONE attiva a favore di XXXXX contro XXXXX, XXXXX, comproprietario non esecutato; Derivante da: IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO; a rogito di Atto Notarile pubblico, Notaio XXXXX con sede in Canelli in data 29/10/2001 ai nn. 8420; Iscritto all' Agenzia Entrate Direzione Provinciale di Alessandria, Servizio di pubblicità immobiliare di Acqui Terme in data 12/11/2021 ai nn. 5214/432; Importo ipoteca: € 263.393,02; Importo capitale: € 131.696,51.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di XXXXX, contro XXXXX, XXXXX, comproprietario non esecutato; Derivante da: Atto esecutivo o cautelare, verbale di pignoramento immobili; a rogito di Atto Giudiziario in data 11/12/2023 ai nn. 6119 trascritto all' Agenzia Entrate Direzione Provinciale di Alessandria, Servizio di pubblicità immobiliare di Acqui Terme in data 15/01/2024 ai nn. 164/124.

Dati precedenti relativi ai corpi: B

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di XXXXX contro XXXXX, XXXXX, comproprietario non esecutato; Derivante da: Atto esecutivo o cautelare, verbale di pignoramento immobili; a rogito di Atto Giudiziario in data 23/03/2004 ai nn. 206/2004 trascritto a Agenzia Entrate Direzione Provinciale di Alessandria, Servizio di pubblicità immobiliare di Acqui Terme in data 15/05/2004 ai nn. 2910/2044.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di XXXXX contro XXXXX, XXXXX, comproprietario non esecutato; Derivante da: Decreto Ingiuntivo; a rogito di Atto Giudiziario in data 16/12/2010 ai nn. 1691; Iscritto a Agenzia Entrate Direzione Provinciale di Alessandria, Servizio di pubblicità immobiliare di Acqui Terme in data 04/08/2011 ai nn. 3883/571; Importo ipoteca: € 16.000,00; Importo capitale: € 8.813,71.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di XXXXX contro XXXXX, XXXXX, comproprietario non esecutato; Derivante da: Atto esecutivo o cautelare, verbale di pignoramento immobili; A rogito di Atto Giudiziario in data 26/04/2012 ai nn. 351 trascritto a Agenzia Entrate Direzione Provinciale di Alessandria, Servizio di pubblicità immobiliare di Acqui Terme in data 11/07/2012 ai nn. 2643/2108.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di XXXXX, contro XXXXX, XXXXX, comproprietario non esecutato; Derivante da: Atto esecutivo o cautelare, verbale di pignoramento immobili; a rogito di Atto Giudiziario in data 11/12/2023 ai nn. 6119 trascritto a Agenzia Entrate Direzione Provinciale di Alessandria, Servizio di pubblicità immobiliare di Acqui Terme in data 15/01/2024 ai nn. 164/124.

Dati precedenti relativi ai corpi: C

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di XXXXX contro XXXXX, XXXXX, comproprietario non esecutato; Derivante da: Atto esecutivo o cautelare, verbale di pignoramento immobili; a rogito di Atto Giudiziario in data 23/03/2004 ai nn. 206/2004 trascritto a Agenzia Entrate Direzione Provinciale di Alessandria, Servizio di pubblicità immobiliare di Acqui Terme in data 15/05/2004 ai nn. 2910/2044.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di XXXXX contro XXXXX, XXXXX, comproprietario non esecutato; Derivante da: Decreto Ingiuntivo; a rogito di Atto Giudiziario in data 16/12/2010 ai nn. 1691; Iscritto a Agenzia Entrate Direzione Provinciale di Alessandria, Servizio di pubblicità immobiliare di Acqui Terme in data 04/08/2011 ai nn. 3883/571; Importo ipoteca: € 16.000,00; Importo capitale: € 8.813,71.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di XXXXX contro XXXXX, XXXXX, comproprietario non esecutato; Derivante da: Atto esecutivo o cautelare, verbale di pignoramento immobili; A rogito di Atto Giudiziario in data 26/04/2012 ai nn. 351 trascritto a Agenzia Entrate Direzione Provinciale di Alessandria, Servizio di pubblicità immobiliare di Acqui Terme in data 11/07/2012 ai nn. 2643/2108.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di XXXXX. contro XXXXX, XXXXX, comproprietario non esecutato; Derivante da: Atto esecutivo o cautelare, verbale di pignoramento immobili; a rogito di Atto Giudiziario in data 11/12/2023 ai nn. 6119 trascritto a Agenzia Entrate Direzione Provinciale di Alessandria, Servizio di pubblicità immobiliare di Acqui Terme in data 15/01/2024 ai nn. 164/124.

Dati precedenti relativi ai corpi: D

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO ANTECEDENTE IL

Titolare/Proprietario: XXXXXnata a XXXXX (CN) il XXXXX, C.F.: XXXXX, proprietaria per 1/2 in regime di comunione legale con XXXXX; non esecutato.

XXXXX nato a XXXXX (AT) il XXXXX, C.F.: XXXXX, proprietario per 1/2 in regime di comunione legale con XXXXX;

proprietario/i ante ventennio ad oggi . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio XXXXX con sede in Canelli, in data 29/10/2001, ai nn. 8419; trascritto a All'Agenzia delle Entrate servizio di pubblicità immobiliare di Acqui Terme, in data 23/11/2001, ai nn. 4951/3678.

Titolare/Proprietario: XXXXX, nata a XXXXX il XXXXX, C.F.: XXXXX

proprietario/i ante ventennio al 29/10/2001. In forza di denuncia di successione - a rogito di Dichiarazione di successione, in data, ai nn.; registrato a all'Ufficio del registro di Nizza Monferrato, in data 24/06/1979, ai nn. 50 vol. 620.

Note: La sig.ra XXXXX ha ereditato gli immobili oggetto della presente da XXXXX deceduta il XXXXX

Continuità delle trascrizioni: Si

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Titolare/Proprietario: XXXXX nata a XXXXX (CN) il XXXXX, C.F.: , proprietaria per 1/2 in regime di comunione legale con XXXXX; non eseguito XXXXX nato a XXXXX (AT) il XXXXX, C.F.: XXXXX, proprietario per 1/2 in regime di comunione legale con XXXXX;

proprietario/i ante ventennio ad oggi . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio XXXXX con sede in Canelli, in data 29/10/2001, ai nn. 8419; trascritto a All'Agenzia delle Entrate servizio di pubblicità immobiliare di Acqui Terme, in data 23/11/2001, ai nn. 4951/3678.

Titolare/Proprietario: XXXXX, nata a Genova il 02/01/1920, C.F.: XXXXX **proprietario/i ante ventennio al 29/10/2001**. In forza di denuncia di successione - a rogito di Dichiarazione di successione, in data , ai nn. ; registrato a all'Ufficio del registro di Nizza Monferrato, in data 24/06/1979, ai nn. 50 vol. 620.

Note: La sig.ra XXXXX ha ereditato gli immobili oggetto della presente da XXXXX deceduta il XXXXX

Continuità delle trascrizioni: Si

Dati precedenti relativi ai corpi: B

Titolare/Proprietario: XXXXX nata a XXXXX (CN) il XXXXX, C.F.: XXXXX, proprietaria per 1/2 in regime di comunione legale con XXXXX; non eseguito XXXXX nato a XXXXX (AT) il XXXXX, C.F.: XXXXX, proprietario per 1/2 in regime di comunione legale con XXXXX;

proprietario/i ante ventennio ad oggi . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio XXXXX con sede in Canelli, in data 29/10/2001, ai nn. 8419; trascritto a All'Agenzia delle Entrate servizio di pubblicità immobiliare di Acqui Terme, in data 23/11/2001, ai nn. 4951/3678.

