

**RELAZIONE RIASSUNTIVA E SOSTITUTIVA DELLE PRECEDENTI CON FORMAZIONE  
DI LOTTI CHE TIENE CONTO DELLA PROPRIETÀ PER L'INTERO**

---

**Tribunale di Alessandria**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da: **UNIONE DI BANCHE ITALIANE S.p.a.**



contro: **OMISSIS**

N° Gen. Rep. **169/2019**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 20-09-2022 ore 11:30

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa Roberta Brera**

**RAPPORTO DI  
VALUTAZIONE**  
**Lotti 001 - Porzione  
rurale di fabbricato  
promiscuo e piccolo  
appezzamento di  
terreno, 002 -  
Laboratorio e alloggio**

Esperto alla stima: **Arch. Patrizia Martini**

Codice fiscale: MRTPRZ65P41F965N

Studio in: Via Vallicella 1 - Pozzolo Formigaro

Email: mparchitetto@gmail.com

Pec: patrizia.martini@archiworldpec.it



## SINTESI ELABORATO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** via XXIV Maggio 11 - Cerreto Ratti - Borghetto Di Borbera (AL) - 15060

**Lotto:** 001 - Porzione rurale di fabbricato promiscuo e piccolo appezzamento di terreno

**Corpo:** 1 - Fabbricato abitativo

**Categoria:** Fabbricato rurale [R]

OMISSIS (C.F. \*\*\*\*\*), sezione censuaria BORGHETTO DI BORBERA foglio 41, particella 216, subalterno 2, qualità Porz Rur FP, superficie catastale 00 ha 00 are 00 ca

**Corpo:** 2 - Piccolo appezzamento di terreno

**Categoria:** residenziale

OMISSIS (C.F. \*\*\*\*\*), sezione censuaria BORGHETTO DI BORBERA foglio 41, particella 395, qualità Incolto produttivo, classe U, superficie catastale 00 are 37 centiare, reddito dominicale: € 0,01, reddito agrario: € 0,01,

**Bene:** via XIV Marzo n. 105 (già 32) - Garbagna (AL) - 15050

**Lotto:** 002 - Laboratorio e alloggio

**Corpo:** 3 - Laboratorio

**Categoria:** Laboratori per arti e mestieri [C3]

OMISSIS (C.F. \*\*\*\*\*), foglio 14, particella 113, subalterno 1, indirizzo via XIV Marzo 32, piano T, comune GARBAGNA, categoria C/3, classe U, consistenza 39 mq, superficie 48 mq, rendita € 90,64

**Corpo:** 4 - alloggio

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

OMISSIS (C.F. \*\*\*\*\*), foglio 14, particella 113, subalterno 2, indirizzo via XIV Marzo 30, piano 1, comune GARBAGNA, categoria A/4, classe 1, consistenza 4 vani, superficie 180, rendita € 115,69

### 2. Stato di possesso

**Bene:** via XXIV Maggio 11 - Cerreto Ratti - Borghetto Di Borbera (AL) - 15060

**Lotto:** 001 - Porzione rurale di fabbricato promiscuo e piccolo appezzamento di terreno

**Corpo:** 1 - Fabbricato abitativo

Altro L'unità immobiliare al p1° "B" e la cantina al pt "C" non sono occupati. L'unità immobiliare al p2° "A" è occupata stabilmente dalla sig.ra \*\*\*\*\* e la propria figlia minorenni, mediante contratto verbale di comodato d'uso gratuito non registrato.

**Corpo:** 2 - Piccolo appezzamento di terreno

Libero

**Bene:** via XIV Marzo n. 105 (già 32) - Garbagna (AL) - 15050

**Lotto:** 002 - Laboratorio e alloggio

**Corpo:** 3 - Laboratorio

Libero

**Corpo:** 4 - alloggio

Libero



### 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

**Bene:** via XXIV Maggio 11 - Cerreto Ratti - Borghetto Di Borbera (AL) - 15060

**Lotto:** 001 - Porzione rurale di fabbricato promiscuo e piccolo appezzamento di terreno

**Corpo:** 1 - Fabbricato abitativo

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

**Corpo:** 2 - Piccolo appezzamento di terreno

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

**Bene:** via XIV Marzo n. 105 (già 32) - Garbagna (AL) - 15050

**Lotto:** 002 - Laboratorio e alloggio

**Corpo:** 3 - Laboratorio

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

**Corpo:** 4 - alloggio

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



### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** via XXIV Maggio 11 - Cerreto Ratti - Borghetto Di Borbera (AL) - 15060

**Lotto:** 001 - Porzione rurale di fabbricato promiscuo e piccolo appezzamento di terreno

**Corpo:** 1 - Fabbricato abitativo

**Creditori Iscritti:** UNIONE DI BANCHE ITALIANE S.p.a., BANCO SAN GIORGIO S.P.A.

**Corpo:** 2 - Piccolo appezzamento di terreno

**Creditori Iscritti:** UNIONE DI BANCHE ITALIANE S.p.a.



**Bene:** via XIV Marzo n. 105 (già 32) - Garbagna (AL) - 15050

**Lotto:** 002 - Laboratorio e alloggio

**Corpo:** 3 - Laboratorio

**Creditori Iscritti:** UNIONE DI BANCHE ITALIANE S.p.a.

**Corpo:** 4 - alloggio

**Creditori Iscritti:** UNIONE DI BANCHE ITALIANE S.p.a.



## 5. Comproprietari

**Beni:** via XXIV Maggio 11 - Cerreto Ratti - Borghetto Di Borbera (AL) - 15060

**Lotto:** 001 - Porzione rurale di fabbricato promiscuo e piccolo appezzamento di terreno

**Corpo:** 1 - Fabbricato abitativo

Comproprietari: Nessuno

**Corpo:** 2 - Piccolo appezzamento di terreno

Comproprietari: Nessuno

**Beni:** via XIV Marzo n. 105 (già 32) - Garbagna (AL) - 15050

**Lotto:** 002 - Laboratorio e alloggio

**Corpo:** 3 - Laboratorio

Comproprietari: Nessuno

**Corpo:** 4 - alloggio

Comproprietari: Nessuno

## 6. Misure Penali

**Beni:** via XXIV Maggio 11 - Cerreto Ratti - Borghetto Di Borbera (AL) - 15060

**Lotto:** 001 - Porzione rurale di fabbricato promiscuo e piccolo appezzamento di terreno

**Corpo:** 1 - Fabbricato abitativo

**Misure Penali:** NO

**Corpo:** 2 - Piccolo appezzamento di terreno

**Misure Penali:** NO

**Beni:** via XIV Marzo n. 105 (già 32) - Garbagna (AL) - 15050

**Lotto:** 002 - Laboratorio e alloggio

**Corpo:** 3 - Laboratorio

**Misure Penali:** NO

**Corpo:** 4 - alloggio

**Misure Penali:** NO

## 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** via XXIV Maggio 11 - Cerreto Ratti - Borghetto Di Borbera (AL) - 15060

**Lotto:** 001 - Porzione rurale di fabbricato promiscuo e piccolo appezzamento di terreno

**Corpo:** 1 - Fabbricato abitativo

**Continuità delle trascrizioni:** SI



**Bene:** via XIV Marzo n. 105 (già 32) - Garbagna (AL) - 15050

**Lotto:** 002 - Laboratorio e alloggio

**Corpo:** 3 - Laboratorio

**Continuità delle trascrizioni:** NO



#### 8. Prezzo

**Bene:** via XXIV Maggio 11 - Cerreto Ratti - Borghetto Di Borbera (AL) - 15060

**Lotto:** 001 - Porzione rurale di fabbricato promiscuo e piccolo appezzamento di terreno

**Valore complessivo intero:** 37.485,07

**Bene:** via XIV Marzo n. 105 (già 32) - Garbagna (AL) - 15050

**Lotto:** 002 - Laboratorio e alloggio

**Valore complessivo intero:** 43.397,09



Beni in **Borghetto Di Borbera (AL)**  
Località/Frazione **Cerreto Ratti**  
via XXIV Maggio 11

**Lotto: 001 - Porzione rurale di fabbricato promiscuo e piccolo appezzamento di terreno**

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

Data di presentazione: 17-08-2019

La documentazione ex art. 567 c.p.c. relativamente all'immobile "D" risulta completa, presentata in data 05-02-2021.

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

**Identificativo corpo: 1 - Fabbricato abitativo.**

**Fabbricato rurale [R] sito in Borghetto Di Borbera (AL) CAP: 15060 frazione: Cerreto Ratti, via XXIV Maggio 11**

Note: Fabbricato abitativo a tre piani fuori terra (lato nord) articolato in n. 1 alloggio al piano secondo "A", n. 1 alloggio al piano primo "B", locale ad uso cantina al piano terra "C", il tutto con piccole aree di pertinenza.

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di **OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: \*\*\*\*\*

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: OMISSIS (C.F. \*\*\*\*\*), sezione censuaria BORGHETTO DI BORBERA, foglio 41, particella 216, subalterno 2, qualità Porz Rur FP, superficie catastale 00 ha 00 are 00 ca

Derivante da:

- Variazione del 13/03/2019 "VARIAZIONE D'UFFICIO" prot. n. AL0027613 (n. 300 .1/2019)
- Variazione del 01/06/2007 "TIPO MAPPALE" prot. n. AL0249538 (n. 249538 .1/2007)  
(Nota - sono stati variati i seguenti immobili F 41 particella 216, F 41 particella 216 Sub 3)
- Variazione del 20/06/1984 "VARIAZIONE D'UFFICIO" n. 200684
- Impianto meccanografico del 20/06/1984.

Millesimi di proprietà di parti comuni: Non definiti.

Confini: proprietà ai mappali 370 e 404, strada comunale per Grondona, proprietà al mappale 395 e via XXIV Maggio del Foglio 41.

Il locale al piano terra ad uso cantina "C" confina con strada comunale per Grondona, proprietà al mappale 395, terrapieno verso via XXIV Maggio e mappale 216 sub 3 (di proprietà di Terzi) del Foglio 41.

Conformità catastale:

**Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:** Planimetrie catastali non presenti nella Banca Dati del Catasto. Le unità immobiliari non sono accatastate al NCEU, ma risultano ancora censite al Catasto Terreni come "Porzione rurale di fabbricato promiscuo". Non è possibile procedere alla regolarizzazione catastale in quanto, durante il sopralluogo, sono state riscontrate numerose difformità planimetriche, di prospetto e incongruenze rispetto alle Autorizzazioni Edilizie rilasciate. Tuttavia, per una migliore comprensione della configurazione planimetrica delle unità immobiliari, è stato effettuato il rilievo del fabbricato e la restituzione grafica planimetrica dello

stesso.

**Regolarizzabili mediante:** Redazione pratica "PREGEO" per passaggio porzione fabbricato rurale al Catasto Fabbricati; pratica DOCFA per nuovo accatastamento.

**Descrizione delle opere da sanare:** inserimento in mappa del fabbricato e successivo nuovo accatastamento delle unità immobiliari. (Si annota che la sagoma del fabbricato rappresentata in mappa catastale ha una configurazione diversa rispetto allo stato attuale). Inoltre il mappale 395, su cui è stata costruita la scala di accesso all'alloggio "B" sito al p1°, risulta ancora intestato a \*\*\*\*\* in qualità di usufruttuaria per la quota di 1/2. Si presume che la signora sia ormai deceduta essendo nata nel 1910; in questo caso è necessario procedere alla voltura catastale per riunione di usufrutto.

Presentazione pratica PREGEO per passaggio del fabbricato rurale al Catasto

Fabbricati: € 4.000,00

pratica DOCFA per nuovo accatastamento con redazione di planimetrie: € 3.000,00

Oneri Totali: € 7.000,00

**Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale;** note: Si annota che l'accesso all'alloggio "B" sito al p1° avviene esclusivamente tramite una scala esterna costruita su parte del mappale 395, (imm."D"). (Attraverso la scala è anche possibile accedere direttamente alla via XXIV Maggio). Si annota che la regolarizzazione catastale deve avvenire successivamente alla regolarizzazione urbanistico-edilizia.

*Note generali: Stima dei costi necessari alla regolarizzazione catastale - Redazione pratiche catastali presunti € 7.000,00 + Iva + Cassa Prof. esclusi diritti di presentazione. NOTA - Sarà onere della Parte offerente verificare, a Sua cura, preventivamente gli immobili sotto ogni profilo.*

#### **Identificativo corpo: 2 - Piccolo appezzamento di terreno.**

**residenziale sito in Borghetto Di Borbera (AL) CAP: 15060 frazione: Cerreto**

**Ratti, via XXIV Maggio**

Note: "D" - piccolo appezzamento di terreno sistemato a terrazzo ed occupato in parte dalla scala esterna che consente l'accesso all'unità immobiliare sita al p1° (imm. "B").

