



Tribunale di Alessandria
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE



promossa da: **omissis**



contro: **omissis**
omissis



N° Gen. Rep. **247/2024**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:



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



**RAPPORTO DI
VALUTAZIONE**
**Lotto 001 - Abitazione di
tipo civile e terreni
circostanti**



Esperto alla stima: **Geom. Silvio Prato**

Codice fiscale: PRTSLV69P23A052U



Studio in: Via Salvo d'Acquisto 124 - 15011 Acqui Terme

Email: silvio.prato@alice.it

Pec: silvio.prato@geopec.it





SINTESI ELABORATO



1. Dati Catastali

Bene: Via Vaglimondo Alta n.15 - Incisa Scapaccino (AT) - 14045

Lotto: 001 - Abitazione di tipo civile e terreni circostanti

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

omissis proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con omissis e omissis proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con omissis, foglio 21, particella 196, subalterno 5, indirizzo Via Vaglimondo n.2, piano T-1, comune Incisa Scapaccino, categoria A/2, classe 2, consistenza 11,5 vani, superficie mq.276, rendita € 558,29

Corpo: B

Categoria: terreno

omissis proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con omissis e omissis proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con omissis, comune Incisa Scapaccino foglio 21, particella 142, qualità Prato, classe 2, superficie catastale 850 mq., reddito dominicale: € 3,51, reddito agrario: € 3,73,

Corpo: C

Categoria: terreno

omissis proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con omissis e omissis proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con omissis, comune Incisa Scapaccino foglio 21, particella 149, qualità Vigneto, classe 1, superficie catastale 540 mq., reddito dominicale: € 7,11, reddito agrario: € 5,02,



2. Stato di possesso

Bene: Via Vaglimondo Alta n.15 - Incisa Scapaccino (AT) - 14045

Lotto: 001 - Abitazione di tipo civile e terreni circostanti

Corpo: A

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Corpo: B

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Corpo: C

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Vaglimondo Alta n.15 - Incisa Scapaccino (AT) - 14045

Lotto: 001 - Abitazione di tipo civile e terreni circostanti

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: B

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Corpo: C

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Vaglimondo Alta n.15 - Incisa Scapaccino (AT) - 14045

Lotto: 001 - Abitazione di tipo civile e terreni circostanti

Corpo: A

Creditori Iscritti: omissis, omissis

Corpo: B

Creditori Iscritti: omissis, omissis

Corpo: C

Creditori Iscritti: omissis, omissis



5. Comproprietari

Beni: Via Vaglimondo Alta n.15 - Incisa Scapaccino (AT) - 14045
Lotto: 001 - Abitazione di tipo civile e terreni circostanti

Corpo: A
Comproprietari: Nessuno

Corpo: B
Comproprietari: Nessuno

Corpo: C
Comproprietari: Nessuno



6. Misure Penali

Beni: Via Vaglimondo Alta n.15 - Incisa Scapaccino (AT) - 14045

Lotto: 001 - Abitazione di tipo civile e terreni circostanti

Corpo: A

Misure Penali: NO

Corpo: B

Misure Penali: NO

Corpo: C

Misure Penali: NO



7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Vaglimondo Alta n.15 - Incisa Scapaccino (AT) - 14045

Lotto: 001 - Abitazione di tipo civile e terreni circostanti

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: B

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: C

Continuità delle trascrizioni: SI



8. Prezzo



Bene: Via Vaglimondo Alta n.15 - Incisa Scapaccino (AT) - 14045

Lotto: 001 - Abitazione di tipo civile e terreni circostanti

Valore complessivo intero: Euro 67.830,00



Beni in **Incisa Scapaccino (AT)**
Località/Frazione
Via Vaglimondo Alta n.15

Lotto: 001 - Abitazione di tipo civile e terreni circostanti

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

Data di presentazione: 07-10-2024

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Incisa Scapaccino (AT), Via Vaglimondo Alta n.15

