



Tribunale di Alessandria
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE



promossa da: **OMISSIS**

contro: **OMISSIS**



N° Gen. Rep. **195/2024**



data udienza ex art. 569 c.p.c.: 14-01-2025 ore 11:00

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. MICHELE DELLI PAOLI**



RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - FABBRICATO E
TERRENI



Esperto alla stima: Geom. Fausto Scaiola

Codice fiscale: SCLFST73D29A052L

Partita IVA: 01726940065

Studio in: P.zza Giacomo Matteotti 11 - 15011 Acqui Terme

Telefono: 3334202301

Email: scaio@libero.it

Pec: fausto.scaiola@geopec.it



1. Dati Catastali

Bene: REGIONE LACIA 19 - Acqui Terme (AL) - 15011

Lotto: 001 - FABBRICATO E TERRENI

Corpo: A - FABBRICATO DI CIVILE ABITAZIONE

Categoria: Abitazione di tipo popolare [A4]

foglio 43, particella 7, subalterno 1, scheda catastale SI, indirizzo REGIONE LACIA 19, piano T-1-2, comune A052, categoria A4, classe 5, consistenza 5, superficie 162, rendita € 216.91

Corpo: B - TERRENI AGRICOLI

Categoria: agricolo

sezione censuaria A052foglio 43, particella 6, qualità INCOLTO PROD., classe U, superficie catastale 1920, reddito dominicale: € 0.20, reddito agrario: € 0.10,

sezione censuaria A052foglio 43, particella 8, qualità SEMINATIVO, classe 4, superficie catastale 2700, reddito dominicale: € 7.67, reddito agrario: € 6.27,

sezione censuaria A052foglio 43, particella 9, qualità VIGNETO, classe 3, superficie catastale 3350, reddito dominicale: € 32.87, reddito agrario: € 27.68,

sezione censuaria A052foglio 43, particella 10, qualità BOSCO CEDUO, classe 2, superficie catastale 2220, reddito dominicale: € 2.29, reddito agrario: € 0.57,

sezione censuaria A052foglio 43, particella 18, qualità SEMINATIVO, classe 4, superficie catastale 3190, reddito dominicale: € 9.06, reddito agrario: € 7.41,

2. Stato di possesso

Bene: REGIONE LACIA 19 - Acqui Terme (AL) - 15011

Lotto: 001 - FABBRICATO E TERRENI

Corpo: A - FABBRICATO DI CIVILE ABITAZIONE

Libero

Corpo: B - TERRENI AGRICOLI

Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: REGIONE LACIA 19 - Acqui Terme (AL) - 15011

Lotto: 001 - FABBRICATO E TERRENI

Corpo: A - FABBRICATO DI CIVILE ABITAZIONE

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: B - TERRENI AGRICOLI

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO



Identificativo corpo: B - TERRENI AGRICOLI.

agricolo sito in Acqui Terme (AL) CAP: 15011, REGIONE LACIA 19

Note: A contorno e nelle immediate vicinanze del fabbricato sono ubicati i terreni agricoli, distinti in 5 particelle di forma regolare di diverse colture con superficie totale mq. 13.380,00.



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: sezione censuaria A052, foglio 43, particella 6, qualità INCOLTO PROD., classe U, superficie catastale 1920, reddito dominicale: € 0.20, reddito agrario: € 0.10

Confini: a nord i mappali 313, 5 e 2 ad est i mappali 19, 17, 16 e 13 a sud i mappali 12 e 487 ad ovest il mappale 59

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: sezione censuaria A052, foglio 43, particella 8, qualità SEMINATIVO, classe 4, superficie catastale 2700, reddito dominicale: € 7.67, reddito agrario: € 6.27

Confini: a nord i mappali 313, 5 e 2 ad est i mappali 19, 17, 16 e 13 a sud i mappali 12 e 487 ad ovest il mappale 59

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: sezione censuaria A052, foglio 43, particella 9, qualità VIGNETO, classe 3, superficie catastale 3350, reddito dominicale: € 32.87, reddito agrario: € 27.68

Confini: a nord i mappali 313, 5 e 2 ad est i mappali 19, 17, 16 e 13 a sud i mappali 12 e 487 ad ovest il mappale 59

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: sezione censuaria A052, foglio 43, particella 10, qualità BOSCO CEDUO, classe 2, superficie catastale 2220, reddito dominicale: € 2.29, reddito agrario: € 0.57