#### **Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: \*\*\*\*\*

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Note: Si precisa che il bene è ancora catastalmente intestato anche alla sig.ra \*\*\*\*\* (\*\*\*\*\*) per la quota di 1/2 di usufrutto. Si annota che deve essere richiesta la cancellazione dell'usufrutto per effettuare l'aggiornamento dei dati presenti negli archivi catastali. La cancellazione dell'usufrutto deve essere richiesta all'Agenzia delle Entrate attraverso una domanda di voltura catastale.

#### **Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: OMISSIS (C.F. \*\*\*\*\*), sezione censuaria BORGHETTO DI BORBERA, foglio 41, particella 395, qualità incolto produttivo, classe U, superficie catastale 00 are 37 centiare, reddito dominicale: € 0,01, reddito agrario: € 0,01

Derivante da:

- Impianto meccanografico del 20/06/1984.

Millesimi di proprietà di parti comuni: Non definiti

Confini: proprietà al mappale 216, strada comunale per Grondona, proprietà al mappale 217 e via XXIV Maggio del Foglio 41.

Conformità catastale:

**Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:** unità immobiliare non accatastata al NCEU.

**Regolarizzabili mediante:** Redazione pratica "PREGEO" per passaggio porzione del terreno al Catasto Fabbricati

**Descrizione delle opere da sanare:** Passaggio dell'unità immobiliare terreno dal Catasto Terreni al Catasto Urbano.

Note: Il terreno, a seguito della regolarizzazione catastale del mappale 216, dovrà essere accatastato unitamente all'unità immobiliare sita al p1° (imm. "B") in qualità di pertinenza.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

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

Gli immobili, costituiti da un fabbricato abitativo e da un piccolo appezzamento di terreno, sono situati in zona periferica collinare (frazione Cerreto Ratti) del comune di Borghetto di Borbera (AL), caratterizzata per lo più da abitazioni unifamiliari. Il comune di Borghetto di Borbera è dotato dei principali servizi e attrezzature di ambito cittadino. Il fabbricato dista circa 4 Km dal comune di appartenenza.

**Caratteristiche zona:** in frazione normale

**Area urbanistica:** mista residenziale/agricola a traffico limitato con parcheggi riservati ai residenti.

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

**Servizi offerti dalla zona:** Uffici comunali (centro comunale) (Normale), Farmacia (centro comunale) (Normale), Ufficio postale (centro comunale) (Normale), Negozi di 1° necessità (centro comunale) (Normale), Ristoranti, pizzerie, B&B, bar, agriturismo (Buona), Istituti di Credito (centro comunale) (Normale), Chiese (Normale), Stazione Carabinieri (centro comunale) (Normale), Scuole (primarie) (centro comunale) (Normale), Impianto ludico (piscine e giochi d'acqua) (Buona)

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziale/agricola

**Importanti centri limitrofi:** Arquata Scrivia, Serravalle Scrivia, Novi Ligure.

**Attrazioni paesaggistiche:** Valli Borbera-Spinti.

**Attrazioni storiche:** Castello di Torre Ratti.

**Principali collegamenti pubblici:** Autolinea Val Borbera 5 km, Autostrada Milano-Genova A7 (da centro cittadino) 5,6 km, strada Provinciale 140 (da fraz Cerreto Ratti) 3 km

## 3. STATO DI POSSESSO:

**Identificativo corpo: 1 - Fabbricato abitativo**

**Fabbricato rurale [R] sito in Borghetto Di Borbera (AL), via XXIV Maggio 11**

**Altro** L'unità immobiliare al p1° "B" e la cantina al pt "C" non sono occupati. L'unità immobiliare al p2° "A" è occupata stabilmente dalla sig.ra \*\*\*\*\* e la propria figlia minorenni, mediante contratto verbale di comodato d'uso gratuito non registrato.

**Opponibilità ai terzi: NO**

**Identificativo corpo: 2 - Piccolo appezzamento di terreno residenziale sito in Borghetto Di Borbera (AL), via XXIV Maggio**

**Libero**

**Opponibilità ai terzi: NO**

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:****- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva a favore di BANCO SAN GIORGIO S.P.A. contro OMISSIS; Derivante da: contratto di mutuo; A rogito di notaio dott. Luigi Francesco Riso di Genova in data 26/05/2010 ai nn. 27187/15263; Registrato a Agenzia delle Entrate - Uff. Genova 1 in data 31/05/2010 ai nn. 5891/1T; Iscritto/trascritto a Novi Ligure (AL) in data 04/06/2010 ai nn. 2648/491; Note: Importo ipoteca: € 360.000,00; Importo capitale: € 180.000,00; Note: da rimborsare in 20 anni. (Il tutto come risultante dalla relazione notarile a firma del notaio dott. Antonio Trotta di Pavia del 11/08/2019).

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di UNIONE DI BANCHE ITALIANE S.p.a. contro OMISSIS; Derivante da: Atto Giudiziario; A rogito di Tribunale di Alessandria in data 07/05/2019 ai nn. 2203/2019 iscritto/trascritto a Novi Ligure (AL) in data 10/06/2019 ai nn. 2268/1683; Per il diritto di proprietà 1/1. Importo come da atto di precetto € 129.184,08.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** 1 - Fabbricato abitativo

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di UNIONE DI BANCHE ITALIANE S.p.a. contro OMISSIS; Derivante da: Atto Giudiziario; A rogito di Tribunale di Alessandria in data 31/10/2020 ai nn. 3307 iscritto/trascritto a Novi Ligure (AL) in data 27/11/2020 ai nn. 4347/3431; Per il diritto di proprietà 1/1. Importo come da atto di precetto € 129.184,08. (Il tutto come risultante dalla relazione notarile a firma del notaio dott. Antonio Trotta di Pavia del 05/02/2021). Si annota che su tale nota di trascrizione è riportato che: "ai sensi dell'art. 561 c.p.c. si certifica che, nel periodo 27/11/2000 - 27/11/2020, sui beni pignorati gravano le seguenti formalità: Nota 0726 - Verbale pignoramento immobili Data presentazione 10/06/2019 Reg. Gen. 2268 Reg. Part. 1683. Tuttavia, analizzando la nota di trascrizione RP 1683 del 10/06/2019 si evidenzia che nella Sezione B - Immobili è menzionata solo l'unità negoziale censita al f. 41 mappale 216 Sub 2 .

**Dati precedenti relativi ai corpi:** 2 - Piccolo appezzamento di terreno

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:****Spese di gestione condominiale:****Identificativo corpo: 1 - Fabbricato abitativo**

**sito in Borghetto Di Borbera (AL), via XXIV Maggio**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Fabbricato non soggetto a spese condominiali

**Spese condominiali scadute ed insolute** alla data della perizia: Fabbricato non soggetto a spese condominiali

**Millesimi di proprietà:** Non definiti.

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

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** L'alloggio "A" è dotato di piccolo cortile antistante recintato. L'alloggio "B" ha accesso ad una piccola area a verde in pendio posta lungo il lato est, su cui è situata anche la scala di accesso all'alloggio stesso.

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Le unità immobiliari abitative rientrano fra quelle per cui è prevista la certificazione energetica. Si annota che l'acquirente dell'immobile pignorato, dovrà provvedere a Sua cura e spesa all'acquisizione delle certificazioni energetiche, se dovute per Legge.

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

**Avvertenze ulteriori:** Non si è a conoscenza di cause in corso.

**Identificativo corpo: 2 - Piccolo appezzamento di terreno  
residenziale sito in Borghetto Di Borbera (AL), via XXIV Maggio**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Terreno non soggetto a spese condominiali

**Spese condominiali scadute ed insolute** alla data della perizia: Terreno non soggetto a spese condominiali

**Millesimi di proprietà:** Non definiti.

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

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non sono presenti dotazioni condominiali.

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Terreno non soggetto a Certificazione Energetica.

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

**Avvertenze ulteriori:** Non si è a conoscenza di cause in corso.

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

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 20/03/2006 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di denuncia di successione registrata a Tortona (AL), in data 18/10/2006, ai nn. 59/Vol. 823; trascritto a Novi Ligure (AL), in data 07/12/2006, ai nn. 6984/4609.

Note: Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI;

Accettazione tacita di eredità in forza di atto a rogito notaio dott. Luigi Francesco Riso di Genova in data 03/04/2007, Rep. n. 23711/12860, trascritto a Novi Ligure (AL) in data 14/04/2007 al n. 1940 (RG) e n. 1295 (RP).

Continuità delle trascrizioni: SI

**Dati precedenti relativi ai corpi:** 1 - Fabbricato abitativo

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 20/03/2006 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di denuncia di successione registrata a Tortona (AL), in data 18/10/2006, ai nn. 59/Vol. 823; trascritto a Novi Ligure (AL), in data 07/12/2006, ai nn. 6984/4609.

Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI;

Note: Accettazione tacita di eredità (in morte di \*\*\*\*\*) in forza di atto a rogito notaio dott. Luigi Francesco Riso di Genova in data 03/04/2007, Rep. n. 23711/12860, trascritto a Novi Ligure (AL) in data 14/04/2007 al n. 1940 (RG) e n. 1295 (RP). Si precisa che il bene è ancora catastalmente intestato anche alla sig.ra \*\*\*\*\* per la quota di 1/2 di usufrutto; si ritiene che, considerata la data di nascita della sig.ra \*\*\*\*\* (anno 1910), detto usufrutto debba considerarsi estinto. Anteriormente al ventennio il bene apparteneva in proprietà esclusiva alla sig.ra \*\*\*\*\*.

Nota relativa alla cancellazione dell'usufrutto: Si annota che deve essere richiesta la cancellazione dell'usufrutto per effettuare l'aggiornamento dei dati presenti negli archivi catastali e sancire il ricongiungimento della titolarità con la libera disponibilità dell'immobile. La cancellazione dell'usufrutto deve essere richiesta all'Agenzia delle Entrate attraverso una domanda di voltura catastale, che serve a comunicare la riunione di usufrutto, cioè la ricostituzione della piena proprietà e fornire la nuova intestazione per i documenti catastali. Alla domanda di voltura debbano essere allegati una dichiarazione sostitutiva del certificato di morte e una copia in carta libera della dichiarazione di successione.

Per ogni domanda di voltura sono richiesti:

- un tributo speciale catastale pari a 55,00 euro;
- una imposta da bollo da 16,00 euro per ogni quattro pagine della domanda.

In caso di ritardo, cioè oltre i 30 giorni dall'avvenuta registrazione della denuncia di successione presso l'Agenzia delle Entrate, si devono pagare anche le sanzioni previste dalla Legge. Dovuti inoltre gli interessi di mora. - dal 31 giorno a 3 mesi dalla scadenza = sanzione pari ad 1/8 di 15 € = 1,88 € (ravvedimento operoso) + interessi di mora calcolati giorno per giorno sul tributo di 55,00 € o multipli - dal 4° mese ad 1 anno dalla scadenza sanzione pari ad 1/5 di 15 € = 3,00 € (ravvedimento operoso) + interessi di mora calcolati

giorno per giorno sul tributo di 55,00 € o multipli - oltre 1 anno dalla scadenza con contestazione immediata tramite modello sanzione ad 1/4 di 20 € pari a 5,00 € + interessi di mora calcolati semestralmente sul tributo di 55,00 € o multipli.