Titolare/Proprietario: XXXXX, nata a Genova il 02/01/1920, C.F.: XXXXX **proprietario/i ante ventennio al 29/10/2001**. In forza di denuncia di successione - a rogito di Dichiarazione di successione, in data, ai nn. ; registrato a all'Ufficio del registro di Nizza Monferrato, in data 24/06/1979, ai nn. 50 vol. 620.

Note: La sig.ra XXXXX ha ereditato gli immobili oggetto della presente da XXXXX deceduta il

Continuità delle trascrizioni: Si

Dati precedenti relativi ai corpi: C

Titolare/Proprietario: XXXXX nata a XXXXX (CN) il XXXXX, C.F.: XXXXX, proprietaria per 1/2 in regime di comunione legale con XXXXX; non eseguito XXXXX nato a XXXXX (AT) il XXXXX, C.F.: XXXXX, proprietario per 1/2 in regime di comunione legale con XXXXX;

proprietario/i ante ventennio ad oggi . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio XXXXX con sede in Canelli, in data 29/10/2001, ai nn. 8419; trascritto a All'Agenzia delle Entrate servizio di pubblicità immobiliare di Acqui Terme, in data 23/11/2001, ai nn. 4951/3678.

Titolare/Proprietario: XXXXX, nata a Genova il 02/01/1920, C.F.: XXXXX
proprietario/i ante ventennio al 29/10/2001. In forza di denuncia di successione - a rogito di Dichiarazione di successione, in data , ai nn. ; registrato a all'Ufficio del registro di Nizza Monferrato, in data 24/06/1979, ai nn. 50 vol. 620.
 Note: La sig.ra XXXXX ha ereditato gli immobili oggetto della presente da XXXXX deceduta il XXXXX

Continuità delle trascrizioni: Si

Dati precedenti relativi ai corpi: D

7. PRATICHE EDILIZIE:

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Incisa Scapaccino (AT) CAP: 14045 frazione: Borgo Impero, Vicolo Del Tuffo n. 3

Numero pratica: Concessione n. 33/81 del 11-06-1981 per realizzazione muro di sostegno e terrazzo

Intestazione: XXXXX

Tipo pratica: Concessione

Per lavori: Costruzione muro di sostegno e terrazzo

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 17/04/1981 al n. di prot.

Rilascio in data 11/06/1981 al n. di prot. 910

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Incisa Scapaccino (AT) CAP: 14045 frazione: Borgo Impero, Vicolo Del Tuffo n. 3

Numero pratica: Autorizzazione n. 110/87 per costruzione muretto e rifacimento pilastro

Intestazione: XXXXX

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: Costruzione muretto e rifacimento pilastro

Oggetto: Demolizione e ricostruzione

Presentazione in data 28/10/1987 al n. di prot. 2961

Rilascio in data 30/10/1987 al n. di prot.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Incisa Scapaccino (AT) CAP: 14045 frazione: Borgo Impero, Vicolo Del Tuffo n. 3

Numero pratica: Licenza Edilizia n. 13/69 per ampliamento fabbricato di civile abitazione

Intestazione: XXXXX

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Ampliamento fabbricato civile abitazione

Oggetto: Ampliamento

Presentazione in data 10/06/1969 al n. di prot. 13/69

Rilascio in data 05/07/1969 al n. di prot. 13/69

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Incisa Scapaccino (AT) CAP: 14045 frazione: Borgo Impero, Vicolo Del Tuffo n. 3

Numero pratica: Concessione n. 33/81 del 11-06-1981 per realizzazione muro di soste-

gno e terrazzo

Intestazione: XXXXX

Tipo pratica: Concessione

Per lavori: Costruzione muro di sostegno e terrazzo

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 17/04/1981 al n. di prot.

Rilascio in data 11/06/1981 al n. di prot. 910

Dati precedenti relativi ai corpi: B

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Incisa Scapaccino (AT) CAP: 14045 frazione: Borgo Impero, Vicolo Del Tuffo n. 3

Numero pratica: Autorizzazione n. 110/87 per costruzione muretto e rifacimento pilastro

Intestazione: XXXXX

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: Costruzione muretto e rifacimento pilastro

Oggetto: Demolizione e ricostruzione

Presentazione in data 28/10/1987 al n. di prot. 2961

Rilascio in data 30/10/1987 al n. di prot.

Dati precedenti relativi ai corpi: B

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Incisa Scapaccino (AT) CAP: 14045 frazione: Borgo Impero, Vicolo Del Tuffo n. 3

Numero pratica: Licenza Edilizia n. 13/69 per ampliamento fabbricato di civile abitazione

Intestazione: XXXXX

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Ampliamento fabbricato civile abitazione

Oggetto: Ampliamento

Presentazione in data 10/06/1969 al n. di prot. 13/69

Rilascio in data 05/07/1969 al n. di prot. 13/69

Dati precedenti relativi ai corpi: B

7. Conformità edilizia:

Abitazione di tipo economico [A3]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Effettuando sopralluogo, confrontandole planimetrie di progetto, rilasciate dall'Ufficio Tecnico del Comune di Incisa Scapaccino, con lo stato di fatto dei luoghi, si sono riscontrate le seguenti difformità:

- Il cancello di ingresso ed il pilastro dello stesso non sono stati realizzati come dalla Autorizzazione rilasciata;
- Al piano primo l'ampliamento è stato realizzato in parziale difformità alla licenza edilizia rilasciata il 05/07/1969; modifica della ripartizione interna delle camere e modifica del posizionamento delle finestre.

La scrivente ha provveduto a chiedere parere al Responsabile dell'ufficio tecnico del Comune di Incisa Scapaccino, in merito alla possibilità di regolarizzare le opere realizzate in difformità dei titoli autorizzativi.

Il Responsabile del Procedimento ha risposto verbalmente alla richiesta della sottoscritta nel seguente modo: "Le opere realizzate risultano abusive ma sanabili in base alla vigente normativa presentando pratica edilizia di sanatoria.

Regolarizzabili mediante:

Il Responsabile del Procedimento del Comune di Incisa Scapaccino, ha risposto ver-

balmente alla richiesta della scrivente, riferendo che allo stato attuale le opere potrebbero essere regolarizzate mediante la presentazione di Permesso di Costruire in Sanatoria.

Descrizione delle opere da sanare:

Cancello che costituisce l'accesso pedonale e carraio ed i pilastro a sostegno dello stesso;

Modifica della ripartizione interna del piano primo e modifica della posizione delle finestre nelle camere oggetto di ampliamento del 05/07/1969.