Quota e tipologia del diritto

1/2 di omissis- Piena proprietà

Cod. Fiscale: omissis

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/2 di omissis- Piena proprietà

Cod. Fiscale: omissis

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: omissis proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con omissis e omissis proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con omissis, foglio 21, particella 196, subalterno 5, indirizzo Via Vaglimondo n.2, piano T-1, comune Incisa Scapaccino, categoria A/2, classe 2, consistenza 11,5 vani, superficie mq.276, rendita € 558,29

Note:

Detta unità, a seguito di fusione del 14/01/2005, Pratica n.AT0003438 (n.491.1/2005) deriva dalla soppressione delle consistenze del foglio 21 particella 196 sub.2, foglio 21 particella 196 sub.3, foglio 21 particella 196 sub.4

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Rispetto alla planimetria catastale di cui all'Allegato n.2 della presente relazione si è riscontrato che al piano primo nel locale "W.C." è rappresentata una tramezza che delimita il locale doccia vero e proprio dal resto del servizio igienico: tramezza che in sito non esiste.

Regolarizzabili mediante: Variazione catastale DOCFA

Descrizione delle opere da sanare:

Rispetto alla planimetria catastale di cui all'Allegato n.2 della presente relazione si è riscontrato che al piano primo nel locale "W.C." è rappresentata una tramezza che delimita il locale doccia vero e proprio dal resto del servizio igienico: tramezza che in sito non esiste.

Variazione catastale DOCFA: € 850,00

Oneri Totali: € 850,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: B.

terreno sito in Incisa Scapaccino (AT), Via Vaglimondo Alta n.15

Quota e tipologia del diritto
1/2 di omissis- Piena proprietà

Cod. Fiscale: omissis

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto
1/2 di omissis- Piena proprietà

Cod. Fiscale: omissis

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: omissis proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con omissis e omissis proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con omissis, comune Incisa Scapaccino, foglio 21, particella 142, qualità Prato, classe 2, superficie catastale 850 mq., reddito dominicale: € 3,51, reddito agrario: € 3,73

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: C.

terreno sito in Incisa Scapaccino (AT), Via Vaglimondo Alta n.15

Note:

Terreno ricadente in zona a tutela ambientale: ai fini valutativi paragonabile ad un terreno agricolo.

Quota e tipologia del diritto
1/2 di omissis- Piena proprietà

Cod. Fiscale: omissis

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto
1/2 di omissis- Piena proprietà

Cod. Fiscale: omissis

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: omissis proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con omissis e omissis proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con omissis, comune Incisa Scapaccino, foglio 21, particella 149, qualità Vigneto, classe 1, superficie catastale 540 mq., reddito dominicale: € 7,11, reddito agrario: € 5,02

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: periferica normale
Area urbanistica: a traffico locale con parcheggi scarsi.
Servizi presenti nella zona: Non specificato
Servizi offerti dalla zona: Non specificato
Caratteristiche zone limitrofe: Non specificato
Importanti centri limitrofi: Non specificato
Attrazioni paesaggistiche: Non specificato
Attrazioni storiche: Non specificato
Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A
Abitazione di tipo civile [A2] sito in Incisa Scapaccino (AT), Via Vaglimondo Alta n.15
Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Opponibilità ai terzi:

Identificativo corpo: B
terreno sito in Incisa Scapaccino (AT), Via Vaglimondo Alta n.15
Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Opponibilità ai terzi:

Identificativo corpo: C
terreno sito in Incisa Scapaccino (AT), Via Vaglimondo Alta n.15
Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Opponibilità ai terzi:

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di omissis contro omissis, omissis; A rogito di Notaio Andrea Battaglia di Canelli in data 28/10/2005 ai nn. 13653; Iscritto a Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Alessandria - Servizio Pubblicità Immobiliare di Acqui Terme in data 05/11/2005 ai nn. 5966/1348; Importo ipoteca: € 272.250,00; Importo capitale: € 181.500,00;

Note:

- Debitori non datori di ipoteca: omissis e omissis.