Continuità delle trascrizioni: Si

**Dati precedenti relativi ai corpi:** 2 - Piccolo appezzamento di terreno

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

**Fabbricato rurale [R]** sito in **Borghetto Di Borbera (AL) CAP: 15060 frazione: Cerreto Ratti, via XXIV Maggio 11**

Numero pratica: 6

Intestazione: \*\*\*\*\*

Tipo pratica: Licenza di costruzione

Per lavori: Ristrutturazione di fabbricato rustico esistente da adibirsi a civile abitazione

Oggetto: ristrutturazione

Presentazione in data 22/12/1972 al n. di prot. 3567

Rilascio in data 09/04/1974 al n. di prot.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** 1 - Fabbricato abitativo

**Fabbricato rurale [R]** sito in **Borghetto Di Borbera (AL) CAP: 15060 frazione: Cerreto Ratti, via XXIV Maggio 11**

Numero pratica: 146

Intestazione: \*\*\*\*\* in OMISSIS

Tipo pratica: Licenza di costruzione

Per lavori: Variante ai lavori autorizzati con Licenza Edilizia n. 6 del 09/04/1974

Oggetto: variante

Presentazione in data 26/04/1975 al n. di prot. 1174

Rilascio in data 07/10/1975 al n. di prot.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** 1 - Fabbricato abitativo

**residenziale** sito in **Borghetto Di Borbera (AL) CAP: 15060 frazione: Cerreto Ratti, via XXIV Maggio**

Numero pratica: 146

Intestazione: \*\*\*\*\* in OMISSIS

Tipo pratica: Licenza di costruzione

Per lavori: Variante ai lavori autorizzati con Licenza Edilizia n. 6 del 09/04/1974

Oggetto: variante

Presentazione in data 26/04/1975 al n. di prot. 1174

Rilascio in data 07/10/1975 al n. di prot.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** 2 - Piccolo appezzamento di terreno

### 7.1 Conformità edilizia:

**Fabbricato rurale [R]**

**Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:**

- alloggio "A", accessibile da via XXIV Maggio, con doppio affaccio a nord e sud: MODIFICHE INTERNE - diversa distribuzione interna rispetto alle Autorizzazioni Edilizie rilasciate: nel soggiorno è stata creata una piccola cucina mediante costruzione di tramezze (questo ha comportato la riduzione della superficie di pavimento del soggiorno al di sotto dei limiti previsti dal D. M. Sanità 5 luglio 1975); è stata modificata la conformazione planimetrica della camera da letto.

MODIFICHE DI PROSPETTO - sul prospetto sud, prospiciente la via XXIV Maggio, risulta spostata la posizione della porta di ingresso; sul prospetto nord le finestre previste nella Licenza di Costruzione sono state trasformate in porte finestre; il balcone realizzato non è presente sulla pianta di progetto, mentre è presente sulle tavole della sezione e del

prospetto; inoltre nello stato di fatto il balcone ha dimensioni maggiori rispetto alla Licenza di Costruzione.

- alloggio "B", accessibile da via XXIV Maggio e da strada per Grondona esclusivamente tramite scala esterna:

MODIFICHE INTERNE - sulla tavola di progetto allegata alla richiesta di Licenza di Costruzione non è rappresentata la planimetria dell'alloggio. Nello stato di fatto la superficie della cucina/soggiorno, del bagno e le dimensioni della finestra del bagno sono inferiori rispetto ai limiti previsti dal D. M. Sanità 5 luglio 1975.

MODIFICHE DI PROSPETTO - sul prospetto nord le finestre previste nella tavola di prospetto allegata alla richiesta di Licenza di Costruzione sono state trasformate in porte finestre; è stato realizzato un balcone, non previsto nelle tavole di prospetto e di sezione allegate alla richiesta di Licenza di Costruzione; la scala esterna che permette l'accesso all'alloggio è stata ampliata mediante la costruzione di una seconda rampa che permette di accedere alla via XXIV Maggio (nelle tavole di progetto allegate alla richiesta di Licenza di Costruzione era prevista una sola rampa).

- Locale ad uso cantina "C" - accessibile dalla strada per Grondona:

MODIFICHE INTERNE - sulla tavola di progetto allegata alla richiesta di Licenza di Costruzione è rappresentato un unico locale, mentre nello stato di fatto il piano fondi è suddiviso in due unità immobiliari: il sub 1, appartenente a Terzi estranei alla procedura e il sub 2, oggetto della procedura, suddiviso a sua volta in due locali.

MODIFICHE DI PROSPETTO - sul prospetto est nello stato di fatto non sono presenti finestre, previste invece sulla tavola di progetto allegata alla richiesta di Licenza di Costruzione.

Regolarizzabili mediante: Si annota che, a causa delle difformità urbanistiche riscontrate, (descritte di seguito), è necessario definire con l'Ufficio Tecnico Comunale la pratica di sanatoria presentando un progetto/relazione preciso e dettagliato.

**Descrizione delle opere da sanare:** modifiche interne e di prospetto.

Note: Eventuali sanzioni saranno determinate in seguito ad accertamento da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale, successivamente alla presentazione di pratica di sanatoria urbanistico-edilizia. Eventuali diritti di segreteria comunali saranno valutati direttamente dall'Ufficio Tecnico all'atto della presentazione della pratica edilizia.

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

**Dati precedenti relativi ai corpi:** 1 - Fabbricato abitativo

#### residenziale

**Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:** la scala esterna che permette l'accesso all'alloggio "B" è stata ampliata senza autorizzazione mediante la costruzione di una seconda rampa che permette di accedere alla via XXIV Maggio (rampa non prevista nelle tavole di progetto allegate alla richiesta di Licenza di Costruzione).

**Regolarizzabili mediante:** Si annota che, a causa delle difformità edilizie ed urbanistiche riscontrate complessivamente, è necessario definire con l'Ufficio Tecnico Comunale l'eventuale pratica di sanatoria presentando un progetto/relazione preciso, dettagliato e unitario.

**Descrizione delle opere da sanare:** modifiche interne e di prospetto (come descritto relativamente agli immobili "A", "B", "C").

Note: Eventuali sanzioni saranno determinate in seguito ad accertamento da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale, successivamente alla presentazione di pratica di sanatoria urbanistico-edilizia. Eventuali diritti di segreteria comunali saranno valutati direttamente dall'Ufficio Tecnico all'atto della presentazione della pratica edilizia.

**Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia;** note: la scala esterna che permette l'accesso all'alloggio "B" è stata ampliata mediante la costruzione, non autorizzata, di una seconda rampa che permette di accedere alla via XXIV Maggio (rampa non prevista nelle tavole di progetto allegate alla richiesta di Licenza di Costruzione).

**Dati precedenti relativi ai corpi:** 2 - Piccolo appezzamento di terreno

## 7.2 Conformità urbanistica:

**Borghetto Di Borbera (AL) CAP: 15060 frazione: Cerreto Ratti, via XXIV Maggio 11**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	D.G.R. n. 81 - 44695 del 10/04/95.
Zona omogenea:	Aree parzialmente edificate e di completamento B3
Norme tecniche di attuazione:	<p>Piano Regolatore Generale Intercomunale della Comunità Montana delle Valli Borbera e Spinti, modificato, per il territorio del Comune di Borghetto Borbera, con la Variante parziale n. 16 al P.R.G.I. approvata D.G.R. n. 66/1779 del 18/12/2000.</p> <p><b>- Art. 26 Aree parzialmente edificate e di completamento B3</b> (Aree prevalentemente residenziali, urbanizzate e parzialmente edificate, in via di completamento, ove la consistenza e densità del tessuto edilizio esistente ammettono sia interventi di adeguamento funzionale sia interventi singoli di completamento edilizio in aree intercluse o marginali, inedificate o scarsamente edificate anche per la presenza di fabbricati rurali non più utilizzati per usi agricoli. L'attuazione delle proposte di PRG avviene con intervento diretto, .... Le destinazioni d'uso ammesse sono tutte quelle prescritte dall'Art. 22 delle NTA.</p> <p><b>- Art. 59 Vincolo Paesaggistico</b> (L. 431/85) (In tali aree sono pertanto ammessi gli interventi previsti per i singoli tipi di zona urbanistica dal P.R.G., in quanto non in contrasto con le finalità ed i vincoli di cui alla citata L. 8/8/1985 n. 431 e successive circolari di applicazione (Circolare 31/8/85 n. 8 Min.ro Beni Culturali e Ambientali ed altre eventuali più recenti). L'attuazione degli interventi ammissibili in dette parti del territorio, è subordinata ad ottenimento di Autorizzazione Regionale, ovvero di Autorizzazione Sindacale in subdelega, secondo i disposti di cui alla L.R. 03/04/1989 n. 20 e s.m.i. (Norme in materia di tutela di beni culturali, ambientali e paesistici) che si intende espressamente richiamata, anche per la precisazione degli interventi che non richiedono Autorizzazione a fini ambientali).</p> <p><b>- Art. 60 Zone a vincolo idrogeologico.</b> (Nelle aree soggette a vincolo idrogeologico, come individuate ai sensi del R.D. 30.12.1923 N. 3267 e dell'Art. 5 R.D. 13.2.1933 N. 215, facendo riferimento alle indicazioni cartografiche depositate presso il Corpo Forestale dello Stato competente per territorio, non sono ammessi interventi di trasformazione del suolo che possano</p>

	alternarne l'equilibrio idrogeologico. Ogni intervento, ivi compresi quelli di cui all'Art. 7 del citato R.D. N. 3267/1923, è condizionato, nel rispetto delle prescrizioni del P.R.G. per le singole categorie di aree, al rilascio di Autorizzazione da parte del Presidente della Giunta Regionale o del Sindaco, nei rispettivi limiti di competenza secondo i disposti della L.R. 45 del 09.8.1989 e successive Circolari esplicative).
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	indice di densità fondiaria: 1 mc./mq. di superficie fondiaria
Rapporto di copertura:	0,4 mq./mq. di superficie fondiaria
Altezza massima ammessa:	2 piani f.t.
Residua potenzialità edificatoria:	NO

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

**Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica;** note: In seguito all'analisi delle Licenze di Costruzione rilasciate si sono riscontrate errori e/o mancanze/incongruenze nei documenti presentati. Sulla tavola di progetto e nella relazione allegata alla Licenza di Costruzione in variante n. 146/75 si sono riscontrate le seguenti incongruenze: **1** - l'area del mappale 216 è indicata pari a 110 mq, in realtà è pari a 100 mq (come riportato sulla visura catastale e sulla relazione di progetto del 1972); - l'area del mappale 217a (attualmente mappale 395) è indicata pari a 55 mq, in realtà è pari a 37 mq (come riportato sulla visura catastale); Da ciò ne consegue che la volumetria max realizzabile all'epoca era di 137 mq x 1,3 mc/mq = 178,10 mc e non 214,50 mc come riportato sulla relazione di progetto. **2** - manca la planimetria dell'alloggio "B"; **3** - sulla tavola di progetto le dimensioni dei lati al p2° e quelle dei lati al pt (denominato piano fondi) sono indicate uguali. Nello stato di fatto, essendo il fabbricato costruito su un sedime in declivio, la dimensione dei lati a est e ovest al p2° sono maggiori rispetto a quelli al pt, come correttamente indicato sulla tavola di sezione. Ne consegue che il volume calcolato e realizzato è maggiore di quello consentito e di quello autorizzato. Inoltre le NTA del PRG attuali prescrivono l'indice di densità fondiaria pari a 1 mc/mq di sup. fondiaria (anziché 1,3 mc/mq come riportato sulla relazione di progetto dell'epoca). Pertanto sarà possibile dichiarare l'eventuale sanabilità del fabbricato e l'ammontare di eventuali sanzioni dopo un attento esame della situazione riscontrata da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale successivamente alla presentazione di una pratica dettagliata di sanatoria urbanistico-edilizia.

(Si annota che il DPR 380/01 stabilisce che: - **art. 33** [Interventi di ristrutturazione edilizia in assenza di permesso di costruire o in totale difformità] c. 2: "Qualora, sulla base di motivato accertamento dell'ufficio tecnico comunale, il ripristino dello stato dei luoghi non sia possibile, il dirigente o il responsabile dell'ufficio irroga una sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento di valore dell'immobile, conseguente alla realizzazione delle opere, determinato, con riferimento alla data di ultimazione dei lavori, in base ai criteri previsti dalla legge 27 luglio 1978, n. 392, e con riferimento all'ultimo costo di produzione determinato con decreto ministeriale, aggiornato alla data di esecuzione dell'abuso, sulla base dell'indice ISTAT del costo di costruzione .... c 6: "è comunque dovuto il contributo di costruzione di cui agli articoli 16 e 19". - **art. 34** [Interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire] c. 2: "Quando la demolizione non può avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, il dirigente o il responsabile dell'ufficio applica una sanzione pari al doppio del costo di produzione, stabilito in base alla legge 27 luglio 1978, n. 392, della parte dell'opera realizzata in difformità dal permesso di costruire, se ad uso residenziale ...").