Reazione e presentazione Sanatoria - onorario: € 2.500,00

cassa geometri 5% sull'onorario: € 125,00

IVA 22% su €. 2625,00: € 577,50

Bolli n. 2: € 32,00

Sanzione a titolo di oblazione per la sanatoria : € 1.000,00

Oneri Totali: **€ 4.234,50**

Note: Gli importi relativi alla cassa geometri, all'IVA ed alla sanzione possono subire variazioni in base alla normativa vigente al momento della presentazione della pratica

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Magazzini e locali di deposito [C2] Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: B

Terreno agricolo Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: C

Terreno agricolo Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: D

7. Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico Approvato:	P.R.G.C.
In forza della delibera:	della Giunta Regionale n. 11/1280 in data 23.01.2001 e le successive varianti parziali di cui l'ultima adottata con D.C.C. n. 1 del 22.04.2024
Zona omogenea:	R.E.5, Area Esterna di origine rurale - Art. 39 delle N.T.A.
Norme tecniche di attuazione:	Art. 39 - Zone esterne al nucleo centrale di origine prevalentemente rurale. (R.E.) 1) Sono le zone di concentrico a carattere prevalentemente residenziale con elevata presenza di attività varie collocate ai margini esterni del vecchio nucleo. 2) Sono ammesse destinazioni residenziali, artigianali, e sono confermate le aziende agricole esistenti, con la esclusione delle attività moleste e degli allevamenti intensivi. 3) Per le aziende agricole, nel

	rispetto delle norme di igiene, è concessa la possibilità di operare ampliamenti in misura non superiore al 50% della superficie complessiva coperta esistente. La realizzazione di attrezzature per l'attività agricola da parte dei soggetti di cui al 1. comma dell'Art. 47 non è soggetta ad oneri di urbanizzazione. 4) E' ammessa la trasformazione di destinazione degli edifici da residenziale o rurale ad artigianale, nel rispetto delle norme di zona e delle tipologie: e con le prescrizioni di cui all'art. 27 delle N.T.A, previo pagamento degli oneri di urbanizzazione. 5) Le aziende artigianali sono ammesse purchè non superino la superficie utile complessiva di 300 mq. Non è comunque ammesso l'insediamento di capannoni o altri fabbricati con tipologie caratteristiche degli impianti produttivi. Tali impianti dovranno essere localizzati nelle aree con destinazione specificamente produttiva. 6) Sono ammessi ampliamenti degli edifici residenziali nei limiti e nel rispetto dei parametri di zona, 25 mq di S.U. sono comunque ammessi. 7) E' ammessa la demolizione e ricostruzione di edifici particolarmente degradati (salvo indicazioni puntuali in cartografia di progetto) solo nel caso in cui le strutture dell'edificio siano fatiscenti ed irrecuperabili e che tali condizioni siano documentate da fotografie e certificate da una perizia asseverata redatta da un professionista iscritto all'Albo degli Ingegneri o Architetti. 8) Si richiamano le norme e le prescrizioni specifiche contenute ed imposte dalla Relazione Geologico-Tecnica facente parte integrante della presente variante.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	mc./mq. 1,50
Rapporto di copertura:	mq./mq. 0,35
Altezza massima ammessa:	ml. 7,50
Volume massimo ammesso:	vedasi NTA art. 39
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Se sì, quanto:	Sono ammessi ampliamenti degli edifici residenziali nei limiti e nel rispetto dei parametri di zona, 25 mq di S.U. sono comunque ammessi.

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: A

Magazzini e locali di deposito [C2]

Strumento urbanistico Approvato:	P.R.G.C.
In forza della delibera:	della Giunta Regionale n. 11/1280 in data 23.01.2001 e le successive varianti parziali di cui l'ultima adottata con D.C.C. n. 1 del 22.04.2024
Zona omogenea:	R.E.5, Area Esterna di origine rurale - Art. 39 delle N.T.A.
Norme tecniche di attuazione:	Art. 39 - Zone esterne al nucleo centrale di origine prevalentemente rurale. (R.E.) 1) Sono le zone di concentrico a carattere prevalentemente residenziale con elevata presenza di attività varie collocate ai margini esterni del vecchio nucleo. 2) Sono ammesse destinazioni residenziali, artigianali, e sono confermate le aziende agricole esistenti, con la esclusione delle attività moleste e degli allevamenti intensivi. 3) Per le aziende agricole, nel rispetto delle norme di igiene, è concessa la possibilità di operare ampliamenti in misura non superiore al 50% della superficie complessiva coperta esistente. La realizzazione di attrezzature per l'attività agricola da parte dei soggetti di cui al 1. comma dell'Art. 47 non è soggetta ad oneri di urbanizzazione. 4) E' ammessa la trasformazione di destinazione degli edifici da residenziale o rurale ad artigianale, nel rispetto delle norme di zona e delle tipologie: e con le prescrizioni di cui all'art. 27 delle N.T.A, previo pagamento degli oneri di urbanizzazione. 5) Le aziende artigianali sono ammesse purchè non superino la superficie utile complessiva di 300 mq. Non è comunque ammesso l'insediamento di capannoni o altri fabbricati con tipologie caratteristiche degli impianti produttivi. Tali impianti dovranno essere localizzati nelle aree con destinazione specificamente produttiva. 6) Sono ammessi ampliamenti

	degli edifici residenziali nei limiti e nel rispetto dei parametri di zona, 25 mq di S.U. sono comunque ammessi. 7) E' ammessa la demolizione e ricostruzione di edifici particolarmente degradati (salvo indicazioni puntuali in cartografia di progetto) solo nel caso in cui le strutture dell'edificio siano fatiscenti ed irrecuperabili e che tali condizioni siano documentate da fotografie e certificate da una perizia asseverata redatta da un professionista iscritto all'Albo degli Ingegneri o Architetti. 8) Si richiamano le norme e le prescrizioni specifiche contenute ed imposte dalla Relazione Geologico-Tecnica facente parte integrante della presente variante.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	mc./mq. 1,50
Rapporto di copertura:	mq./mq. 0,35
Altezza massima ammessa:	ml. 7,50
Volume massimo ammesso:	vedasi NTA art. 39
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

Terreno agricolo

Strumento urbanistico Approvato:	P.R.G.C.
In forza della delibera:	della Giunta Regionale n. 11/1280 in data 23.01.2001 e le successive varianti parziali di cui l'ultima adottata con D.C.C. n. 1 del 22.04.2024
Zona omogenea:	R.E.5, Area Esterna di origine rurale - Articoli 39, 46, 47, 48, 49 delle N.T.A.
Norme tecniche di attuazione:	Art. 39 - Zone esterne al nucleo centrale di origine prevalentemente rurale. (R.E.) 1) Sono le zone di concentrico a carattere prevalentemente residenziale con elevata presenza di attività varie collocate ai margini esterni del vecchio nucleo. 2)