- Nella presente formalità alla "Sezione B - Immobili" come "Immobile n°4" viene descritto il mappale 196 del Fg.21 del Catasto Terreni di Incisa Scapaccino con la consistenza di 3 are e 70 centiare e con la natura di "terreno". Si precisa che tale immobile è una duplicazione di quello indicato come "Immobile n°1" e correttamente all'epoca censito al Catasto Fabbricati al "Fg.21 particella 196 subalterno 5 A3 - Abitazione di tipo economico consistenza 10,5 vani Via Vaglimondo n.civico 15" ed ora censito al Catasto Fabbricati al Fg.21 particella 196 subalterno 5 A2 - Abitazione di tipo civile consistenza 11,5 vani Via Vaglimondo n.15 (dati catastali variati a seguito di variazione classamento del 31/05/2005 Pratica n.AT0056311 in atti dal 31/05/2005 - n.16915.1/2005).

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di omissis contro omissis, omissis; A rogito di Notaio Andrea Battaglia di Canelli in data 22/01/2007 ai nn. 14905; Iscritto a Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Alessandria - Servizio Pubblicità Immobiliare di Acqui Terme in data 25/01/2007 ai nn. 446/84; Importo ipoteca: € 270.000,00; Importo capitale: € 180.000,00;

Note:

Debitori non datori di ipoteca: omissis e omissis.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di omissis contro omissis, omissis; A rogito di UNEP Tribunale di Alessandria in data 01/08/2024 ai nn. 3979 trascritto a Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Alessandria - Servizio Pubblicità Immobiliare di Acqui Terme in data 19/09/2024 ai nn. 3955/3282.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di omissis contro omissis, omissis; A rogito di Notaio Andrea Battaglia di Canelli in data 28/10/2005 ai nn. 13653; Iscritto a Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Alessandria - Servizio Pubblicità Immobiliare di Acqui Terme in data 05/11/2005 ai nn. 5966/1348; Importo ipoteca: € 272.250,00; Importo capitale: € 181.500,00;

Note:

- Debitori non datori di ipoteca: omissis e omissis.

- Nella presente formalità alla "Sezione B - Immobili" come "Immobile n°4" viene descritto il mappale 196 del Fg.21 del Catasto Terreni di Incisa Scapaccino con la consistenza di 3 are e 70 centiare e con la natura di "terreno". Si precisa che tale immobile è una duplicazione di quello indicato come "Immobile n°1" e correttamente all'epoca censito al Catasto Fabbricati al "Fg.21 particella 196 subalterno 5 A3 - Abitazione di tipo economico consistenza 10,5 vani Via Vaglimondo n.civico 15" ed ora censito al Catasto Fabbricati al Fg.21 particella 196 subalterno 5 A2 - Abitazione di tipo civile consistenza 11,5 vani Via Vaglimondo n.15 (dati catastali variati a seguito di variazione classamento del 31/05/2005 Pratica n.AT0056311 in atti dal 31/05/2005 - n.16915.1/2005).

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di omissis contro omissis, omissis; A rogito di Notaio Andrea Battaglia di Canelli in data 22/01/2007 ai nn. 14905; Iscritto a Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Alessandria - Servizio Pubblicità Immobiliare di Acqui Terme in data 25/01/2007 ai nn. 446/84; Importo ipoteca: € 270.000,00; Importo capitale: € 180.000,00;

Note:

Debitori non datori di ipoteca: omissis e omissis.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di omissis contro omissis, omissis; A rogito di UNEP Tribunale di Alessandria in data 01/08/2024 ai nn. 3979 trascritto a Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Alessandria - Servizio Pubblicità Immobiliare di Acqui Terme in data 19/09/2024 ai nn. 3955/3282.