**Dati precedenti relativi ai corpi:** 1 - Fabbricato abitativo

**Borghetto Di Borbera (AL) CAP: 15060 frazione: Cerreto Ratti, via XXIV Maggio**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	D.G.R. n. 81 - 44695 del 10/04/95.
Zona omogenea:	Aree parzialmente edificate e di completamento B3
Norme tecniche di attuazione:	<p>Piano Regolatore Generale Intercomunale della Comunità Montana delle Valli Borbera e Spinti, modificato, per il territorio del Comune di Borghetto Borbera, con la Variante parziale n. 16 al P.R.G.I. approvata D.G.R. n. 66/1779 del 18/12/2000.</p> <p><b>- Art. 26 Aree parzialmente edificate e di completamento B3</b> (Aree prevalentemente residenziali, urbanizzate e parzialmente edificate, in via di completamento, ove la consistenza e densità del tessuto edilizio esistente ammettono sia interventi di adeguamento funzionale sia interventi singoli di completamento edilizio in aree intercluse o marginali, inedificate o scarsamente edificate anche per la presenza di fabbricati rurali non più utilizzati per usi agricoli. L'attuazione delle proposte di PRG avviene con intervento diretto, .... Le destinazioni d'uso ammesse sono tutte quelle prescritte dall'Art. 22 delle NTA.</p> <p><b>- Art. 59 Vincolo Paesaggistico</b> (L. 431/85) (In tali aree sono pertanto ammessi gli interventi previsti per i singoli tipi di zona urbanistica dal P.R.G., in quanto non in contrasto con le finalità ed i vincoli di cui alla citata L. 8/8/1985 n. 431 e successive circolari di applicazione (Circolare 31/8/85 n. 8 Min.ro Beni Culturali e Ambientali ed altre eventuali più recenti). L'attuazione degli interventi ammissibili in dette parti del territorio, è subordinata ad ottenimento di Autorizzazione Regionale, ovvero di Autorizzazione Sindacale in subdelega, secondo i disposti di cui alla L.R. 03/04/1989 n. 20 e s.m.i. (Norme in materia di tutela di beni culturali, ambientali e paesistici) che si intende espressamente richiamata, anche per la precisazione degli interventi che non richiedono Autorizzazione a fini ambientali).</p> <p><b>- Art. 60 Zone a vincolo idrogeologico.</b> (Nelle aree soggette a vincolo idrogeologico, come individuate ai sensi del R.D. 30.12.1923 N. 3267 e dell'Art. 5 R.D. 13.2.1933 N. 215, facendo riferimento alle indicazioni cartografiche depositate presso il Corpo Forestale dello Stato competente per territorio, non sono ammessi interventi di trasformazione del suolo che possano alterarne l'equilibrio idrogeologico. Ogni</p>

	intervento, ivi compresi quelli di cui all'Art. 7 del citato R.D. N. 3267/1923, è condizionato, nel rispetto delle prescrizioni del P.R.G. per le singole categorie di aree, al rilascio di Autorizzazione da parte del Presidente della Giunta Regionale o del Sindaco, nei rispettivi limiti di competenza secondo i disposti della L.R. 45 del 09.8.1989 e successive Circolari esplicative).
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	indice di densità fondiaria: 1 mc./mq. di superficie fondiaria
Rapporto di copertura:	0,4 mq./mq. di superficie fondiaria
Altezza massima ammessa:	2 piani f.t.
Residua potenzialità edificatoria:	NO

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica;** note: Si annota che il terreno è già stato utilizzato a scopo edificatorio relativamente alla Licenza di Costruzione in variante n. 146/75.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** 2 - Piccolo appezzamento di terreno

Descrizione: **Fabbricato rurale [R]** di cui al punto **1 - Fabbricato abitativo**

Il compendio immobiliare, oggetto di pignoramento, è costituito da:

- n. 1 alloggio "A" accessibile dalla via XXIV Maggio, con doppio affaccio (a sud verso la strada a monte e a nord verso valle). L'alloggio è composto da ingresso, soggiorno, piccola cucina, camera da letto, bagno, balcone a nord e piccolo cortile recintato a sud.
- n. 1 alloggio "B" accessibile tramite scala esterna sia dalla via XXIV Maggio sia dalla strada comunale per Grondona e dotato di unico affaccio a nord. L'alloggio è composto da piccolo ingresso, cucina/pranzo, camera da letto, bagno e balcone a nord.
- n. 1 locale ad uso cantina "C" accessibile dalla strada comunale per Grondona.

**1. Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: \*\*\*\*\*

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **112,47**

E' posto al piano: da terra a tetto

L'edificio è stato costruito nel: edificio di antica costruzione, ante 1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1975

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,83 p2° - 2,52 p1°

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

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: L'alloggio "A" è in discrete condizioni di manutenzione; l'alloggio "B" è in trascurate condizioni di manutenzione: presenta tracce di umidità con distacchi di intonaco interno.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**Caratteristiche descrittive:****Caratteristiche strutturali:**Copertura tipologia: **a falde** materiale: **legno** condizioni: **normali**Strutture verticali materiale: **muratura** condizioni: **normali****Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno** protezione: **scuretti** materiale protezione: **legno** condizioni: **normale**  
 Riferito limitatamente a: gli infissi nell'alloggio "B" sono da normalizzare.

Infissi interni tipologia: **a battente** materiale: **legno e vetro** condizioni: **normali**

Pavim. Interna materiale: **piastrelle di ceramica** condizioni: **normali**

Rivestimento ubicazione: **cucina, bagno** materiale: **piastrelle di ceramica** condizioni: **normali**  
 Riferito limitatamente a: le pareti dell'alloggio "B" sono in parte rivestite con perline di legno.

**Impianti:****Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	Presunto 1975 (anno di ristrutturazione)
Impianto a norma	NO
Note	L'impianto elettrico dell'alloggio "A" è in normale stato di manutenzione apparente. L'impianto elettrico dell'alloggio "B" sembra essere in condizioni normali di manutenzione, ma allo stato attuale non funzionante in quanto l'alloggio non è abitato. Non sono risultate disponibili o reperite documentazioni in materia di certificazione degli impianti. (Sarà onere della Parte offerente verificare, a Sua cura, preventivamente l'immobile sotto ogni profilo)

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Negli alloggi sono presenti termosifoni, non funzionanti.
Epoca di realizzazione/adeguamento	Presunto 1975 (anno di ristrutturazione)
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Note	Nell'alloggio "A" è presente una stufa a pellet installata in soggiorno, funzionante; nell'alloggio "B" è presente una stufa a legna installata in cucina/soggiorno. Non sono risultate disponibili o reperite documentazioni in materia di certificazione degli impianti. (Sarà onere della Parte offerente verificare, a Sua cura, preventivamente l'immobile sotto ogni profilo).

**Condizionamento e climatizzazione:**

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

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Le superfici degli immobili sono state determinate graficamente mediante rilievo diretto della consistenza (non esistono planimetrie catastali).

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Alloggio "A"	superf. esterna lorda	45,72	1,00	45,72
Alloggio "A" - balcone	superf. esterna lorda	5,57	0,33	1,84
Alloggio "B"	superf. esterna lorda	37,65	1,00	37,65
Alloggio "B" - balcone	superf. esterna lorda	5,57	0,33	1,84

Locale ad uso cantina "C"	superf. esterna lorda	17,96	1,00	17,96
		112,47		105,01

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

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 2-2021

Zona: Borghetto di Borbera (AL)

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 600,00 (centro urbano); 740,00 (borgate)

Valore di mercato max (€/mq): 900,00 (centro urbano); 840,00 (borgate)

Descrizione: **residenziale** di cui al punto **2 - Piccolo appezzamento di terreno**

Piccolo appezzamento di terreno, in parte occupato dalla scala di accesso all'alloggio identificato con il mappale 216 sub 2 (unità imm. al p1° "B") ed in parte da vegetazione. Allo stato attuale tale vegetazione si è sviluppata in maniera incontrollata e invasiva (sopralluogo del 16/07/2020).

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

Cod. Fiscale: \*\*\*\*\*

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **37,00**

il terreno risulta di forma regolare ed orografia giacitura acclive sistemata a terrazzi

Sistemazioni agrarie nessuna

Sistemi irrigui presenti nessuna

Colture erbacee erba, arbusti e edera

Colture arboree alberi a medio fusto

Selvicolture nessuna

Stato di manutenzione generale: trascurato

Condizioni generali dell'immobile: terreno recintato in parte e sistemato a gradoni, occupato in parte da n. 2 rampe di scala e in parte da fitta vegetazione.

**Impianti:****Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	NO
Note	trattasi di terreno privo di impianti.

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	NO
Note	trattasi di terreno privo di impianti.

**Condizionamento e climatizzazione:**

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Note	trattasi di terreno privo di impianti.

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La superficie dell'immobile è stata desunta dalla visura catastale.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
D - terreno (incolto produttivo)	sup reale netta	37,00	1,00	37,00
		<b>37,00</b>		<b>37,00</b>

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

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria:

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 2021

Zona: Borghetto di Borbera

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: terreno

Superficie di riferimento: Netta

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 0,033

Valore di mercato max (€/mq): 0,033

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

La determinazione del valore venale del fabbricato pignorato è elaborata attraverso l'analisi di due criteri di stima quali la stima sintetica diretta per elementi comparabili e la capitalizzazione del reddito presunto.

La stima sintetica diretta per elementi comparabili - assunte informazioni specifiche sul mercato di riferimento per beni analoghi oggetto di compravendita/offerte nel periodo attinente l'epoca di stima.

I dati raccolti sono dettagliatamente analizzati in base ai particolari relativi ai beni assunti a comparazione, valutando il peso di apprezzamento e/o deprezzamento di singole caratteristiche in rapporto alle caratteristiche dell'immobile oggetto di stima, definendo poi, per affinamento e ponderazione dei dati emersi, il valore immobiliare di riferimento più probabile per il bene in esame.

Il tutto tenuto conto della dettagliata conoscenza dell'andamento di periodo della generale economia del mercato locale che influenza le componenti di base di domanda/offerta.

La stima per capitalizzazione del reddito presunto - assunte informazioni specifiche sul mercato di riferimento per beni analoghi oggetto di locazione nel periodo attinente l'epoca di stima.

I dati raccolti sono dettagliatamente analizzati in base ai particolari relativi ai beni assunti a comparazione valutando il peso di apprezzamento e/o deprezzamento di singole caratteristiche in rapporto alle caratteristiche dell'immobile oggetto di stima, definendo per affinamento il valore locativo più probabile per il bene in esame.

In base alla capacità del bene di produrre una determinata rendita, attraverso la stima di un adeguato saggio di capitalizzazione, è determinato indirettamente il valore immobiliare più probabile per il bene in esame.

Il tutto tenuto conto della dettagliata conoscenza dell'andamento di periodo della generale economia del mercato locale che influenza le componenti di base di domanda/offerta.

Il valore finale di stima del bene - Il valore di stima del bene è determinato attraverso la media dei due differenti metodi di stima applicati,  $([stima\ sintetica + stima\ per\ capitalizzazione] / 2 = valore\ del\ bene)$ .

Metodologia che consente di conseguire un ottimale grado di affinamento estimativo della oggettiva realtà del valore di mercato.

Per la valutazione del terreno si sono prese in considerazione le offerte di mercato di terreni con caratteristiche simili nella medesima zona ed anche in zone prossime, tenendo in considerazione che il terreno in oggetto, pur avendo destinazione residenziale, è già stato utilizzato a scopo edificatorio (rif. Licenza Edilizia n. 146/75), quindi attualmente privo di residua capacità edificatoria.

Ai valori riscontrati nelle offerte commerciali sono state apportate opportune detrazioni al fine di differenziare l'immobile da valutare rispetto a quelli presi in considerazione come termini di paragone.

Nella valutazione si è tenuto conto del fatto che, come già

evidenziato, su parte del terreno è stata costruita una scala che consente di accedere all'unità imm. "B": tale modalità di accesso è l'unica praticabile; quindi il terreno allo stato attuale è da considerarsi come una pertinenza dell'alloggio "B" mappale 216 sub 2.

## 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Alessandria;  
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di Alessandria - Sez. Novi Ligure (AL);  
 Uffici del registro di Novi Ligure (AL);  
 Ufficio tecnico di Borghetto di Borbera (AL);  
 Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:  
 Agenzie immobiliari di zona, Banca Dati OMI;  
 Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.):  
 600,00 - 900,00 (centro urbano); 740,00 - 840,00 (borgate),  
 Incolto Produttivo 330,00 €/ha.

## 8.3 Valutazione corpi:

### 1 - Fabbricato abitativo. Fabbricato rurale [R]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 55.245,40, Stima finanziaria (per capitalizzazione del reddito).

La determinazione del valore venale del fabbricato pignorato è elaborata attraverso l'analisi di due criteri di stima quali la stima sintetica diretta per elementi comparabili e la capitalizzazione del reddito presunto.

La stima sintetica diretta per elementi comparabili - assunte informazioni specifiche sul mercato di riferimento per beni analoghi oggetto di compravendita/offerte nel periodo attinente l'epoca di stima.

I dati raccolti sono dettagliatamente analizzati in base ai particolari relativi ai beni assunti a comparazione, valutando il peso di apprezzamento e/o deprezzamento di singole caratteristiche in rapporto alle caratteristiche dell'immobile oggetto di stima, definendo poi, per affinamento e ponderazione dei dati emersi, il valore immobiliare di riferimento più probabile per il bene in esame.