Sono ammesse destinazioni residenziali, artigianali, e sono confermate le aziende agricole esistenti, con la esclusione delle attività moleste e degli allevamenti intensivi. 3) Per le aziende agricole, nel rispetto delle norme di igiene, è concessa la possibilità di operare ampliamenti in misura non superiore al 50% della superficie complessiva coperta esistente. La realizzazione di attrezzature per l'attività agricola da parte dei soggetti di cui al 1. comma dell'Art. 47 non è soggetta ad oneri di urbanizzazione. 4) E' ammessa la trasformazione di destinazione degli edifici da residenziale o rurale ad artigianale, nel rispetto delle norme di zona e delle tipologie: e con le prescrizioni di cui all'art. 27 delle N.T.A, previo pagamento degli oneri di urbanizzazione. 5) Le aziende artigianali sono ammesse purché non superino la superficie utile complessiva di 300 mq. Non è comunque ammesso l'insediamento di capannoni o altri fabbricati con tipologie caratteristiche degli impianti produttivi. Tali impianti dovranno essere localizzati nelle aree con destinazione specificamente produttiva. 6) Sono ammessi ampliamenti degli edifici residenziali nei limiti e nel rispetto dei parametri di zona, 25 mq di S.U. sono comunque ammessi. 7) E' ammessa la demolizione e ricostruzione di edifici particolarmente degradati (salvo indicazioni puntuali in cartografia di progetto) solo nel caso in cui le strutture dell'edificio siano fatiscenti ed irrecuperabili e che tali condizioni siano documentate da fotografie e certificate da una perizia asseverata redatta da un professionista iscritto all'Albo degli Ingegneri o Architetti. 8) Si richiamano le norme e le prescrizioni specifiche contenute ed imposte dalla Relazione Geologico-Tecnica facente parte integrante della presente variante. Aree a destinazione agricola. Art. 46 - Generalità. 1) In area agricola, secondo quanto disposto dal primo comma dell'art. 25 della L.U.R. 56/77, sono ritenuti obiettivi prioritari : " ..la valorizzazione ed il recupero del patrimonio agricolo, la tutela e l'efficienza delle unità produttive e il soddisfacimento delle esigenze economiche e sociali dei produttori e dei lavoratori agricoli. 2) Viene inoltre perseguito l'obiettivo di tutelare e valorizzare il paesaggio agrario nella totalità dei suoi aspetti considerando che l'intervento dell'uomo sulla natura nel corso dei secoli ha contribuito a modellare e trasformare positivamente l'ambiente arricchendolo con i segni caratteristici e riconoscibili delle colture e

delle sue costruzioni. Questo anche in un'ottica di gestione che riesca a coniugare positivamente l'attività agricola con la fruizione del territorio legata al tempo libero e al turismo. Sono consentite le attività agrituristiche da svolgere nell'ambito della azienda agricola, secondo i disposti della L. 730/85 e L.R. 38/95. 3) A tal fine, gli interventi di recupero, ampliamento e nuova costruzione sia per quanto attiene la residenza degli agricoltori che per gli edifici destinati ad attrezzature ed impianti in zona agricola dovranno essere improntati alla massima attenzione per coniugare le esigenze tipologico-costruttive e d'uso con i caratteri tipici degli edifici rurali caratteristici della zona. 4) Dovrà allo scopo essere mantenuta la semplicità delle forme geometriche principali con richiamo alle tipologie edilizie più ricorrenti, (stecca a due piani fuori terra con andamento lineare in direzione E/O; dovranno essere ripresi i materiali tradizionalmente in uso in zona quali il mattone a vista, l'intonaco rustico tinteggiato a calce, le coperture in coppi con pendenze di falda sino al 50%, le finestre con rapporto minimo 1,5:1 e i serramenti in legno con scuri ad anta o persiana in legno tinteggiato. 5) I progetti di intervento devono essere corredati da esauriente documentazione sullo stato di fatto dei luoghi, consistenti in rilievo planoaltimetrico e da fotografie riprese da tutti i punti di vista dai quali possa essere individuato l'intorno unitario ambientale del sito interessato. Art. 47 Interventi su edifici ed attrezzature per la conduzione di aziende agricole e la realizzazione di residenze per agricoltori. 1) Le concessioni per l'edificazione della residenza rurale sono rilasciate ai soggetti di cui al terzo comma dell'art. 25 della L.U.R. 56/77. 2) Sono inoltre ammesse le attrezzature necessarie all'attività agricola e altre ad essa collegate, quali: stalla, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione dei prodotti agricoli in funzione della conduzione del fondo, garages, autorimesse per macchine agricole, impianti per la conservazione, lavorazione, trasformazione e commercializzazione di produzioni di imprenditori, agricoltori singoli o associati salvo il rispetto delle condizioni di cui all'art. 46 delle presenti NT.A. 3) L'indice di edificabilità per le abitazioni rurali fissati ai sensi del dodicesimo comma dello stesso articolo L.U.R. sono i seguenti: a) terreni a colture protette in serre fisse 0.06 mc/mq b) terreni a colture orticole e floricole specializzate 0.05 mc/mq c) terreni a colture legnose specializzate 0.03

mc/mq d) terreni a seminativo e a prato 0.02 mc/mq e) terreni a bosco e a coltivazioni industriali 0.01 mc/mq f) Terreni a pascolo e prato pascolo 0.001 mc/mq 4) Gli indici ammessi per ogni lotto si intendono sempre riferiti alle colture indicate nelle risultanze catastali che comunque dovranno essere certificate mediante dichiarazione sostitutiva di atto notorio, qualora il proprietario dimostri un diverso utilizzo da quello indicato, potrà essere adottato l'indice con riferimento alla coltivazione realmente praticata. 5) In ogni caso le cubature per la residenza al servizio della azienda non deve superare il volume di 1.500 mc. 6) Il volume edificabile è computato al netto dei terreni incolti e abbandonati e al lordo degli edifici esistenti ed è rapportabile a tutti gli appezzamenti componenti l'azienda, anche non contigui. o posti in comuni contermini. 7) E' ammesso l'utilizzo delle cubature, da parte dei soggetti di cui al secondo comma del presente articolo, anche di terreni condotti in affitto, previa autorizzazione del proprietario definita con atto notarile registrato e trascritto nei registri delle proprietà immobiliari. 8) Non sono computate nei volumi le attrezzature e le infrastrutture di cui alla lettera g, Il comma, art.25 L.R. 56/77 e s.m.i. 9) La realizzazione di edifici residenziali e infrastrutture non potrà comunque superare il 40% di superficie coperta dei lotti contigui su cui insiste l'azienda. 10) Le altezze massime delle costruzioni non dovranno superare i mq 7.50 con due piani fuori terra massimi. 11) Il rilascio della concessione per interventi edificatori in zona agricola deve avvenire nel rispetto delle condizioni generali del precedente art.46 ed è sempre subordinato alla presentazione al Sindaco di un atto di impegno registrato e trascritto dell'avente diritto che preveda: a) Il mantenimento della destinazione dell'immobile a servizio dell'attività agricola; b) Le classi di colture in atto e in progetto c) L'eventuale vincolo di trasferimento di cubatura di cui al comma 17 dell'art. 25 L.U.R. 56/77 d) Le sanzioni per l'inosservanza degli impegni assunti. 12) E' ammessa nella zona agricola la realizzazione di impianti per l'allevamento di bovini e suini e avicoli condotti da agricoltori anche a titolo non principale, subordinatamente alla presentazione di piani convenzionati che prevedono la realizzazione delle infrastrutture e degli impianti di smaltimento di rifiuti solidi e liquidi, l'impegno redatto su atto notorio al mantenimento perenne della destinazione