Confini: a nord i mappali 313, 5 e 2 ad est i mappali 19, 17, 16 e 13 a sud i mappali 12 e 487 ad ovest il mappale 59

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: sezione censuaria A052, foglio 43, particella 18, qualità SEMINATIVO, classe 4, superficie catastale 3190, reddito dominicale: € 9.06, reddito agrario: € 7.41

Confini: a nord i mappali 313, 5 e 2 ad est i mappali 19, 17, 16 e 13 a sud i mappali 12 e 487 ad ovest il mappale 59

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale



2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: periferica normale
Area urbanistica: agricola a traffico limitato con parcheggi inesistenti.
Servizi presenti nella zona: Non specificato
Servizi offerti dalla zona: Non specificato
Caratteristiche zone limitrofe: agricole
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 - FABBRICATO DI CIVILE ABITAZIONE**

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Acqui Terme (AL), REGIONE LACIA 19
Libero

Note: Al momento del sopralluogo l'immobile è risultato nel possesso degli esecutati e libero da occupanti, non abitato da tempo e privo di utenza elettrica attiva, così come confermato al sottoscritto dall'esecutata presente. Non risultano contratti di locazione registrati in essere.

Identificativo corpo: B - TERRENI AGRICOLI

agricolo sito in Acqui Terme (AL), REGIONE LACIA 19
Libero

Note: Al momento del sopralluogo i terreni sono risultati nel possesso degli esecutati e libero da occupanti, così come confermato al sottoscritto dall'esecutata presente. Non risultano contratti di locazione registrati in essere.

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

Ipoteca volontaria annotata a favore di contro OMISSIS; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO; A rogito di OMISSIS in data 03/12/2004 ai nn. OMISSIS in data 24/12/2004 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 220000; Importo capitale: € 110000; Note: Ipoteca in rinnovazione n. OMISSIS del 04/12/2024 a favore di OMISSIS. con sede in Milano (MI) e contro OMISSIS come da Atto Notarile a rogito Notaio OMISSIS di Acqui Terme in data 03/12/2004 Rep. OMISSIS.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca legale annotata a favore di contro OMISSIS; Derivante da: IPOTECA LEGALE ART. 77 DPR 602/73; A rogito di OMISSIS in data 15/03/2010 ai nn. OMISSIS in data 06/04/2010 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 24675,44; Importo capitale: € 12337,72.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 29/07/2024 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a in data 31/07/2024 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - FABBRICATO DI CIVILE ABITAZIONE

Beni in Acqui Terme (AL)
Località/Frazione
REGIONE LACIA 19

Lotto: 001 - FABBRICATO E TERRENI

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

Data di presentazione: 30-08-2024

Certificazione Notarile sostitutiva redatta a cura del Notaio Niccolò Tiecco di Perugia

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A - FABBRICATO DI CIVILE ABITAZIONE.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Acqui Terme (AL) CAP: 15011, REGIONE LACIA 19

Note: Si tratta di fabbricato di civile abitazione a 2 piani fuori terra e sottotetto, sito in Acqui Terme (AL) in Reg. Lacia n. 19 (già Strada Lussito n. 16).

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: foglio 43, particella 7, subalterno 1, scheda catastale SI, indirizzo REGIONE LACIA 19, piano T-1-2, comune A052, categoria A4, classe 5, consistenza 5, superficie 162, rendita € 216.91

Confini: a nord il mappale 5 ad est il mappale 9 a sud e ovest il mappale 8.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: SAGOMA DEL FABBRICATO NON CORRISPONDE NELLA MAPPA TERRENI E PLANIMETRIA URBANA DA AGGIORNARE CON L'INSERIMENTO DEL PORTICATO AL P.T E DEL SOTTOTETTO AL P. 2°.

Regolarizzabili mediante: VARIAZIONE CATASTALE PREGEO E DOCFA

Descrizione delle opere da sanare: INSERIMENTO IN MAPPA TERRENI DELL'ESATTA SAGOMA DEL FABBRICATO E AGGIORNAMENTO DELLA PLANIMETRIA URBANA

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: La mappa terreni e la planimetria catastale urbana dell'unità oggetto di stima, presentavano alcune difformità. Si è provveduto all'aggiornamento catastale della mappa terreni tramite la presentazione di istanza Pregeo prot. 2024/155406 del 09/12/2024 e successiva istanza Docfa registrata in data 12/12/2024 prot. n. AL0156437 (allegato 7) riportante la situazione planimetrica aggiornata con l'inserimento delle difformità che potranno essere sanate successivamente. A seguito della variazione Docfa sopra indicata il mappale 7 intero è stato soppresso ed è stato costituito il mappale 7 sub. 1. Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale.