Il tutto tenuto conto della dettagliata conoscenza dell'andamento di periodo della generale economia del mercato locale che influenza le componenti di base di domanda/offerta.

La stima per capitalizzazione del reddito presunto - assunte informazioni specifiche sul mercato di riferimento per beni analoghi oggetto di locazione nel periodo attinente l'epoca di stima.

I dati raccolti sono dettagliatamente analizzati in base ai particolari relativi ai beni assunti a comparazione valutando il peso di apprezzamento e/o deprezzamento di singole caratteristiche in rapporto alle caratteristiche dell'immobile oggetto di stima, definendo per affinamento il valore locativo più probabile per il bene in esame.

In base alla capacità del bene di produrre una determinata rendita, attraverso la stima di un adeguato saggio di capitalizzazione, è determinato indirettamente il valore immobiliare più probabile per il bene in esame.

Il tutto tenuto conto della dettagliata conoscenza dell'andamento di periodo della generale economia del mercato locale che influenza le componenti di base di domanda/offerta.

Il valore finale di stima del bene - Il valore di stima del bene è determinato attraverso la media dei due differenti metodi di stima applicati,  $([stima\ sintetica + stima\ per\ capitalizzazione] / 2 = valore\ del\ bene)$ .

Metodologia che consente di conseguire un ottimale grado di affinamento estimativo della oggettiva realtà del valore di mercato.

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie Equivalente</b>	<b>Valore Unitario</b>	<b>Valore Complessivo</b>
Alloggio "A"	45,72	€ 720,00	€ 32.918,40
Alloggio "A" - balcone	1,84	€ 720,00	€ 1.324,80
Alloggio "B"	37,65	€ 500,00	€ 18.825,00
Alloggio "B" - balcone	1,84	€ 500,00	€ 920,00
Locale ad uso cantina "C"	17,96	€ 70,00	€ 1.257,20
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 55.245,40
Stima finanziaria (per capitalizzazione del reddito) del corpo			€ 55.227,27
Valore Corpo			€ 55.236,34
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 55.236,34
Valore complessivo diritto e quota			€ 55.236,34

## 2 - Piccolo appezzamento di terreno. residenziale

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 370,00.

Per la valutazione del terreno si sono prese in considerazione le offerte di mercato di terreni con caratteristiche simili nella medesima zona ed anche in zone prossime, tenendo in considerazione che il terreno in oggetto, pur avendo destinazione residenziale, è già stato utilizzato a scopo edificatorio (rif. Licenza Edilizia n. 146/75), quindi attualmente privo di residua capacità edificatoria.

Ai valori riscontrati nelle offerte commerciali sono state apportate opportune detrazioni al fine di differenziare l'immobile da valutare rispetto a quelli presi in considerazione come termini di paragone.

Nella valutazione si è tenuto conto del fatto che, come già evidenziato, su parte del terreno è stata costruita una scala che consente di accedere all'unità imm. "B" (mapp 216 sub 2): tale modalità di accesso è l'unica praticabile; quindi il terreno allo stato attuale è da considerarsi come una pertinenza dell'alloggio "B".

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie Equivalente</b>	<b>Valore Unitario</b>	<b>Valore Complessivo</b>
Terreno (incolto produttivo) "D"	37,00	€ 10,00	€ 370,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 370,00
Valore Corpo			€ 370,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 370,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 370,00

**Riepilogo:**

<b>ID</b>	<b>Immobile</b>	<b>Superficie Lorda</b>	<b>Valore intero medio ponderale</b>	<b>Valore diritto e quota</b>
1 - Fabbricato abitativo	Fabbricato rurale [R]	105,01	€ 55.236,34	€ 55.236,34
2 - Piccolo appezzamento di terreno	residenziale	37,00	€ 370,00	€ 370,00

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 20%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% )	€ 11.121,27
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 7.000,00

Giudizio di comoda divisibilità: Gli immobili pignorati sono in proprietà esclusiva dell'Esecutato, quindi non è necessario procedere alla loro divisione. Si annota inoltre che, in considerazione del fatto che la porzione di fabbricato pignorata è costituita da tre unità immobiliari non ancora accatastate e quindi non identificabili, si esclude la possibilità della vendita frazionata delle singole unità immobiliari in lotti indipendenti. Inoltre il terreno deve essere venduto insieme all'unità imm. "B" in quanto sullo stesso è stata costruita la scala di accesso.

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 37.485,07</b>
---	--------------------

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## 8.6 Regime fiscale della vendita

L'immobile abitativo appartiene ad un privato, quindi:

**1** - l'acquirente (se può usufruire di agevolazioni 1° casa) dovrà pagare: imposta di registro proporzionale del 2%, imposta ipotecaria fissa di 50 €, imposta catastale fissa di 50 €.

**2** - l'acquirente (se non può usufruire di agevolazioni 1° casa) dovrà pagare: imposta di registro proporzionale del 9% con un minimo di 1.000,00 €, imposta ipotecaria fissa di 50 €, imposta catastale fissa di 50 €. Il terreno appartiene ad un privato, quindi: l'acquirente dovrà pagare: imposta di registro 9%, imposta ipotecaria fissa di 50,00 €, imposta catastale fissa di 50,00 €, Iva non dovuta. Si consiglia tuttavia di verificare tale possibilità presso l'Agenzia delle Entrate.



Beni in **Garbagna (AL)**  
Località/Frazione  
via XIV Marzo n. 105 (già 32)

**Lotto: 002 - Laboratorio e alloggio**

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

Data di presentazione: 05-02-2021

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

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

**Identificativo corpo: 3 - Laboratorio.**

**Laboratori per arti e mestieri [C3] sito in Garbagna (AL) CAP: 15050, via XIV Marzo n. 105 (già 32)**

Note: Laboratorio sito al pt di una casa di abitazione unifamiliare a quattro piani ft accessibile direttamente dalla via principale costituito da due vani comunicanti e da un portico sito nel cortile interno e piccola area di pertinenza antistante l'ingresso. Si annota che il portico attualmente non è direttamente accessibile dal cortile interno essendo stata murata la porta che collegava il cortile stesso con il laboratorio (come indicato dal Tecnico del sig. OMISSIS).

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di **OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: \*\*\*\*\*

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: OMISSIS (C.F. \*\*\*\*\*), foglio 14, particella 113, subalterno 1, indirizzo via XIV Marzo 32, piano T, comune GARBAGNA, categoria C/3, classe U, consistenza 39 mq, superficie 48 mq, rendita € 90,64

Derivante da:

- Variazione del 08/07/2016 "AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO" prot. n. AL0091337 (n. 19160 .1/2016).

- Variazione del 09/11/2015 "INSERIMENTO IN VISURA DEI DATI DI SUPERFICIE".

- Variazione del 01/09/2011 "VARIAZIONE TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE" prot. n. AL0104449 (n. 48909 .1/2011).

- Variazione del 01/01/1992 "VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO".

- Impianto meccanografico del 30/06/1987.

Millesimi di proprietà di parti comuni: immobile non costituito in condominio

Confini: proprietà ai mappali 114, 632, 116, 112, 111 del Foglio 14, mappale 113 sub 2 (Bene "F" del medesimo Lotto 2), via XIV Marzo. Note: Immobile graffato con mappale 630 del Foglio 14 e dotato di piccola area di pertinenza antistante.

Conformità catastale:

**Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:** modifiche di prospetto.

**Regolarizzabili mediante:** Redazione di pratica DOCFA

**Descrizione delle opere da sanare:** E' stata murata una porta. Si annota che il suddetto sub 1 è rappresentato sulla medesima scheda catastale del sub 2 (alloggio).

Pratica "DOCFA": € 300,00

Oneri Totali: **€ 300,00**

Note: Stima dei costi necessari alla regolarizzazione catastale - Redazione pratica catastale presunti € 300,00 + Iva + Cassa Prof. esclusi diritti di presentazione. NOTA -

Sarà onere della Parte offerente verificare, a Sua cura, preventivamente gli immobili sotto ogni profilo.

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

**Identificativo corpo: 4 - alloggio.**

**Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Garbagna (AL) CAP: 15050, via XIV Marzo 107 (già 30)**

Note: Alloggio sviluppato al piano terra, primo, secondo e terzo di una casa di abitazione unifamiliare a quattro piani fuori terra collegati da scala interna, il tutto con piccola area di pertinenza antistante l'ingresso e cortile comune con il sub. 1 (immobile "E" - laboratorio). L'alloggio è accessibile direttamente dalla via principale.

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: \*\*\*\*\*

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: OMISSIS (C.F. \*\*\*\*\*), foglio 14, particella 113, subalterno 2, indirizzo via XIV Marzo 30, piano 1, comune GARBAGNA, categoria A/4, classe 1, consistenza 4 vani, superficie 180, rendita € 115,69

Derivante da:

- Variazione del 09/11/2015 "INSERIMENTO IN VISURA DEI DATI DI SUPERFICIE".
- Variazione del 01/03/2011 "VARIAZIONE TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE" prot. n. AL0104452 (n. 48911 .1/2011).
- Variazione del 01/01/1992 "VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO".
- Impianto meccanografico del 30/06/1987.

Millesimi di proprietà di parti comuni: immobile non costituito in condominio

Confini: proprietà ai mappali 114, mappale 113 sub 1 (Bene "E" del medesimo Lotto 2), proprietà ai mappali 630, 111 del Foglio 14, via XIV Marzo. Note: L'intero fabbricato è dotato di piccola area di pertinenza antistante.

Conformità catastale:

**Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:** modifiche interne e di prospetto.

**Regolarizzabili mediante:** Redazione di pratica "DOCFA"

**Descrizione delle opere da sanare:** al 1° p è rappresentata una finestra in luogo di una porta finestra; al 2° p non è rappresentata una porta finestra, il balcone verso cortile e la porta che dà accesso alla scala, il bagno.

pratica "DOCFA": € 500,00

Oneri Totali: **€ 500,00**

Note: Stima dei costi necessari alla regolarizzazione catastale - Redazione pratica catastale presunti € 500,00 + Iva + Cassa Prof. esclusi diritti di presentazione. NOTA - Sarà onere della Parte offerente verificare, a Sua cura, preventivamente gli immobili sotto ogni profilo.

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

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

Il fabbricato, a cui appartengono le unità immobiliari pignorate, è situato in zona centrale (centro storico) del comune di Garbagna (AL), a pochi passi dagli Uffici Comunali, caratterizzata da abitazioni di passata edificazione. Il comune di Garbagna è dotato dei principali servizi e attrezzature di ambito cittadino.

**Caratteristiche zona:** in centro storico buona

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

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

**Servizi offerti dalla zona:** Negozi varie merceologie (buona), Farmacia (buona), Ufficio Postale (normale), Istituti Bancari (normale), bar, ristoranti, pizzerie, B&B (buona), Chiese (normale), Stazione Carabinieri (normale)

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziale/agricola

**Importanti centri limitrofi:** Tortona (25 km).

**Attrazioni paesaggistiche:** Comunità montana valli Curone-Grue-Ossona.

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** autolinea STP (ex Arfea) 1 km, SP 120 200 mt

### 3. STATO DI POSSESSO:

**Identificativo corpo: 3 - Laboratorio**

**Laboratori per arti e mestieri [C3] sito in Garbagna (AL), via XIV Marzo n. 105 (già 32)**

**Libero**

**Opponibilità ai terzi: No**

**Identificativo corpo: 4 - alloggio**

**Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Garbagna (AL), via XIV Marzo 107 (già 30)**

**Libero**

**Opponibilità ai terzi: NO**

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

#### - **Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di UNIONE DI BANCHE ITALIANE S.p.a. contro OMISSIS; Derivante da: Atto Giudiziario; A rogito di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Alessandria in data 31/10/2020 ai nn. 3307/2020 iscritto/trascritto a Tortona (AL) in data 27/11/2020 ai nn. 3145/2400; Per il diritto di proprietà 1/1. Importo come da atto di precetto € 129.184,08. (Il tutto come risultante dalla relazione notarile a firma del notaio dott. Antonio Trotta di Pavia del 05/02/2021). Si annota che su tale atto di pignoramento è riportato che: "ai sensi dell'art. 561 c.p.c. si certifica che, nel periodo 27/11/2000 - 27/11/2020, sui beni pignorati gravano le seguenti formalità: Nota 0726 - Verbale pignoramento immobili Data presentazione 11/06/2019 Reg. Gen. 1866 Reg. Part. 1365. Analizzando la nota di trascrizione RP 1365 del 11/06/2019 si evidenzia che nella Sezione B - Immobili è menzionata solo l'unità negoziale censita al f. 14 mappale 113 Sub 1 (senza mappale graffato 630) descritto come fabbricato rurale.