d'uso concessa, al pagamento degli oneri di urbanizzazione secondaria. Tali impianti devono mantenere una distanza minima non inferiore a m 150 dalle aree residenziali. 13) Non è ammessa la costruzione di edifici per l'immagazzinamento e la trasformazione di prodotti agricoli non provenienti dall'attività di coltivazione dei fondi dell'azienda del richiedente o delle aziende associate. 14) Per i soggetti che, pur non esercitando l'attività agricola a titolo principale sono dediti alla coltivazione dei fondi, sono consentiti i seguenti interventi: a) nell'ambito del centro aziendale, del quale deve fare parte anche la abitazione del richiedente, la realizzazione di depositi per il ricovero delle attrezzature agricole o comunque per lo svolgimento della attività, con superficie utile di mq 60 ed altezza non superiore a mt 6.00 all'imposta del tetto, per i soggetti che dimostrino di possedere almeno 2 ha di terreno coltivabile e comunque un numero di giornate lavorative non inferiore alle 100; b) Fuori dall'ambito del centro aziendale per i soggetti che dimostrino di possedere almeno 1 ha di terreno coltivabile e comunque un numero di giornate lavorative non inferiore alle 40, la realizzazione di un "casotto" avente superficie utile non superiore a mq 16 e altezza in colmo non superiore a mt 3,50. 15) Queste costruzioni dovranno avere la copertura a nudo tetto a 2 falde con orditura in legno a vista e manto di copertura di coppi o simil-coppo di colore rosso, i muri esterni dovranno essere in muratura a faccia vista in mattoni pieni o intonacata con intonaco rustico, i serramenti dovranno essere in legno o in ferro smaltato, non sono consentite costruzioni in sottosuolo, e i porticati, sono ammesse le pergole se realizzate in strutture precarie in legno rivestite esclusivamente con copertura vegetale. Art. 48 - Interventi di soggetti non agricoltori attualmente insediati in zona agricola o di recupero alla residenza di abitazioni rurali. 1) Sulle abitazioni di origine rurale non più abitate da soggetti di cui al 1° comma del precedente articolo sono ammessi interventi di manutenzione, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, con possibilità di ricavare volumi dai corpi di fabbrica destinati originariamente ad attrezzature agricole, chiusi o aperti, ampliamento o sopraelevazione "una-tantum" in misura massima pari al 20% del volume residenziale preesistente, senza conteggio di cubatura con l'osservanza delle norme di cui all'art. 36 e 46 delle presenti

	NTA. 2) L'incremento di superficie utile, se superiore al 20% dell'esistente, è soggetto alla corresponsione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e del costo di costruzione. 3) E' ammessa la trasformazione di destinazione d'uso dei corpi di fabbrica destinati ad attrezzature agricole per la realizzazione di garages e depositi di servizio alla residenza. Nel caso in cui non sia possibile trasformare corpi di fabbrica esistenti a tale funzione, è ammessa la realizzazione una tantum di bassi fabbricati per una superficie utile non superiore a 30 mq per ogni unità abitativa insistente sul lotto e nel rispetto del rapporto massimo di copertura del 30% e nel rispetto delle norme tipologiche dettate dall'art. 46 delle presenti N.T.A. 4) Per l'edificio esistente individuato in cartografia di PRG con apposito simbolo (□), in caso di comprovata situazione di degrado statico e funzionale che non ne consenta più il recupero, sono ammessi interventi sino alla 'sostituzione edilizia' come definita dall'art. 13d bis della L.R. 56/77 e s.m.i.. nel rispetto dei contenuti di cui all'art. 36 e 46 delle presenti NTA. L'intervento di sostituzione edilizia, nel caso di diverso posizionamento, dovrà prevedere una localizzazione del nuovo fabbricato in posizione esterna alla fascia di rispetto stradale (20 mt.), tenuto conto anche del triangolo Si allega CERTIFICATO di DESTINAZIONE URBANISTICA.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	vedasi NTA
Rapporto di copertura:	vedasi NTA
Altezza massima ammessa:	vedasi NTA
Volume massimo ammesso:	vedasi NTA
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: C

Terreno agricolo

Strumento urbanistico Approvato:	P.R.G.C.
In forza della delibera:	della Giunta Regionale n. 11/1280 in data 23.01.2001 e le successive varianti parziali di cui l'ultima adottata con D.C.C. n. 1 del 22.04.2024
Zona omogenea:	R.E.5, Area Esterna di origine rurale - Articoli 39, 46, 47, 48, 49 delle N.T.A.
Norme tecniche di attuazione:	Art. 39 - Zone esterne al nucleo centrale di origine prevalentemente rurale. (R.E.) 1) Sono le zone di concentrico a carattere prevalentemente residenziale con elevata presenza di attività varie collocate ai margini esterni del vecchio nucleo. 2) Sono ammesse destinazioni residenziali, artigianali, e sono confermate le aziende agricole esistenti, con la esclusione delle attività moleste e degli allevamenti intensivi. 3) Per le aziende agricole, nel rispetto delle norme di igiene, è concessa la possibilità di operare ampliamenti in misura non superiore al 50% della superficie complessiva coperta esistente. La realizzazione di attrezzature per l'attività agricola da parte dei soggetti di cui al 1. comma dell'Art. 47 non è soggetta ad oneri di urbanizzazione. 4) E' ammessa la trasformazione di destinazione degli edifici da residenziale o rurale ad artigianale, nel rispetto delle norme di zona e delle tipologie: e con le prescrizioni di cui all'art. 27 delle N.T.A, previo pagamento degli oneri di urbanizzazione. 5) Le aziende artigianali sono ammesse purchè non superino la superficie utile complessiva di 300 mq. Non è comunque ammesso l'insediamento di capannoni o altri fabbricati con tipologie caratteristiche degli impianti produttivi. Tali impianti dovranno essere localizzati nelle aree con destinazione specificamente produttiva. 6) Sono ammessi ampliamenti degli edifici residenziali nei limiti e nel rispetto dei parametri di zona, 25 mq di S.U. sono comunque ammessi. 7) E' ammessa la demolizione e ricostruzione di edifici particolarmente degradati (salvo indicazioni puntuali in cartografia di progetto) solo nel caso in cui le strutture dell'edificio siano fatiscenti ed irrecuperabili e che tali condizioni siano documentate da fotografie e certificate da una perizia asseverata redatta da un professionista iscritto all'Albo degli Ingegneri o Architetti. 8) Si richiamano le norme e le prescrizioni specifiche contenute ed imposte dalla Relazione Geologico-Tecnica facente parte integrante della presente variante. Aree a destinazione agricola. Art. 46 - Generalità. 1) In area agricola, secondo quanto disposto dal primo comma dell'art. 25 della L.U.R.