Dati precedenti relativi ai corpi: B

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di omissis contro omissis, omissis; A rogito di Notaio Andrea Battaglia di Canelli in data 28/10/2005 ai nn. 13653; Iscritto a Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Alessandria - Servizio Pubblicità Immobiliare di Acqui Terme in data 05/11/2005 ai nn. 5966/1348; Importo ipoteca: € 272.250,00; Importo capitale: € 181.500,00;

Note:

- Debitori non datori di ipoteca: omissis e omissis.

- Nella presente formalità alla "Sezione B - Immobili" come "Immobile n°4" viene descritto il mappale 196 del Fg.21 del Catasto Terreni di Incisa Scapaccino con la consistenza di 3 are e 70 centiare e con la natura di "terreno". Si precisa che tale immobile è una duplicazione di quello indicato come "Immobile n°1" e correttamente all'epoca censito al Catasto Fabbricati al "Fg.21 particella 196 subalterno 5 A3 - Abitazione di tipo economico consistenza 10,5 vani Via Vaglimondo n.civico 15" ed ora censito al Catasto Fabbricati al Fg.21 particella 196 subalterno 5 A2 - Abitazione di tipo civile consistenza 11,5 vani Via Vaglimondo n.15 (dati catastali variati a seguito di variazione classamento del 31/05/2005 Pratica n.AT0056311 in atti dal 31/05/2005 - n.16915.1/2005).

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di omissis contro omissis, omissis; A rogito di Notaio Andrea Battaglia di Canelli in data 22/01/2007 ai nn. 14905; Iscritto a Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Alessandria - Servizio Pubblicità Immobiliare di Acqui Terme in data 25/01/2007 ai nn. 446/84; Importo ipoteca: € 270.000,00; Importo capitale: € 180.000,00;

Note:

Debitori non datori di ipoteca: omissis e omissis.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di omissis contro omissis, omissis; A rogito di UNEP Tribunale di Alessandria in data 01/08/2024 ai nn. 3979 trascritto a Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Alessandria - Servizio Pubblicità Immobiliare di Acqui Terme in data 19/09/2024 ai nn. 3955/3282.

Dati precedenti relativi ai corpi: C

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: A

sito in Incisa Scapaccino (AT), Via Vaglimondo Alta n.15

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: B

agricolo sito in Incisa Scapaccino (AT), Via Vaglimondo Alta n.15

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: C

sito in Incisa Scapaccino (AT), Via Vaglimondo Alta n.15

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

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

Titolare/Proprietario: omissis comproprietaria e omissis comproprietaria **proprietario/i ante ventennio** al 09/11/1991. In forza di atto di cessione - a rogito di Notaio Venanzio Ferraris di Bussoleno, in data 17/04/1970, ai nn. 41917; registrato in data 29/04/1970, al n. 974; trascritto a Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Alessandria - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Acqui Terme, in data 18/05/1970, ai nn. 1958/1479.

Titolare/Proprietario: omissis prop.per 1000/1000 e omissis usuf.per 500/1000 dal 09/11/1991 al 28/10/2005. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Giovanni Walter Balbiano di Nizza Monferrato, in data 09/11/1991, ai nn. 18281; registrato a Nizza Monferrato, in data 29/11/1991, al n. 389 Serie 1 V; trascritto a Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Acqui Terme, in data 05/12/1991, ai nn. 5010/3871.

Titolare/Proprietario: omissis prop.1/2 in regime di comunione dei beni con omissis e omissis prop.1/2 in regime di comunione di beni con omissis. dal 28/10/2005 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di Noatio Andrea Battaglia di Canelli, in data 28/10/2005, ai nn. 13652/4996; registrato in data 01/11/2005, al n. 1399 Serie 1T; trascritto a Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Alessandria - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Acqui Terme, in data 05/11/2005, ai nn. 5965/3799.