#### - **Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di UNIONE DI BANCHE ITALIANE S.p.a. contro OMISSIS; Derivante da: Atto Giudiziario; A rogito di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Alessandria in data 07/05/2019 ai nn. 2203/2019 iscritto/trascritto a Tortona (AL) in data 11/06/2019 ai nn. 1866/1365; Per il diritto di proprietà 1/1. Importo come da atto di precetto € 129.184,08. Si annota che nella Sezione B - Immobili della nota di trascrizione del pignoramento l'unità negoziale è descritta come censita al f. 14 mappale 113 Sub 1 natura fabbricato rurale (senza mappale graffato 630).

**Dati precedenti relativi ai corpi:** 3 - Laboratorio

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di UNIONE DI BANCHE ITALIANE S.p.a. contro OMISSIS; Derivante da: Atto Giudiziario; A rogito di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Alessandria in data 31/10/2020 ai nn. 3307/2020 iscritto/trascritto a Tortona (AL) in data ai nn. 3145/2400; Per il diritto di proprietà 1/1. Importo come da atto di precetto € 129.184,08. (Il tutto come risultante dalla relazione notarile a firma del notaio dott. Antonio Trotta di Pavia del 05/02/2021). Si annota che su tale atto di pignoramento è riportato che: "ai sensi dell'art. 561 c.p.c. si certifica che, nel periodo 27/11/2000 - 27/11/2020, sui beni pignorati gravano le seguenti formalità: Nota 0726 - Verbale pignoramento immobili Data presentazione 11/06/2019 Reg. Gen. 1866 Reg. Part. 1365. Analizzando la nota di trascrizione RP 1365 del 11/06/2019 si evidenzia che nella Sezione B - Immobili è menzionata solo l'unità negoziale censita al f. 14 mappale 113 Sub 1 (senza mappale graffato 630) descritto come fabbricato rurale.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** 4 - alloggio

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:****Spese di gestione condominiale:****Identificativo corpo: 3 - Laboratorio**

**Laboratori per arti e mestieri [C3] sito in Garbagna (AL), via XIV Marzo 107 (già 30)**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** immobile non soggetto a spese condominiali

**Spese condominiali scadute ed insolute** alla data della perizia: Immobile non soggetto a spese condominiali

**Millesimi di proprietà:** immobile non costituito in condominio.

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

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Dalla visione della mappa catastale si desume che l'immobile ha il cortile in comune con l'unità immobiliare censita al mappale 113 sub 2 (Bene "F" - alloggio).

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** L'immobile non è dotato di Attestato di Prestazione Energetica. L'unità immobiliare rientra fra quelle per cui è prevista la certificazione energetica. Si annota che l'acquirente dell'immobile pignorato, dovrà provvedere a Sua cura e spesa all'acquisizione della certificazione energetica, se dovuta per Legge.

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

**Avvertenze ulteriori:** Non si è a conoscenza di cause in corso.

**Identificativo corpo: 4 - alloggio**

**Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Garbagna (AL), via XIV Marzo 107 (già 30)**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** immobile non soggetto a spese condominiali

**Spese condominiali scadute ed insolute** alla data della perizia: Immobile non soggetto a spese condominiali

**Millesimi di proprietà:** immobile non costituito in condominio

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

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Dalla visione della mappa catastale si desume che l'immobile ha il cortile in comune con l'unità immobiliare censita al mappale 113 sub 1 (Bene "E").

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** L'immobile non è dotato di Attestato di Prestazione Energetica. L'unità immobiliare rientra fra quelle per cui è prevista la certificazione energetica. Si annota che l'acquirente dell'immobile pignorato, dovrà provvedere a Sua cura e spesa all'acquisizione della certificazione energetica, se dovuta per Legge.

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

**Avvertenze ulteriori:** Non si è a conoscenza di cause in corso.

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

**Titolare/Proprietario:** \*\*\*\*\* dal 21/12/1978 al 26/07/2015. In forza di denuncia di successione; registrato a Tortona (AL), in data, ai nn. 28/585; trascritto a Tortona (AL), in data 27/10/1979, ai nn. 2841/2274.

Note: Dichiarazione di Successione legittima in morte di OMISSIS \*\*\*\*\* o \*\*\*\*\* del 21/12/1978. La sig.ra OMISSIS \*\*\*\*\* risulta Proprietaria ultraventennale. Non sono state reperite informazioni sull'accettazione dell'eredità e relativa trascrizione.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 26/07/2015 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di denuncia di successione; registrato a Tortona (AL), in data 03/07/2018, ai nn. 278/9990; trascritto a Tortona (AL), in data 21/11/2018, ai nn. 3484/2499.

Note: Dichiarazione di Successione testamentaria in morte di \*\*\*\*\* (\*\*\*\*\*); quota di proprietà devoluta 1/1. Non sono state reperite informazioni sull'accettazione dell'eredità e relativa trascrizione.

Continuità delle trascrizioni: No

**Dati precedenti relativi ai corpi:** 3 - Laboratorio

**Titolare/Proprietario:** \*\*\*\*\* dal 21/12/1978 al 26/07/2015. In forza di denuncia di successione; registrato a Tortona (AL), in data , ai nn. 28/585; trascritto a Tortona (AL), in data 27/10/1979, ai nn. 2841/2274.

Note: Dichiarazione di Successione legittima in morte di OMISSIS \*\*\*\*\* o \*\*\*\*\* del 21/12/1978. La sig.ra OMISSIS \*\*\*\*\* risulta Proprietaria ultraventennale. Non sono state reperite informazioni sull'accettazione dell'eredità e relativa trascrizione.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 26/07/2015 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di denuncia di successione; registrato a Tortona (AL), in data 03/07/2018, ai nn. 278/9990; trascritto a Tortona (AL), in data 21/11/2018, ai nn. 3484/2499.

Note: Dichiarazione di Successione testamentaria in morte di \*\*\*\*\* (\*\*\*\*\*); quota di proprietà devoluta 1/1. Non sono state reperite informazioni sull'accettazione dell'eredità e relativa trascrizione.

Continuità delle trascrizioni: No

**Dati precedenti relativi ai corpi:** 4 - alloggio

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

### 7.1 Conformità edilizia:

#### Laboratori per arti e mestieri [C3]

**Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:** Modifica di prospetto.

**Regolarizzabili mediante:** Pratica SCIA in sanatoria (riguardante l'intero fabbricato).

**Descrizione delle opere da sanare:** Riapertura della porta murata.

**Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note:** Fabbricato edificato in epoca passata, ante 1942 (data riportata sulla planimetria catastale 30/01/1940). Dalla consultazione dell'archivio comunale non sono state reperite Autorizzazioni Edilizie, Licenze Edilizie, ecc... Durante il sopralluogo il Tecnico del sig. OMISSIS ha comunicato che è stata murata la porta che permetteva l'accesso al cortile interno e, di conseguenza, al porticato. Non essendo stata reperita alcuna autorizzazione edilizia in merito, si presume che l'opera sia stata realizzata abusivamente; si dovrà quindi ripristinare lo stato dei luoghi mediante la richiesta di Autorizzazione Edilizia (Autorizzazione che dovrà riguardare l'intero fabbricato)

Dati precedenti relativi ai corpi: 3 - Laboratorio

#### Abitazione di tipo popolare [A4]

**Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:** modifiche interne e di prospetto.

**Regolarizzabili mediante:** Pratica SCIA in sanatoria (riguardante l'intero fabbricato).

**Descrizione delle opere da sanare:** Al p1° una finestra è stata trasformata in porta finestra, al p2° sono stati realizzati una portafinestra, una porta di collegamento tra scala e camera ed un balcone, un bagno. Si presume che le opere difformi rispetto alla planimetria catastale siano state realizzate in epoca successiva, senza autorizzazione.

Scia in sanatoria: € 1.600,00

Oneri Totali: **€ 1.600,00**

Note: Fabbricato edificato in epoca passata, ante 1942 (data riportata sulla planimetria catastale 30/01/1940). Dalla consultazione dell'archivio comunale non sono state reperite Autorizzazioni Edilizie, Licenze Edilizie, ecc... Durante il sopralluogo sono emerse alcune difformità interne e di prospetto rispetto alla planimetria catastale. Non essendo stata reperita alcuna autorizzazione edilizia in merito, si presume che le opere siano state realizzate abusivamente; si dovrà quindi sanare tali difformità mediante la richiesta di Autorizzazione Edilizia (Autorizzazione che dovrà riguardare l'intero fabbricato)

**Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia;** note: Eventuali diritti di segreteria comunali saranno valutati direttamente dall'Ufficio Tecnico all'atto della presentazione della pratica edilizia.

Stima dei costi necessari alla regolarizzazione edilizia - Redazione pratica edilizia "SCIA" in sanatoria presunti € 1.600,00 + Iva + Cassa Prof. esclusi diritti di presentazione e sanzioni. NOTA - Sarà onere della Parte offerente verificare, a Sua cura, preventivamente gli immobili sotto ogni profilo.

Dati precedenti relativi ai corpi: 4 - alloggio

#### 7.2 Conformità urbanistica:

##### Garbagna (AL) CAP: 15050, via XIV Marzo n. 105 (già 32)

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Progetto definitivo adottato con deliberazione n.20 del 08-06-2000 C.C.M. Valli Curone Grue e Osson
Zona omogenea:	Nucleo Antico di interesse storico ambientale
Norme tecniche di attuazione:	<p><b>Art. 14</b> - Interventi nei nuclei antichi di interesse storico – ambientale (NA).</p> <p><b>14. 2</b> INDIVIDUAZIONE DELLE CLASSI DI EDIFICI ED INTERVENTI AMMESSI CLASSE 4 Immobili pubblici o privati non sottoposti ad alcun tipo di tutela. Comprendono: • gli edifici ad uso residenziale o adibiti ad altri usi, compresi i rustici ed i locali provenienti da destinazioni agricole dismesse, che non rappresentano caratteristiche meritevoli di tutela.</p> <p>INTERVENTI AMMESSI: • Manutenzione ordinaria • Manutenzione straordinaria • Restauro e risanamento conservativo • Ristrutturazione edilizia di tipo B Solo nel caso in cui venga dimostrata attraverso documentazione fotografica, unitamente a</p>

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

perizia tecnica asseverata, la condizione di oggettivo degrado che ne pregiudichi il recupero e la stabilità, è ammesso, tranne nel caso in cui gli studi geologico - tecnici lo vietino, l'intervento di DR con riplasmazione dei volumi da realizzarsi anche sulle parti contigue, se non soggette a vincolo. L'intervento di DR con eventuale riplasmazione dei volumi, deve avvenire nel rispetto dei fili stradali esistenti, di un'altezza massima di mt.10 e comunque non superiore alla maggiore altezza degli edifici in cortina, con uno spessore di manica massimo di mt.12 e comunque non superiore a quello degli edifici adiacenti, con la possibilità di mantenere le distanze preesistenti dalle proprietà confinanti. È ammessa la realizzazione di autorimesse all'esterno degli edifici, fino ad un massimo di due posti auto (o max 40 mq.) per ogni unità residenziale, ad essa legate da vincolo pertinenziale, registrato e trascritto. Le autorimesse, anche quelle interrato, dovranno essere realizzate in modo tale da non risultare in contrasto con i caratteri storici degli edifici e degli spazi di cortile. Le aiuole e le pavimentazioni devono essere reintegrate con l'uso di tecniche e di materiali tradizionali (lastricati, selciati, porfidi) o coerenti con i caratteri dell'ambiente.

**Art. 14.2.2** Le destinazioni d'uso specifiche, sono quelle dei gruppi A e B di cui all'art.10.14 delle presenti N.T.A.