56/77, sono ritenuti obiettivi prioritari : “ ..la valorizzazione ed il recupero del patrimonio agricolo, la tutela e l'efficienza delle unità produttive e il soddisfacimento delle esigenze economiche e sociali dei produttori e dei lavoratori agricoli. 2) Viene inoltre perseguito l'obiettivo di tutelare e valorizzare il paesaggio agrario nella totalità dei suoi aspetti considerando che l'intervento dell'uomo sulla natura nel corso dei secoli ha contribuito a modellare e trasformare positivamente l'ambiente arricchendolo con i segni caratteristici e riconoscibili delle colture e delle sue costruzioni. Questo anche in un ottica di gestione che riesca a coniugare positivamente l'attività agricola con la fruizione del territorio legata al tempo libero e al turismo. Sono consentite le attività agrituristiche da svolgere nell'ambito della azienda agricola, secondo i disposti della L. 730/85 e L.R. 38/95. 3) A tal fine, gli interventi di recupero, ampliamento e nuova costruzione sia per quanto attiene la residenza degli agricoltori che per gli edifici destinati ad attrezzature ed impianti in zona agricola dovranno essere improntati alla massima attenzione per coniugare le esigenze tipologico-costruttive e d'uso con i caratteri tipici degli edifici rurali caratteristici della zona. 4) Dovrà allo scopo essere mantenuta la semplicità delle forme geometriche principali con richiamo alle tipologie edilizie più ricorrenti, (stecca a due piani fuori terra con andamento lineare in direzione E/O; dovranno essere ripresi i materiali tradizionalmente in uso in zona quali il mattone a vista, l'intonaco rustico tinteggiato a calce, le coperture in coppi con pendenze di falda sino al 50%, le finestrate con rapporto minimo 1,5:1 e i serramenti in legno con scuri ad anta o persiana in legno tinteggiato. 5) I progetti di intervento devono essere corredati da esauriente documentazione sullo stato di fatto dei luoghi, consistenti in rilievo planoaltimetrico e da fotografie riprese da tutti i punti di vista dai quali possa essere individuato l'intorno unitario ambientale del sito interessato. Art. 47 Interventi su edifici ed attrezzature per la conduzione di aziende agricole e la realizzazione di residenze per agricoltori. 1) Le concessioni per l'edificazione della residenza rurale sono rilasciate ai soggetti di cui al terzo comma dell'art. 25 della L.U.R. 56/77. 2) Sono inoltre ammesse le attrezzature necessarie all'attività agricola e altre ad essa collegate, quali: stalla, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione dei prodotti agricoli in funzione della conduzione del fondo, garages, autorimesse per macchine agricole, impianti per la conservazione, la-

vorazione, trasformazione e commercializzazione di produzioni di imprenditori, agricoli singoli o associati salvo il rispetto delle condizioni di cui all'art. 46 delle presenti NT.A. 3) L'indice di edificabilità per le abitazioni rurali fissati ai sensi del dodicesimo comma dello stesso articolo L.U.R. sono i seguenti: a) terreni a colture protette in serre fisse 0.06 mc/mq b) terreni a colture orticole e floricole specializzate 0.05 mc/mq c) terreni a colture legnose specializzate 0.03 mc/mq d) terreni a seminativo e a prato 0.02 mc/mq e) terreni a bosco e a coltivazioni industriali 0.01 mc/mq f) Terreni a pascolo e prato pascolo 0.001 mc/mq 4) Gli indici ammessi per ogni lotto si intendono sempre riferiti alle colture indicate nelle risultanze catastali che comunque dovranno essere certificate mediante dichiarazione sostitutiva di atto notorio, qualora il proprietario dimostri un diverso utilizzo da quello indicato, potrà essere adottato l'indice con riferimento alla coltivazione realmente praticata. 5) In ogni caso le cubature per la residenza al servizio della azienda non deve superare il volume di 1.500 mc. 6) Il volume edificabile è computato al netto dei terreni incolti e abbandonati e al lordo degli edifici esistenti ed è rapportabile a tutti gli appezzamenti componenti l'azienda, anche non contigui. o posti in comuni contermini. 7) E' ammesso l'utilizzo delle cubature, da parte dei soggetti di cui al secondo comma del presente articolo, anche di terreni condotti in affitto, previa autorizzazione del proprietario definita con atto notarile registrato e trascritto nei registri delle proprietà immobiliari. 8) Non sono computate nei volumi le attrezzature e le infrastrutture di cui alla lettera g, Il comma, art.25 L.R. 56/77 e s.m.i. 9) La realizzazione di edifici residenziali e infrastrutture non potrà comunque superare il 40% di superficie coperta dei lotti contigui su cui insiste l'azienda. 10) Le altezze massime delle costruzioni non dovranno superare i mq 7.50 con due piani fuori terra massimi. 11) Il rilascio della concessione per interventi edificatori in zona agricola deve avvenire nel rispetto delle condizioni generali del precedente art.46 ed è sempre subordinato alla presentazione al Sindaco di un atto di impegno registrato e trascritto dell'avente diritto che preveda: a) Il mantenimento della destinazione dell'immobile a servizio dell'attività agricola; b) Le classi di colture in atto e in progetto c) L'eventuale vincolo di trasferimento di cubatura di cui al comma 17 dell'art. 25 L.U.R. 56/77 d) Le sanzioni per l'inosservanza degli impegni assunti. 12) E' ammessa nella zona agricola la real-

izzazione di impianti per l'allevamento di bovini e suini e avicoli condotti da agricoltori anche a titolo non principale, subordinatamente alla presentazione di piani convenzionati che prevedono la realizzazione delle infrastrutture e degli impianti di smaltimento di rifiuti solidi e liquidi, l'impegno redatto su atto notorio al mantenimento perenne della destinazione d'uso concessa, al pagamento degli oneri di urbanizzazione secondaria. Tali impianti devono mantenere una distanza minima non inferiore a m 150 dalle aree residenziali. 13) Non è ammessa la costruzione di edifici per l'immagazzinamento e la trasformazione di prodotti agricoli non provenienti dall'attività di coltivazione dei fondi dell'azienda del richiedente o delle aziende associate. 14) Per i soggetti che, pur non esercitando l'attività agricola a titolo principale sono dediti alla coltivazione dei fondi, sono consentiti i seguenti interventi: a) nell'ambito del centro aziendale, del quale deve fare parte anche la abitazione del richiedente, la realizzazione di depositi per il ricovero delle attrezzature agricole o comunque per lo svolgimento della attività, con superficie utile di mq 60 ed altezza non superiore a mt 6.00 all'imposta del tetto, per i soggetti che dimostrino di possedere almeno 2 ha di terreno coltivabile e comunque un numero di giornate lavorative non inferiore alle 100; b) Fuori dall'ambito del centro aziendale per i soggetti che dimostrino di possedere almeno 1 ha di terreno coltivabile e comunque un numero di giornate lavorative non inferiore alle 40, la realizzazione di un "casotto" avente superficie utile non superiore a mq 16 e altezza in colmo non superiore a mt 3,50. 15) Queste costruzioni dovranno avere la copertura a nudo tetto a 2 falde con orditura in legno a vista e manto di copertura di coppi o simil-coppo di colore rosso, i muri esterni dovranno essere in muratura a faccia vista in mattoni pieni o intonacata con intonaco rustico, i serramenti dovranno essere in legno o in ferro smaltato, non sono consentite costruzioni in sottosuolo, e i porticati, sono ammesse le pergole se realizzate in strutture precarie in legno rivestite esclusivamente con copertura vegetale. Art. 48 - Interventi di soggetti non agricoltori attualmente insediati in zona agricola o di recupero alla residenza di abitazioni rurali. 1) Sulle abitazioni di origine rurale non più abitate da soggetti di cui al 1° comma del precedente articolo sono ammessi interventi di manutenzione, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, con possibilità di ricavare volumi dai corpi di fab-