4. Creditori Iscritti

Bene: REGIONE LACIA 19 - Acqui Terme (AL) - 15011

Lotto: 001 - FABBRICATO E TERRENI

Corpo: A - FABBRICATO DI CIVILE ABITAZIONE

Creditori Iscritti: OMISSIS

Corpo: B - TERRENI AGRICOLI

Creditori Iscritti: OMISSIS

5 Comproprietari

Beni: REGIONE LACIA 19 - Acqui Terme (AL) - 15011

Lotto: 001 - FABBRICATO E TERRENI

Corpo: A - FABBRICATO DI CIVILE ABITAZIONE

Comproprietari: Nessuno

Corpo: B - TERRENI AGRICOLI

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: REGIONE LACIA 19 - Acqui Terme (AL) - 15011

Lotto: 001 - FABBRICATO E TERRENI

Corpo: A - FABBRICATO DI CIVILE ABITAZIONE

Misure Penali: NO

Corpo: B - TERRENI AGRICOLI

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: REGIONE LACIA 19 - Acqui Terme (AL) - 15011

Lotto: 001 - FABBRICATO E TERRENI

Corpo: A - FABBRICATO DI CIVILE ABITAZIONE

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: B - TERRENI AGRICOLI

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: REGIONE LACIA 19 - Acqui Terme (AL) - 15011

Lotto: 001 - FABBRICATO E TERRENI

Valore complessivo intero: 51.625,00

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di contro OMISSIS; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO; A rogito di OMISSIS in data 03/12/2004 ai nn. OMISSIS in data 24/12/2004 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 220000; Importo capitale: € 110000; Note: Ipoteca in rinnovazione n. OMISSIS del 04/12/2024 a favore di OMISSIS. con sede in Milano (MI) e contro OMISSIS come da Atto Notarile a rogito Notaio OMISSIS di Acqui Terme in data 03/12/2004 Rep. OMISSIS.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca legale annotata a favore di contro OMISSIS; Derivante da: IPOTECA LEGALE ART. 77 DPR 602/73; A rogito di OMISSIS in data 15/03/2010 ai nn. OMISSIS in data 06/04/2010 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 24675,44; Importo capitale: € 12337,72.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 29/07/2024 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a in data 31/07/2024 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: B - TERRENI AGRICOLI

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**Spese di gestione condominiale:**

Identificativo corpo: A - FABBRICATO DI CIVILE ABITAZIONE
sito in Acqui Terme (AL), REGIONE LACIA 19

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: nessuna.

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

Spese condominiali scadute ed insolute negli ultimi due anni anteriori al pignoramento: nessuna. Tutti i beni oggetto della presente relazione di stima non sono inclusi in alcun condominio

Millesimi di proprietà: Tutti i beni oggetto della presente relazione di stima non sono inclusi in alcun condominio

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Tutti i beni oggetto della presente relazione di stima non sono inclusi in alcun condominio

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: no

Avvertenze ulteriori: no

Identificativo corpo: B - TERRENI AGRICOLI

agricolo sito in Acqui Terme (AL), REGIONE LACIA 19

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: nessuna (trattasi di terreni agricoli).

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

Spese condominiali scadute ed insolute negli ultimi due anni anteriori al pignoramento: nessuna (trattasi di terreni agricoli).

Millesimi di proprietà: no

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: no

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: no
Avvertenze ulteriori: no

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

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio al 03/12/2004** . In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 03/12/2004 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Continuità delle trascrizioni: Si

Dati precedenti relativi ai corpi: A - FABBRICATO DI CIVILE ABITAZIONE

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio al 03/12/2004** . In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 03/12/2004 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Continuità delle trascrizioni: Si

Dati precedenti relativi ai corpi: B - TERRENI AGRICOLI

7. PRATICHE EDILIZIE:

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Acqui Terme (AL) CAP: 15011, REGIONE LACIA 19

NOTE: In data 05/11/2024 il sottoscritto ha effettuato richiesta di accesso agli atti urbanistici, tramite invio di Pec all'ufficio tecnico del Comune di Acqui Terme, chiedendo ispezione a nome di tutti i proprietari dell'immobile che si sono susseguiti nel corso degli anni. Tale richiesta ha dato esito negativo, l'ufficio urbanistica ha comunicato (vedi allegato 9) che "negli archivi comunali non risultano pratiche in capo ai nomi indicati".