Continuità delle trascrizioni: Si

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Titolare/Proprietario: omissis comproprietaria e omissis comproprietaria **proprietario/i ante ventennio al 09/11/1991**. In forza di atto di cessione - a rogito di Notaio Venanzio Ferraris di Bussoleno, in data 17/04/1970, ai nn. 41917; registrato in data 29/04/1970, al n. 974; trascritto a Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Alessandria - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Acqui Terme, in data 18/05/1970, ai nn. 1958/1479.

Titolare/Proprietario: omissis prop.per 1000/1000 e omissis usuf.per 500/1000 dal 09/11/1991 al 28/10/2005. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Giovanni Walter Balbiano di Nizza Monferrato, in data 09/11/1991, ai nn. 18281; registrato a Nizza Monferrato, in data 29/11/1991, al n. 389 Serie 1 V; trascritto a Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Acqui Terme, in data 05/12/1991, ai nn. 5010/3871.

Titolare/Proprietario: omissis prop.1/2 in regime di comunione dei beni con omissis e omissis prop.1/2 in regime di comunione di beni con omissis. dal 28/10/2005 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di Noatio Andrea Battaglia di Canelli, in data 28/10/2005, ai nn. 13652/4996; registrato in data 01/11/2005, al n. 1399 Serie 1T; trascritto a Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Alessandria - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Acqui Terme, in data 05/11/2005, ai nn. 5965/3799.

Continuità delle trascrizioni: Si

Dati precedenti relativi ai corpi: B

Titolare/Proprietario: omissis comproprietaria e omissis comproprietaria **proprietario/i ante ventennio al 09/11/1991**. In forza di atto di cessione - a rogito di Notaio Venanzio Ferraris di Bussoleno, in data 17/04/1970, ai nn. 41917; registrato in data 29/04/1970, al n. 974; trascritto a Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Alessandria - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Acqui Terme, in data 18/05/1970, ai nn. 1958/1479.

Titolare/Proprietario: omissis prop.per 1000/1000 e omissis usuf.per 500/1000 dal 09/11/1991 al 28/10/2005. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Giovanni Walter Balbiano di Nizza Monferrato, in data 09/11/1991, ai nn. 18281; registrato a Nizza Monferrato, in data 29/11/1991, al n. 389 Serie 1 V; trascritto a Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Acqui Terme, in data 05/12/1991, ai nn. 5010/3871.

Titolare/Proprietario: omissis prop.1/2 in regime di comunione dei beni con omissis e omissis prop.1/2 in regime di comunione di beni con omissis. dal 28/10/2005 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di Noatio Andrea Battaglia di Canelli, in data 28/10/2005, ai nn. 13652/4996; registrato in data 01/11/2005, al n. 1399 Serie 1T; trascritto a Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Alessandria - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Acqui Terme, in data 05/11/2005, ai nn. 5965/3799.

Continuità delle trascrizioni: Si

Dati precedenti relativi ai corpi: C

7. PRATICHE EDILIZIE:**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Incisa Scapaccino (AT),**

Numero pratica: Immobile Ante 1967

Dati precedenti relativi ai corpi: A**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Incisa Scapaccino (AT),**

Numero pratica: Pratica n°115/76

Intestazione: omissis e omissis

Per lavori: Trasformazione di un porticato in vano abitabile.

Presentazione in data 14/10/1976

Rilascio in data 18/06/1977 al n. di prot. 115

Dati precedenti relativi ai corpi: A**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Incisa Scapaccino (AT),**

Numero pratica: Pratica n°30 del 14/05/1977

Intestazione: omissis e omissis

NOTE: Con Istanza del 16/06/1977 si richiedeva l'annullamento della presente pratica in quanto era già stata richiesta in precedenza (Prat.n°115/76 di cui sopra) analoga autorizzazione.**Dati precedenti relativi ai corpi:** A**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Incisa Scapaccino (AT),**

Numero pratica: Denuncia di Inizio Attività Prot.n°1886 del 28/06/2001

Intestazione: omissis

Per lavori: Manutenzione straordinaria per ottemperare all'Ordinanza 97/2000.