	brica destinati originariamente ad attrezzature agricole, chiusi o aperti, ampliamento o sopraelevazione "una-tantum" in misura massima pari al 20% del volume residenziale preesistente, senza conteggio di cubatura con l'osservanza delle norme di cui all'art. 36 e 46 delle presenti NTA. 2) L'incremento di superficie utile, se superiore al 20% dell'esistente, è soggetto alla corresponsione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e del costo di costruzione. 3) E' ammessa la trasformazione di destinazione d'uso dei corpi di fabbrica destinati ad attrezzature agricole per la realizzazione di garages e depositi di servizio alla residenza. Nel caso in cui non sia possibile trasformare corpi di fabbrica esistenti a tale funzione, è ammessa la realizzazione una tantum di bassi fabbricati per una superficie utile non superiore a 30 mq per ogni unità abitativa insistente sul lotto e nel rispetto del rapporto massimo di copertura del 30% e nel rispetto delle norme tipologiche dettate dall'art. 46 delle presenti N.T.A. 4) Per l'edificio esistente individuato in cartografia di PRG con apposito simbolo ([I]), in caso di comprovata situazione di degrado statico e funzionale che non ne consenta più il recupero, sono ammessi interventi sino alla 'sostituzione edilizia' come definita dall'art. 13d bis della L.R. 56/77 e s.m.i.. nel rispetto dei contenuti di cui all'art. 36 e 46 delle presenti NTA. L'intervento di sostituzione edilizia, nel caso di diverso posizionamento, dovrà prevedere una localizzazione del nuovo fabbricato in posizione esterna alla fascia di rispetto stradale (20 mt.), tenuto conto anche del triangolo Si allega CERTIFICATO di DESTINAZIONE URBANISTICA.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	vedasi NTA
Rapporto di copertura:	vedasi NTA
Altezza massima ammessa:	vedasi NTA
Volume massimo ammesso:	vedasi NTA
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: D

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al punto **A**

Immobile libero a tre lati composto da due piani fuori terra ed un piano seminterrato dove vi è un magazzino formante il corpo B della presente perizia. L'immobile ha un'ampia area pertinenziale adibita a giardino e cortile parzialmente recintata. L'accesso pedonale dal Vico del tufo avviene tramite una scala in pietra posizionata all'interno della proprietà che collega il piano strada con il piano del giardino/cortile del fabbricato abitativo. Il piano terra si compone di : ingresso, due camere, ampio disimpegno dove è ubicata la scala interna per accedere al piano primo, cucina e modesto w.c. nel sottoscala, portico. Piano primo composto dal corridoio che disimpegna i vani, quattro camere, bagno, ripostiglio, balcone. Dal balcone si accede al sottotetto tramite una scala interna che al momento del sopralluogo il Sig. Luigi Borgogno a dichiarato di non essere accessibile. La struttura portante del fabbricato è in muratura, con copertura a tetto a falde inclinate, con struttura in legno e manto in tegole. Le murature esternamente sono intonacate e tinteggiate, con zoccolo in pietra alto circa 70 cm, serramenti interni ed esterni in legno, questi con vetri semplici e persiane a lamelle. Internamente le finiture sono modeste e le murature presentano alcuni segni di umidità. Pavimentazione in parte in mattonelle di cemento (cementine originarie dell'epoca di costruzione dell'immobile), in parte in ceramica ed in parte con mattonelle di graniglia. Il bagno al piano primo necessita di rifacimento completo. IL riscaldamento dell'immobile avviene tramite stufa a legna, ma sono anche presenti ventilconvettori a parete alimentati a gas metano, per la erogazione dell'acqua calda vi è un boiler elettrico. Gli impianti necessitano di revisione completa poiché a vista appaiono non a norma in base alle vigenti normative.

Il lotto su cui sorge il fabbricato presenta giacitura prevalentemente pianeggiante, in parte adibito a cortile ed in parte a giardino attualmente non curato. L'area pertinenziale si estende a nord, este ed ovest del fabbricato, formante un corpo unico con i terreni di proprietà e oggetto anch'essi di pignoramento mappali 127 e 657 del foglio 7.

1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di XXXXX- Piena proprietà Cod. Fiscale: XXXXX

Eventuali comproprietari: XXXXX - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

La superficie complessiva è di circa **200,00** mq.

E' posto al piano: T-1

L'edificio è stato costruito nel: anteriore al 1942

L'edificio è stato ristrutturato nel: il subalterno n. 1 non è stato oggetto di ristrutturazione

L'unità immobiliare è identificata con il numero: civico 3; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,77

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: Nell'insieme l'immobile presenta camere di ampie dimensioni e ben disimpegnate tra loro, necessita di interventi di ristrutturazione ed il rifacimento completo dei bagni, la revisione completa degli impianti.

Impianti:**Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	epoca di costruzione ed in parte epoca di ampliamento dell'immobile 1969
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	Gli impianti necessitano di revisione completa

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	con stufa a legno e con ventilconvettori a gas metano
Stato impianto	mediocre
Epoca di realizzazione/adeguamento	epoca di costruzione ed in parte epoca di ampliamento dell'immobile 1969
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Note	Gli impianti necessitano di revisione completa

Condizionamento e climatizzazione:

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

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	NO

Ascensori montacarichi e carri ponte:

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

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

E' stata calcolata la superficie lorda vendibile considerando le murature perimetrali confinanti con i terzi al 50% e quelle libere perimetrali al 100%. Inoltre la superficie lorda vendibile è stata ragguagliata in base ai coefficienti come stabilito dalla norma UNI 10750. La superficie è stata desunta dalle planimetrie catastali depositate agli atti integrate dalle misure effettuate dal CTU durante il sopralluogo.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Vani abitativi piano terra e piano	superf. esterna lorda	174,00	1,00	174,00

primo				
Portico piano terra	superf. esterna lorda	18,00	0,30	5,40
Balcone	superf. esterna lorda	8,00	0,25	2,00
		200,00		181,40

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

Descrizione: **Magazzini e locali di deposito [C2]** di cui al punto **B**

Immobile a tre lani gran parte interrato, composto da un piano terra adibito a magazzino/portico ed il piano primo a terrazza pedonabile, a livello del piano del giardino del fabbricato abitativo ed in continuità con l'area pertinenziale dello stesso. La struttura portante è in cemento armato a vista e parziale tamponature in mattoni a nido d'ape, pavimentazione in battuto di cls. Copertura piana adibita a terrazza con parapetto costituito da balaustra in cemento. La pavimentazione della terrazza, in cemento e piastrelle, si presenta in pessime condizioni di manutenzione e conservazione, i materiali originali sono degradati e la vegetazione copre parte della stessa.