Dati precedenti relativi ai corpi: A - FABBRICATO DI CIVILE ABITAZIONE

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo popolare [A4]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

vista la mancanza di documentazione urbanistica probante, occorre ragionare sui documenti catastali relativi all'immobile al fine di ricostruire la consistenza e la legittimità del fabbricato stesso.

Come riportato nella descrizione del fabbricato principale, lo stesso risulta riportato come sagoma nel foglio originale ante 1940, pertanto il fabbricato, la cui forma attualmente corrisponde solo in parte,

risulta presente antecedentemente alla Legge urbanistica n. 1150 del 17 agosto 1942 (base fondamentale della legislazione urbanistica nazionale) e alla Legge n. 765 del 6 agosto 1967 (legge ponte).

La sola rappresentazione grafica del fabbricato è quella riferita alla planimetria catastale di primo censimento al catasto fabbricati presentata in data 19/06/1993 (precedentemente l'immobile era censito come "fabbricato rurale" e quindi privo di planimetrie) e pertanto è sulla stessa che si devono fare le valutazioni. Il perimetro del fabbricato della planimetria sopra citata differisce parzialmente dalla sagoma riportata nella mappa originale ante 1940. Risulta mancante una porzione lato ovest e presente un ampliamento nel lato posteriore. La struttura stessa, le caratteristiche e l'omogeneità della costruzione, fanno datare le modifiche al periodo antecedente il 01/09/1967 e quindi ritenere attendibile la consistenza riferita al primo censimento catastale del 1993 e punto di partenza per la valutazione delle difformità successive riscontrate e di seguito meglio descritte.

Difformità riscontrate rispetto alla planimetria catastale 1993

Al piano terra:

a) è presente una piccola veranda vetrata con struttura in legno di dimensioni massime mt. 2.60 x 1.85, posta nel lato est del fabbricato adiacente l'ingresso alla cantina posteriore – non regolarizzabile e quindi da rimuovere.

b) è presente una costruzione precaria ad uso deposito, costruita con materiali di recupero, pannelli plastici e metallici e copertura in lastre preformate di dimensioni massime mt. 3.75 x 8.00, realizzata in aderenza alla facciata lato ovest del fabbricato principale – non regolarizzabile e quindi da rimuovere.

c) risulta realizzato un porticato/pensilina di dimensioni mt. 1.60 x 5.90, sorretta da n. 4 pilasti in mattoni a vista, posizionato sulla zona di ingresso alla cucina lato est – regolarizzabile.

d) risulta ampliata di dimensioni la finestra della cucina - regolarizzabile.

e) il vano definito "ingresso" nella planimetria catastale, risulta arredato e utilizzato come soggiorno; attualmente l'ingresso avviene dalla cucina e vista la ridotta altezza interna (mt. 2.30, inferiore a mt. 2.70) non risulta possibile il cambio d'uso in vano principale. Pertanto, tale vano deve mantenere la destinazione accessoria alla residenza e nel caso "disimpegno".

Al piano primo:

f) risulta realizzato un piccolo balcone in legno di dimensioni mt. 0.95 x 2.80 al servizio della camera 1, con sovrastante pensilina di copertura - regolarizzabile.

g) presenza di un locale sottotetto soprastante la camera da letto anteriore, di dimensioni interne mt. 3.40 x 5.00, altezza massima mt. 1.60 e minima mt. 1.05, raggiungibile dalla stanza sottostante tramite scala retraibile. Il vano ha sicuramente subito, nel corso degli anni, interventi di manutenzione e riqualificazione ma è da ritenersi regolare in quanto sottotetto rientrante nella sagoma originaria – non necessaria la regolarizzazione urbanistica ma necessario aggiornamento catastale. Nelle aree adiacenti il fabbricato residenziale di cui sopra, sono presenti due fabbricati precari e un piccolo forno a legna con copertura in coppi. L'esecutata presente al momento del sopralluogo ha confermato al sottoscritto che la realizzazione di tali manufatti è stata effettuata negli anni successivi all'acquisto della proprietà avvenuta nell'anno 2004.

h) Il primo fabbricato è una tettoia aperta in legno per il ricovero degli attrezzi, di dimensioni massime mt. 4.90 x 4.40, aperta nei 4 lati con copertura in lastre metalliche, posto nelle adiacenze dell'abitazione ad una distanza da quest'ultima di circa mt. 10. La sovrapposizione della posizione sulla mappa catastale ha evidenziato che tale manufatto ricade completamente sul mappale 5 di proprietà di terzi, su sedime estraneo alla presente procedura di esecuzione.