NOTE: Opere di manutenzione straordinaria per ottemperare all'Ordinanza 97/2000 e così eliminare cause di pericolo all'incolumità degli occupanti a seguito di evento tellurico (ripristino di camini e sostituzione tegole sulla copertura - opere di manutenzione straordinaria con inserimento di putrella in ferro ed opere di risanamento conservativo nel locale posto ad est al piano terra).**Dati precedenti relativi ai corpi:** A**7.1 Conformità edilizia:****Abitazione di tipo civile [A2]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Rispetto a quanto rappresentato nelle tavole progettuali di cui alla Pratica Edilizia n°115/76 si è riscontrato che:

- Al piano terreno (lato nord) avrebbero dovuto essere realizzati due locali, mentre in sito si è riscontrata l'esistenza di un solo locale di dimensioni pari alla somma dei due locali riportati in progetto.
- Al piano primo il corridoio/disimpegno è stato realizzato in maniera difforme a quanto rappresentato nei disegni di progetto e cioè con un angolo retto e non con uno smusso a 45°.
- Al piano secondo il corridoio/disimpegno è stato realizzato in maniera difforme a quanto rappresentato nei disegni di progetto e cioè con un angolo retto e non con uno smusso a 45°.
- Al piano secondo nel locale bagno è stata realizzata una tramezzatura che divide il vano doccia dal restante locale bagno.
- Sul cortile (lato sud del fabbricato) è stata realizzata una tettoia in legno (vedasi Fot.n°1 della Documentazione Fotografica Allegato n.3 della presente relazione) che per tipologia e materiali non è sanabile ed andrà quindi smantellata.
- Appoggiata al lato nord del fabbricato è stata realizzata un'altra tettoia in legno (vedasi Fot.n°3 della Documentazione Fotografica Allegato n°3 della presente relazione) che per tipologia e materiali non è sanabile ed andrà quindi smantellata.

Regolarizzabili mediante: CILA in sanatoria.

Descrizione delle opere da sanare:

Rispetto a quanto rappresentato nelle tavole progettuali di cui alla Pratica Edilizia n°115/76 si è riscontrato che:

- Al piano Terreno (lato nord) avrebbero dovuto essere realizzati due locali, mentre in sito si è riscontrata l'esistenza di un solo locale di dimensioni pari alla somma dei due locali riportati in progetto.

- Al piano primo il corridoio/disimpegno è stato realizzato in maniera difforme a quanto rappresentato nei disegni di progetto e cioè con un angolo retto e non con uno smusso a 45°.
 - Al piano secondo il corridoio/disimpegno è stato realizzato in maniera difforme a quanto rappresentato nei disegni di progetto e cioè con un angolo retto e non con uno smusso a 45°.
 - Al piano secondo nel locale bagno è stata realizzata una tramezzatura che divide il vano doccia dal restante locale bagno.
- CILA in sanatoria con un esborso di circa Euro 1.100,00 per sanzioni e diritti e di circa Euro 2.000,00 per costo pratica (importi da ritenersi indicativi, che potranno essere più precisi soltanto nel momento in cui verrà avviata la relativa istruttoria della pratica con il Comune di Incisa Scapaccino): Euro 3.100,00
Oneri Totali: € 3.100,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Note: Il fabbricato pignorato NON è stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata, finanziato in tutto o in parte con risorse pubbliche.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

terreno

Dati precedenti relativi ai corpi: B

terreno

Note sulla conformità edilizia: Al momento del sopralluogo sul terreno risultavano semplicemente appoggiate una vecchia piscina ed una casetta in legno: il tutto privo di titoli edilizi, non sanabili e che andranno rimosse.