1. Quota e tipologia del diritto**1/2 di XXXXX- Piena proprietà** Cod. Fiscale: XXXXX

Eventuali comproprietari: XXXXX - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq **47,00**

E' posto al piano: T

L'edificio è stato costruito nel: 1981

L'edificio è stato ristrutturato nel: il subalterno n. 2 non è stato oggetto di ristrutturazione

L'unità immobiliare è identificata con il numero: civico 3;

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 1 e di cui interrati n. 1 in parte interrato

Stato di manutenzione generale: Pessimo

Impianti:**Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	NO
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

Condizionamento e climatizzazione:

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

Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
---	----

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	NO

Ascensori montacarichi e carri ponte:

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

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

E' stata calcolata la superficie lorda vendibile considerando le murature perimetrali confinanti con i terzi al 50% e quelle libere perimetrali al 100%. Inoltre la superficie lorda vendibile è stata ragguagliata in base ai coefficienti come stabilito dalla norma UNI 10750. La superficie è stata desunta dalle planimetrie catastali depositate agli atti integrate dalle misure effettuate dal CTU durante il sopralluogo.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Magazzino/portico	superf. esterna lorda	47,00	1,00	47,00
		47,00		47,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

Descrizione: **terreno agricolo** di cui al punto **C**

Terreno che di fatto costituisce l'area pertinenziale del fabbricato oggetto di pignoramento, avente forma rettangolare regolare e giacitura leggermente acclive verso est. Le dimensioni sono modeste, la superficie dedotta dalla visura catastale è di mq. 320.i

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

Cod. Fiscale: XXXXX

Eventuali comproprietari:

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

Superficie complessiva di circa mq **320,00**

il terreno risulta di forma rettangolare regolare ed orografia leggermente acclive verso est

Sistemazioni agrarie incolto

Sistemi irrigui presenti no

Colture erbacee incolto

Colture arboree incolto

Selviculture incolto

Stato di manutenzione generale: mediocre

Impianti:**Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	/
Impianto a norma	/
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	/
Note	/

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	/
Impianto a norma	/
Esiste la dichiarazione di conformità	/

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	/
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	/

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	/
Esiste certificato prevenzione incendi	/

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	/
Esistenza carri ponte	/

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie è stata desunta dalla visura catastale attuale.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Terreno agricolo	sup reale lorda	320,00	1,00	320,00
		320,00		320,00

Descrizione: **terreno agricolo** di cui al punto **D**

Terreno che di fatto costituisce l'area pertinenziale del fabbricato oggetto di pignoramento, avente forma rettangolare regolare e giacitura leggermente acclive verso est. Le dimensioni sono modeste, la superficie dedotta dalla visura catastale è di mq. 270.

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

Cod. Fiscale: XXXXX

Eventuali comproprietari:

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

Superficie complessiva di circa mq **270,00**

il terreno risulta di forma rettangolare regolare ed orografia leggermente acclive verso est

Sistemazioni agrarie incolto

Sistemi irrigui presenti no

Colture erbacee incolto

Colture arboree incolto

Selviculture incolto

Stato di manutenzione generale: mediocre

Impianti:**Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	/
Impianto a norma	/
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	/

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	/
Impianto a norma	/
Esiste la dichiarazione di conformità	/

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	/
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	/

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	/
Esiste certificato prevenzione incendi	/

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	/
Esistenza carri ponte	/

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie è stata desunta dalla visura catastale attuale.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Terreno agricolo	sup reale lorda	270,00	1,00	270,00
		270,00		270,00

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

Il metodo più consono per l'immobile oggetto di stima, scelto pertanto dalla sottoscritta, è quello del confronto di mercato, trattandosi di immobile libero a tre lati, con area di pertinenza e terreni agricoli confinanti, sito in zona periferica del paese di Incisa Scapaccino nella frazione denominata Borgo Impero.

Nel caso specifico il valore è stato determinato considerando la condizione dell'immobile, le finiture, le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, l'esposizione, l'ubicazione, le pertinenze, le condizioni di manutenzione e conservazione.

Si precisa che la valutazione tiene conto della tipologia realizzativa e distributiva, del grado di vetustà delle finiture e degli impianti tecnologici.

Per la valutazione economica del bene, la scrivente, dopo le opportune consid-

erazioni di carattere induttivo e deduttivo del caso specifico, ha effettuato una media nel rispetto delle definizioni e dei procedimenti di stima di cui agli standard di valutazione internazionali (in particolare IVS ed EVS) e al Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa, tenuto altresì conto, oltre che degli attuali costi medi di costruzione in Provincia di Alessandria, della situazione del mercato immobiliare in generale e nella zona specifica di Bergamasco, considerando inoltre, secondo norma:

- l'ubicazione;
- l'età di costruzione/ristrutturazione;
- lo stato di occupazione/conduzione;
- il grado di conservazione e manutenzione;
- le caratteristiche strutturali, di rifinitura e la dotazione impiantistica;
- la presenza o meno di abusi edilizi e la loro sanabilità;
- la composizione distributiva e l'esposizione;
- lo stato delle servitù attive e passive;
- la dotazione di area libera disponibile, il tipo di sistemazione e il grado di manutenzione della stessa;
- le quotazioni dell'Osservatorio Mobiliare Italiano (O.M.I.).

Dopo un'attenta analisi e valutazione, comparando il bene da stimare con altri simili in vendita nello stesso complesso immobiliare, si è attribuito un valore al metro quadro sensibilmente inferiore a quanto indicato dall'OMI sia in considerazioni delle caratteristiche proprie dell'unità immobiliare, che necessita di interventi di manutenzione straordinaria, sia per l'ubicazione periferica.

8. Fonti di informazione:

Catasto di Asti;
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di Acqui Terme;
 Uffici del registro di Acqui Terme;
 Ufficio tecnico di Incisa Scapaccino;
 Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: OMI e varie agenzie della zona;
 Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Abitazioni civili da €/mq. 470,00 ad €/mq. 670,00, stato conservativo normale, riferito alla superficie lorda.
 Ville e Villini da €/mq. 550,00 ad €/mq. 810,00, stato conservativo normale, riferito alla superficie lorda.

8. Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo economico [A3]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 63.490,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Vani abitativi piano terra e piano primo	174,00	€ 350,00	€ 60.900,00
Portico piano terra	5,40	€ 350,00	€ 1.890,00
Balcone	2,00	€ 350,00	€ 700,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 63.490,00
Valore corpo	€ 63.490,00
Valore Pertinenze	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 63.490,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 31.745,00

B. Magazzini e locali di deposito [C2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 16.450,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Mag- azzino/portico	47,00	€ 350,00	€ 16.450,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 16.450,00
Valore corpo	€ 16.450,00
Valore Pertinenze	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 16.450,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 8.225,00

C. Terreno agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 3.200,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Terreno agricolo	320,00	€ 10,00	€ 3.200,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 3.200,00
Valore corpo	€ 3.200,00
Valore Pertinenze	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 3.200,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 1.600,00

D. Terreno agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 2.700,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Terreno agricolo	270,00	€ 10,00	€ 2.700,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 2.700,00
Valore corpo	€ 2.700,00
Valore Pertinenze	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 2.700,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 1.350,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio pon- derale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo economi-	181,40	€ 63.490,00	€ 31.745,00

	co [A3]			
B	Magazzini e locali di deposito [C2]	47,00	€ 16.450,00	€ 8.225,00
C	agricolo	320,00	€ 3.200,00	€ 1.600,00
D	agricolo	270,00	€ 2.700,00	€ 1.350,00

8. Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziarie e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%) € 12.876,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 4.234,50

8. Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 68.729,50

8. Regime fiscale della vendita

Imposta di registro

Allegati

- 1) Decreto di fissazione udienza ed incarico CTU
- 2) Verbale di sopralluogo
- 3) Visure storiche, planimetrie ed estratto di mappa catastale
- 4) Documentazione fotografica
- 5) Riscontro alle ricerche urbanistiche rilasciato dal comune di Incisa Scapaccino
- 6) Certificato di Destinazione Urbanistica
- 7) Certificato contestuale di residenza, di stato di famiglia
- 8) Elenco note aggiornato
- 9) Ricevute delle spese sostenute dal CTU e ricevuta di invio perizia alle parti

Data generazione: 26-02-2025

L'Esperto alla stima
Geometra Alessandra Piccardi