#### **14.3** NORME COMPLEMENTARI

**14.3.1** Gli interventi sopra descritti sono integrati dalle seguenti specificazioni.

**14.3.2** Nel caso di strutture edilizie esistenti, con esclusione di quelle appartenenti alle classi 1 e 2, che alla data di adozione del progetto preliminare della 3a variante al P.R.G.I., hanno una destinazione incompatibile in quanto non prevista nei gruppi A e B dell'articolo 10.14 è consentito il cambio di destinazione per uso abitativo. Gli interventi devono rispettare le tipologie edilizie esistenti con l'impiego di materiali tradizionali e devono comunque assumere come riferimento gli immobili circostanti, in particolare quelli soggetti a tutela D.Lgs. 490/99 e di interesse storico artistico ex articolo 24 L.R. 56/77 cartograficamente individuati nella tav. 6, scala 1: 1000 di P.R.G.I. Tali interventi dovranno essere mirati a non compromettere in modo irreversibile l'impianto originario ed i caratteri architettonici, se di pregio. Nel caso particolare di tettoie e strutture aperte a

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



servizio di attività agricole sono ammessi il recupero e la nuova realizzazione di superfici di calpestio, passando da uno spazio aperto ad un volume chiuso, con altezza netta dei locali non inferiore a mt. 2.70, anche con la possibilità di modeste modifiche della sagoma del fabbricato. L'adeguamento è consentito in sede di concessione singola nel rispetto delle norme di regolamento edilizio e sui requisiti igienici e di sicurezza. Deve inoltre far parte integrante della pratica di adeguamento, il progetto di sistemazione delle aree di pertinenza. Il progetto deve inoltre essere valutato dalla commissione edilizia in ordine alle caratteristiche ed alla compatibilità ambientale per l'inserimento nel contesto edilizio esistente.

**14.3.3** Sono ammessi, per tutti gli edifici con esclusione di quelli inclusi nelle classi 1 e 2 e di quelli che ne hanno beneficiato in precedenza, ampliamenti "una tantum" non superiori al 10% del volume abitativo esistente e comunque tali da non dar luogo al oltre mc.30 per unità abitativa, finalizzati all'adeguamento igienico (dotazione di servizi) purché ciò avvenga verso l'interno, non sia visibile da spazi pubblici e non diminuisca le distanze dai fabbricati e dai confini rispetto ai minimi prescritti, salvo che, in quest'ultimo caso, sia consentito da un atto di assenso registrato e trascritto tra le parti; tale ampliamento è consentito, solo nei casi in cui è dimostrata l'impossibilità di recuperare volumi di fabbricati di proprietà da demolire contestualmente all'esecuzione delle opere, o mediante l'impiego del tipo di intervento di cui al precedente comma.

**14.3.4** All'interno dei cortili è sempre ammessa la demolizione di edifici o parti di edifici recenti, dei bassi fabbricati e delle autorimesse che risultino chiaramente come superfetazioni incongrue rispetto alla caratterizzazione storico - architettonica dell'ambiente.

**14.3.5** Nel caso specifico dei rustici chiusi da tre lati è ammessa la chiusura del quarto lato se finalizzata alla realizzazione di spazi abitativi. Il conseguente incremento di SLP dovuto alla formazione di nuovi orizzontamenti, in tal caso, è sempre ammesso. La destinazione dei piani terreni, qualora possibile, è individuata verso usi pertinenziali alla residenza, quali parcheggi ed autorimesse, purché con accesso da spazio privato e non da spazio pubblico.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	vedi NTA
Residua potenzialità edificatoria:	NO
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:** 3 - Laboratorio**Garbagna (AL) CAP: 15050, via XIV Marzo 107 (già 30)**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Progetto definitivo adottato con deliberazione n.20 del 08-06-2000 C.C.M. Valli Curone Grue e Ossona
Zona omogenea:	Nucleo Antico di interesse storico ambientale
Norme tecniche di attuazione:	<p><b>Art. 14</b> - Interventi nei nuclei antichi di interesse storico – ambientale (NA).</p> <p><b>14. 2</b> INDIVIDUAZIONE DELLE CLASSI DI EDIFICI ED INTERVENTI AMMESSI CLASSE 4 Immobili pubblici o privati non sottoposti ad alcun tipo di tutela. Comprendono: • gli edifici ad uso residenziale o adibiti ad altri usi, compresi i rustici ed i locali provenienti da destinazioni agricole dismesse, che non rappresentano caratteristiche meritevoli di tutela. INTERVENTI AMMESSI: • Manutenzione ordinaria • Manutenzione straordinaria • Restauro e risanamento conservativo • Ristrutturazione edilizia di tipo B Solo nel caso in cui venga dimostrata attraverso documentazione fotografica, unitamente a perizia tecnica asseverata, la condizione di oggettivo degrado che ne pregiudichi il recupero e la stabilità, è ammesso, tranne nel caso in cui gli studi geologico - tecnici lo vietino, l'intervento di DR con riplasmazione dei volumi da realizzarsi anche sulle parti contigue, se non soggette a vincolo. L'intervento di DR con eventuale riplasmazione dei volumi, deve avvenire nel rispetto dei fili stradali esistenti, di un'altezza massima di mt.10 e comunque non superiore alla maggiore altezza degli edifici in cortina, con uno spessore di manica massimo di mt.12 e comunque non superiore a quello degli edifici adiacenti, con la possibilità di mantenere le distanze preesistenti dalle proprietà confinanti. È ammessa la realizzazione di autorimesse all'esterno degli edifici, fino ad un massimo di due posti auto (o max 40 mq.) per ogni unità residenziale, ad essa legate da vincolo pertinenziale, registrato e trascritto.</p>



Le autorimesse, anche quelle interrato, dovranno essere realizzate in modo tale da non risultare in contrasto con i caratteri storici degli edifici e degli spazi di cortile. Le aiuole e le pavimentazioni devono essere reintegrate con l'uso di tecniche e di materiali tradizionali (lastricati, selciati, porfidi) o coerenti con i caratteri dell'ambiente.

**Art. 14.2.2** Le destinazioni d'uso specifiche, sono quelle dei gruppi A e B di cui all'art.10.14 delle presenti N.T.A.

#### **14.3** NORME COMPLEMENTARI

**14.3.1** Gli interventi sopra descritti sono integrati dalle seguenti specificazioni.

**14.3.2** Nel caso di strutture edilizie esistenti, con esclusione di quelle appartenenti alle classi 1 e 2, che alla data di adozione del progetto preliminare della 3a variante al P.R.G.I., hanno una destinazione incompatibile in quanto non prevista nei gruppi A e B dell'articolo 10.14 è consentito il cambio di destinazione per uso abitativo. Gli interventi devono rispettare le tipologie edilizie esistenti con l'impiego di materiali tradizionali e devono comunque assumere come riferimento gli immobili circostanti, in particolare quelli soggetti a tutela D.Lgs. 490/99 e di interesse storico artistico ex articolo 24 L.R. 56/77 cartograficamente individuati nella tav. 6, scala 1: 1000 di P.R.G.I. Tali interventi dovranno essere mirati a non compromettere in modo irreversibile l'impianto originario ed i caratteri architettonici, se di pregio. Nel caso particolare di tettoie e strutture aperte a servizio di attività agricole sono ammessi il recupero e la nuova realizzazione di superfici di calpestio, passando da uno spazio aperto ad un volume chiuso, con altezza netta dei locali non inferiore a mt. 2.70, anche con la possibilità di modeste modifiche della sagoma del fabbricato. L'adeguamento è consentito in sede di concessione singola nel rispetto delle norme di regolamento edilizio e sui requisiti igienici e di sicurezza. Deve inoltre far parte integrante della pratica di adeguamento, il progetto di sistemazione delle aree di pertinenza. Il progetto deve inoltre essere valutato dalla commissione edilizia in ordine alle caratteristiche ed alla compatibilità ambientale per l'inserimento nel contesto edilizio esistente.

**14.3.3** Sono ammessi, per tutti gli edifici con esclusione di quelli inclusi nelle classi 1 e 2 e di quelli che ne hanno beneficiato in precedenza, ampliamenti "una tantum"

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

non superiori al 10% del volume abitativo esistente e comunque tali da non dar luogo al oltre mc.30 per unità abitativa, finalizzati all'adeguamento igienico (dotazione di servizi) purché ciò avvenga verso l'interno, non sia visibile da spazi pubblici e non diminuisca le distanze dai fabbricati e dai confini rispetto ai minimi prescritti, salvo che, in quest'ultimo caso, sia consentito da un atto di assenso registrato e trascritto tra le parti; tale ampliamento è consentito, solo nei casi in cui è dimostrata l'impossibilità di recuperare volumi di fabbricati di proprietà da demolire contestualmente all'esecuzione delle opere, o mediante l'impiego del tipo di intervento di cui al precedente comma.

**14.3.4** All'interno dei cortili è sempre ammessa la demolizione di edifici o parti di edifici recenti, dei bassi fabbricati e delle autorimesse che risultino chiaramente come superfetazioni incongrue rispetto alla caratterizzazione storico - architettonica dell'ambiente.

**14.3.5** Nel caso specifico dei rustici chiusi da tre lati è ammessa la chiusura del quarto lato se finalizzata alla realizzazione di spazi abitativi. Il conseguente incremento di SLP dovuto alla formazione di nuovi orizzontamenti, in tal caso, è sempre ammesso. La destinazione dei piani terreni, qualora possibile, è individuata verso usi pertinenziali alla residenza, quali parcheggi ed autorimesse, purché con accesso da spazio privato e non da spazio pubblico.

Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	vedi NTA
Residua potenzialità edificatoria:	NO
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:** 4 - alloggio

Descrizione: **Laboratori per arti e mestieri [C3]** di cui al punto **3 - Laboratorio**

Laboratorio sito al pt di una casa di abitazione unifamiliare a quattro piani ft accessibile direttamente dalla via principale costituito da due vani comunicanti e da un portico sito nel cortile interno e piccola area di pertinenza antistante l'ingresso.

**1. Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: \*\*\*\*\*

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **51,51**

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: ante 1942 (data riportata sulla planimetria catastale 30/01/1940)

ha un'altezza utile interna di circa m. 2.60 (come riportato su planimetria catastale)

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

Stato di manutenzione generale: trascurato

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile presenta condizioni di manutenzione molto trascurate, necessita di un intervento integrale di ristrutturazione.

#### Caratteristiche descrittive:

#### Caratteristiche strutturali:

Copertura tipologia: **a falde** materiale: **legno** condizioni: **da ristrutturare**

Solai tipologia: **in parte in legno, in parte in putrelle di ferro** condizioni: **da ristrutturare**

Strutture verticali materiale: **muratura** condizioni: **sufficienti**

#### Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno** protezione: **scuretti** materiale protezione: **legno** condizioni: **scarse**

Infissi interni tipologia: **a battente** materiale: **legno** condizioni: **scarse**

Pavim. Interna materiale: **mattoni, al rustico** condizioni: **pesime**

#### Impianti:

#### Impianti (conformità e certificazioni)

#### Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	Impianto di vecchia realizzazione
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	Impianto elettrico in trascurate condizioni di manutenzione. Non sono risultate disponibili o reperite documentazioni in materia di certificazione degli impianti. (Sarà onere della Parte offerente verificare, a Sua cura, preventivamente l'immobile sotto

	ogni profilo)
--	---------------

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	a metano
Stato impianto	non funzionante, trascurato.
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Note	Impianto di riscaldamento in trascurate condizioni di manutenzione. Non sono risultate disponibili o reperite documentazioni in materia di certificazione degli impianti. (Sarà onere della Parte offerente verificare, a Sua cura, preventivamente l'immobile sotto ogni profilo)

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La superficie dell'immobile è stata determinata graficamente utilizzando la planimetria catastale. Superfici calcolate in base a All. C. DPR 23/03/1998 n. 138.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Laboratorio (mapp 113 sub 1 graffato mapp 630)	superf. esterna lorda	51,51	1,00	51,51
		<b>51,51</b>		<b>51,51</b>

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

Destinazione d'uso: Commerciale

Sottocategoria: Laboratorio

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 2-2021

Zona: Garbagna (AL)

Tipo di destinazione: Commerciale

Tipologia: laboratorio

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 360,00

Valore di mercato max (€/mq): 430,00

Descrizione: **Abitazione di tipo popolare [A4]** di cui al punto **4 - alloggio**

Alloggio sviluppato su quattro piani costituito al piano terra da ingresso (direttamente accessibile dalla strada principale) con vano scala, al piano primo da cucina e una camera, al piano secondo da due camere e un bagno, al piano terzo da soffitta.

### 1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di **OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: \*\*\*\*\*

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **198,03**

E' posto al piano: terra, primo, secondo e terzo

L'edificio è stato costruito nel: ante 1942 (data riportata sulla planimetria catastale 30/01/1940)

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,80 (come riportato sulla planimetria catastale)

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

Stato di manutenzione generale: trascurato

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile presenta condizioni di manutenzione molto trascurate, necessita di un intervento integrale di ristrutturazione. Non è stato possibile accedere al sottotetto in quanto la scala di accesso in legno non sembra, in apparenza, stabile.