Dati precedenti relativi ai corpi: C

7.2 Conformità urbanistica:

Incisa Scapaccino (AT),

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Incisa Scapaccino (AT),

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: B

Incisa Scapaccino (AT),

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: C





Impianti:

Antenna

tipologia: **parabola**

Citofonico

tipologia: **audio**

Elettrico

tipologia: **sottotraccia**

Idrico

tipologia: **sottotraccia**

Termico

tipologia: **autonomo** alimentazione: **gas** diffusori: **termosifoni**

L'impianto di riscaldamento è presente soltanto al piano secondo; per il riscaldamento del piano primo vengono utilizzate delle stufe a pellets



Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
	sup lorda di pavimento	276,00	1,00	276,00
		276,00		276,00



Descrizione: **terreno** di cui al punto **B**

Terreno agricolo incolto avente forma pressochè regolare, giacitura pianeggiante e formante corpo unico con il fabbricato di abitazione.

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

Cod. Fiscale: omissis

Eventuali comproprietari:

Nessuno

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

Cod. Fiscale: omissis

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **850,00**

il terreno risulta di forma pressochè regolare ed orografia pianeggiante

Tessitura prevalente incolto

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: Al momento del sopralluogo il terreno si presentava incolto e su di esso risultavano posizionate una cisterna per l'accumulo di acqua ed una tenda da campeggio: che andranno rimosse.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
	superficie	850,00	1,00	850,00
		850,00		850,00

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

Terreno incolto ricadente in zona a tutela ambientale (ai fini valutativi paragonabile ad un terreno agricolo) avente forma irregolare, giacitura pianeggiante e formante corpo unico con il fabbricato di abitazione.

1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di omissis- Piena proprietà

Cod. Fiscale: omissis

Eventuali comproprietari:

Nessuno

2. Quota e tipologia del diritto

1/2 di omissis- Piena proprietà

Cod. Fiscale: omissis

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **540,00**

il terreno risulta di forma irregolare ed orografia pianeggiante

Tessitura prevalente incolto

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: Al momento del sopralluogo il terreno si presentava incolto e su di esso risultavano semplicemente appoggiate una vecchia piscina ed una casetta in legno: il tutto privo di titoli edilizi, non sanabili e che andranno rimosse.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
	superficie	540,00	1,00	540,00
		540,00		540,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criterio di stima:****8.2 Fonti di informazione:****8.3 Valutazione corpi:****A. Abitazione di tipo civile [A2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) Euro 69.000,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
	276,00	Euro 250,00	Euro 69.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			Euro 69.000,00
Valore Corpo			Euro 69.000,00
Valore Pertinenze			Euro 0,00
Valore complessivo intero			Euro 69.000,00
Valore complessivo diritto e quota			Euro 69.000,00

B. terreno

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) Euro 1.700,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
	850,00	Euro 2,00	Euro 1.700,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			Euro 1.700,00
Valore Corpo			Euro 1.700,00
Valore Pertinenze			Euro 0,00
Valore complessivo intero			Euro 1.700,00
Valore complessivo diritto e quota			Euro 1.700,00

C. terreno

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) Euro 1.080,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
	540,00	Euro 2,00	Euro 1.080,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			Euro 1.080,00
Valore Corpo			Euro 1.080,00
Valore Pertinenze			Euro 0,00
Valore complessivo intero			Euro 1.080,00
Valore complessivo diritto e quota			Euro 1.080,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione di tipo civile [A2]	276,00	Euro 69.000,00	Euro 69.000,00
B	terreno	850,00	Euro 1.700,00	Euro 1.700,00
C	terreno	540,00	Euro 1.080,00	Euro 1.080,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

Euro 3.950,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

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

Euro 67.830,00**Allegati:**Allegato n°1: Estratto della mappa catastale Incisa Scapaccino Fg.21 m.li 142-149-196Allegato n°2: Planimetria catastale urbana Incisa Scapaccino Fg.21 m.le 196 sub.5Allegato n°3: Documentazione fotografica

Alessandria, lì 21/11/2024

L'Esperto alla stima
Geom. Silvio Prato