### Caratteristiche descrittive:

### Caratteristiche strutturali:

Copertura

tipologia: **a falde** materiale: **legno** condizioni: **da ristrutturare**

Solai

tipologia: **in parte in legno, in parte in putrelle di ferro**  
condizioni: **da ristrutturare**

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: **pessime**

Infissi interni

tipologia: **a battente** materiale: **legno** condizioni: **scarse**

Pavim. Interna

materiale: **mattoni** condizioni: **scarse**

Riferito limitatamente a: piastrelle di ceramica per il rivestimento ed il pavimento del bagno

**Impianti:****Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	Impianto di vecchia realizzazione.
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	Impianto elettrico in trascurate condizioni di manutenzione. Non sono risultate disponibili o reperite documentazioni in materia di certificazione degli impianti. (Sarà onere della Parte offerente verificare, a Sua cura, preventivamente l'immobile sotto ogni profilo)

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	caldaia a gas
Stato impianto	non funzionante
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Note	Impianto di riscaldamento non funzionante, in trascurate condizioni di manutenzione. Non sono risultate disponibili o reperite documentazioni in materia di certificazione degli impianti. (Sarà onere della Parte offerente verificare, a Sua cura, preventivamente l'immobile sotto ogni profilo)

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La superficie dell'immobile è stata determinata graficamente utilizzando la planimetria catastale. Superfici calcolate in base a All. C. DPR 23/03/1998 n. 138.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Alloggio (mapp 113 sub 2)	superf. esterna lorda	132,12	1,00	132,12
Balcone p2°	superf. esterna lorda	5,70	0,33	1,88
Soffitta	superf. esterna lorda	60,21	0,50	30,11
		<b>198,03</b>		<b>164,11</b>

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

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 2-2021

Zona: Garbagna

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Alloggio

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 500,00

Valore di mercato max (€/mq): 750,00

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

La determinazione del valore venale delle unità immobiliari pignorate è elaborata attraverso l'analisi di due criteri di stima quali la stima sintetica diretta per elementi comparabili e la capitalizzazione del reddito presunto.

La stima sintetica diretta per elementi comparabili - assunte informazioni specifiche sul mercato di riferimento per beni analoghi oggetto di compravendita/offerte nel periodo attinente l'epoca di stima.

I dati raccolti sono dettagliatamente analizzati in base ai particolari relativi ai beni assunti a comparazione, valutando il peso di apprezzamento e/o deprezzamento di singole caratteristiche in rapporto alle caratteristiche dell'immobile oggetto di stima, definendo poi, per affinamento e ponderazione dei dati emersi, il valore immobiliare di riferimento più probabile per il bene in esame.

Il tutto tenuto conto della dettagliata conoscenza

dell'andamento di periodo della generale economia del mercato locale che influenza le componenti di base di domanda/offerta.

La stima per capitalizzazione del reddito presunto - assunte informazioni specifiche sul mercato di riferimento per beni analoghi oggetto di locazione nel periodo attinente l'epoca di stima.

I dati raccolti sono dettagliatamente analizzati in base ai particolari relativi ai beni assunti a comparazione valutando il peso di apprezzamento e/o deprezzamento di singole caratteristiche in rapporto alle caratteristiche dell'immobile oggetto di stima, definendo per affinamento il valore locativo più probabile per il bene in esame.

In base alla capacità del bene di produrre una determinata rendita, attraverso la stima di un adeguato saggio di capitalizzazione, è determinato indirettamente il valore immobiliare più probabile per il bene in esame.

Il tutto tenuto conto della dettagliata conoscenza dell'andamento di periodo della generale economia del mercato locale che influenza le componenti di base di domanda/offerta.

Il valore finale di stima del bene - Il valore di stima del bene è determinato attraverso la media dei due differenti metodi di stima applicati,  $[(\text{stima sintetica} + \text{stima per capitalizzazione}) / 2 = \text{valore del bene}]$ .

Metodologia che consente di conseguire un ottimale grado di affinamento estimativo della oggettiva realtà del valore di mercato.

Il tutto tenendo conto delle particolari caratteristiche intrinseche ed estrinseche delle unità immobiliari pignorate.

## 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Alessandria;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Tortona;

Uffici del registro di Tortona;

Ufficio tecnico di Garbagna;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare;

Agenzie immobiliari di zona, Banca Dati OMI;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.):  
500,00 - 750,00; Valori locazione €/mq x mese 2,00 - 2,80 (abitazioni civili).

360,00 - 430,00; Valori locazione €/mq x mese 1,70 - 1,90 (magazzini).

Nota - Non sono presenti quotazioni per le unità immobiliari adibite a laboratorio.

**8.3 Valutazione corpi:****3 - Laboratorio. Laboratori per arti e mestieri [C3]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 13.392,60, Stima finanziaria (per capitalizzazione del reddito).

La determinazione del valore venale dell'unità immobiliare pignorata è elaborata attraverso l'analisi di due criteri di stima quali la stima sintetica diretta per elementi comparabili e la capitalizzazione del reddito presunto.

La stima sintetica diretta per elementi comparabili - assunte informazioni specifiche sul mercato di riferimento per beni analoghi oggetto di compravendita/offerte nel periodo attinente l'epoca di stima.

I dati raccolti sono dettagliatamente analizzati in base ai particolari relativi ai beni assunti a comparazione, valutando il peso di apprezzamento e/o deprezzamento di singole caratteristiche in rapporto alle caratteristiche dell'immobile oggetto di stima, definendo poi, per affinamento e ponderazione dei dati emersi, il valore immobiliare di riferimento più probabile per il bene in esame.

Il tutto tenuto conto della dettagliata conoscenza dell'andamento di periodo della generale economia del mercato locale che influenza le componenti di base di domanda/offerta.

La stima per capitalizzazione del reddito presunto - assunte informazioni specifiche sul mercato di riferimento per beni analoghi oggetto di locazione nel periodo attinente l'epoca di stima.

I dati raccolti sono dettagliatamente analizzati in base ai particolari relativi ai beni assunti a comparazione valutando il peso di apprezzamento e/o deprezzamento di singole caratteristiche in rapporto alle caratteristiche dell'immobile oggetto di stima, definendo per affinamento il valore locativo più probabile per il bene in esame.

In base alla capacità del bene di produrre una determinata rendita, attraverso la stima di un adeguato saggio di capitalizzazione, è determinato indirettamente il valore immobiliare più probabile per il bene in esame.

Il tutto tenuto conto della dettagliata conoscenza dell'andamento di periodo della generale economia del mercato locale che influenza le componenti di base di domanda/offerta.

Il valore finale di stima del bene - Il valore di stima del bene è determinato attraverso la media dei due differenti metodi di stima applicati, ([stima sintetica + stima per capitalizzazione] / 2 = valore del bene).

Metodologia che consente di conseguire un ottimale grado di affinamento estimativo della oggettiva realtà del valore di mercato.

Il tutto tenendo conto delle particolari caratteristiche intrinseche ed estrinseche delle unità immobiliari pignorate.

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie Equivalente</b>	<b>Valore Unitario</b>	<b>Valore Complessivo</b>
Laboratorio (mapp 113 sub 1 graffato mapp 630)	51,51	€ 260,00	€ 13.392,60
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 13.392,60
Stima finanziaria (per capitalizzazione del reddito) del corpo			€ 13.125,00
Valore Corpo			€ 13.258,80
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 13.258,80
Valore complessivo diritto e quota			€ 13.258,80

**4 - alloggio. Abitazione di tipo popolare [A4]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 41.027,50, Stima finanziaria (per capitalizzazione del reddito).

La determinazione del valore venale dell'unità immobiliare pignorata è elaborata attraverso l'analisi di due criteri di stima quali la stima sintetica diretta per elementi comparabili e la capitalizzazione del reddito presunto.

La stima sintetica diretta per elementi comparabili - assunte informazioni specifiche sul mercato di riferimento per beni analoghi oggetto di compravendita/offerte nel periodo attinente l'epoca di stima.

I dati raccolti sono dettagliatamente analizzati in base ai particolari relativi ai beni assunti a comparazione, valutando il peso di apprezzamento e/o deprezzamento di singole caratteristiche in rapporto alle caratteristiche dell'immobile oggetto di stima, definendo poi, per affinamento e ponderazione dei dati emersi, il valore immobiliare di riferimento più probabile per il bene in esame.

Il tutto tenuto conto della dettagliata conoscenza dell'andamento di periodo della generale economia del mercato locale che influenza le componenti di base di domanda/offerta.

La stima per capitalizzazione del reddito presunto - assunte informazioni specifiche sul mercato di riferimento per beni analoghi oggetto di locazione nel periodo attinente l'epoca di stima.

I dati raccolti sono dettagliatamente analizzati in base ai particolari relativi ai beni assunti a comparazione valutando il peso di apprezzamento e/o deprezzamento di singole caratteristiche in rapporto alle caratteristiche dell'immobile oggetto di stima, definendo per affinamento il valore locativo più probabile per il bene in esame.

In base alla capacità del bene di produrre una determinata rendita, attraverso la stima di un adeguato saggio di capitalizzazione, è determinato indirettamente il valore immobiliare più probabile per il bene in esame.

Il tutto tenuto conto della dettagliata conoscenza dell'andamento di periodo della generale economia del mercato locale che influenza le componenti di base di domanda/offerta.

Il valore finale di stima del bene - Il valore di stima del bene è determinato attraverso la media dei due differenti metodi di stima applicati, ([stima sintetica + stima per capitalizzazione] / 2 = valore del bene).

Metodologia che consente di conseguire un ottimale grado di affinamento estimativo della oggettiva realtà del valore di mercato.

Il tutto tenendo conto delle particolari caratteristiche intrinseche ed estrinseche delle unità immobiliari pignorate.

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie Equivalente</b>	<b>Valore Unitario</b>	<b>Valore Complessivo</b>
Alloggio (mapp 113 sub 2)	132,12	€ 250,00	€ 33.030,00
Balcone p2°	1,88	€ 250,00	€ 470,00
Soffitta	30,11	€ 250,00	€ 7.527,50
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 41.027,50
Stima finanziaria (per capitalizzazione del reddito) del corpo			€ 40.212,77
Valore Corpo			€ 40.620,14
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 40.620,14
Valore complessivo diritto e quota			€ 40.620,14

**Riepilogo:**

<b>ID</b>	<b>Immobile</b>	<b>Superficie Lorda</b>	<b>Valore intero medio ponderale</b>	<b>Valore diritto e quota</b>
3 - Laboratorio	Laboratori per arti e mestieri [C3]	51,51	€ 13.258,80	€ 13.258,80
4 - alloggio	Abitazione di tipo popolare [A4]	164,11	€ 40.620,14	€ 40.620,14

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

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

€ 8.081,84

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 2.400,00

Giudizio di comoda divisibilità: In considerazione del fatto che le unità immobiliari sono costituite da un laboratorio sito al pt e da un alloggio sviluppato su più piani appartenenti ad un fabbricato unifamiliare con cortile comune, si sconsiglia la vendita frazionata in lotti separati. Inoltre gli immobili appartengono ad un unico proprietario.

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

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

**€ 43.397,09**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## 8.6 Regime fiscale della vendita

L'alloggio appartiene ad un privato, quindi:

**1** - l'acquirente (se può usufruire di agevolazioni 1° casa) dovrà pagare: imposta di registro proporzionale del 2%, imposta ipotecaria fissa di 50 €, imposta catastale fissa di 50 €.

**2** - l'acquirente (se non può usufruire di agevolazioni 1° casa) dovrà pagare: imposta di registro proporzionale del 9% con un minimo di 1.000,00 €, imposta ipotecaria fissa di 50 €, imposta catastale fissa di 50 €. Il laboratorio appartiene ad un privato, quindi: dovrà pagare: imposta di registro proporzionale del 9% con un minimo di 1.000,00 €, imposta ipotecaria del 50 €, imposta catastale del 50 €.



## Allegati

- ALL. 1** - Estratto mappa catastale NCT F 41 M 216 e M 395 - Lotto 1
- ALL. 2** - Visura catastale NCT F 41 M 216 Sub 2 - Lotto 1
- ALL. 3** - Restituzione grafica planimetrie u.i. "A", "B", "C" Lotto 1
- ALL. 4** - Visura catastale NCT F 41 M 395 - "D" Lotto 1
- ALL. 5** - Estratto mappa catastale NCT F 14 M 113 - Lotto 2
- ALL. 6** - Visura catastale NCEU F 14 M 113 Sub 1 graffato M 630 - "E" Lotto 2
- ALL. 7** - Planimetria catastale NCEU F 14 M 113 Sub 1 graffato M 630 - Lotto 2
- ALL. 8** - Visura catastale NCEU F 14 M 113 Sub 2 - "F" Lotto 2
- ALL. 9** - Planimetria catastale NCEU F 14 M 113 Sub 2 - Lotto 2
- ALL. 10** - Fotogrammi

Data generazione:

14-06-2022