i) Il secondo fabbricato, posto lungo la strada di accesso alla proprietà, a distanza di circa mt. 45.00 dall'immobile abitativo, è un capannone in tubi metallici e tamponature in lamiera, di dimensioni massime esterne mt. 8.20 x 5.40 e altezza massima al colmo di mt. 4.00, utilizzato come deposito. Anche in questo caso, la sovrapposizione alla mappa catastale ha evidenziato che tale manufatto ricade in parte sul mappale 8 di proprietà degli esecutati e in parte sul mappale 497 di altra proprietà. Per evidenti motivi, questi ultimi 2 fabbricati risultano non regolarizzabili e quindi da rimuovere.

l) nell'area cortilizia è infine presente un piccolo forno a legna con copertura in coppi di dimensioni mt. 2.80 x 1.80, non costituente una costruzione definita urbanisticamente e pertanto non necessitante di regolarizzazione ed esente dall'obbligo di accatastamento in quanto manufatto con superficie coperta inferiore a mq. 8 (mq. 5,04).

Regolarizzabili mediante: SCIA IN SANATORIA

Descrizione delle opere da sanare:

Come indicato nel paragrafo precedente, alcune difformità e abusi edilizi riscontrati possono essere sanati e altri no; nel dettaglio:

a) La veranda vetrata con struttura in legno risulta non sanabile in quanto la struttura precaria con cui è stata realizzata non può ottenere il Certificato di Idoneità Statica previsto per la sanatoria in questione. L'aggiudicatario dell'immobile dovrà, pertanto, entro 120 giorni dal decreto di trasferimento rimuovere il manufatto con un costo previsto di €. 500,00.

b) la costruzione precaria ad uso deposito, costruita con materiali di recupero, pannelli plastici e metallici, realizzata in aderenza alla facciata lato est risulta non sanabile in quanto la struttura precaria con cui è stata realizzata non può ottenere il Certificato di Idoneità Statica previsto per la sanatoria in questione. Inoltre, il manufatto risulta posto in prossimità del confine di proprietà, a distanza non regolare e con una porzione sconfinante. L'aggiudicatario dell'immobile dovrà, pertanto, entro 120 giorni dal decreto di trasferimento, rimuovere il manufatto abusivo con un costo previsto di €. 2.000,00.

c) il porticato/pensilina sorretta da n. 4 pilasti in mattoni a vista realizzato sull'ingresso alla cucina lato est, non costituendo superficie utile, risulta regolarizzabile tramite la presentazione di istanza S.C.I.A. in sanatoria con il versamento della relativa sanzione e l'allegazione del previsto Certificato di Idoneità Statica a firma di Tecnico abilitato.

d) l'ampliamento delle dimensioni della finestra della cucina risulta regolarizzabile tramite la presentazione di istanza S.C.I.A. in sanatoria con il versamento della relativa sanzione e l'allegazione del previsto Certificato di Idoneità Statica a firma di Tecnico abilitato.

e) il balcone in legno realizzato al servizio della camera p.1° con soprastante pensilina risulta regolarizzabile tramite la presentazione di S.C.I.A. in sanatoria con versamento di sanzione pecuniaria e l'allegazione del previsto Certificato di Idoneità Statica a firma di Tecnico abilitato. La sanatoria delle irregolarità di cui ai punti c), d) ed e) può essere effettuata con la presentazione, sul portale S.u.e. del Comune di Acqui Terme, di unica istanza S.C.I.A. in sanatoria riguardante le tre difformità; l'acquirente dovrà provvedere entro 120 giorni dal decreto di trasferimento, con i seguenti costi:

- redazione S.C.I.A. in sanatoria	€. 4.000,00
- Certificato idoneità statica	€. 2.500,00
- sanzione sanatoria	€. 1.000,00
Sommano	€. 7.500,00

f) la tettoia aperta su 4 lati in legno per il ricovero degli attrezzi, risulta non sanabile in quanto la struttura precaria con cui è stata realizzata non può ottenere il Certificato di Idoneità Statica previsto per la sanatoria in questione e per il fatto di essere stata realizzata su sedime di proprietà altrui. L'aggiudicatario dell'immobile dovrà pertanto rimuovere il manufatto con un costo previsto di €. 1.000,00.

g) Il capannone in tubi metallici e tamponature in lamiera, utilizzato come deposito, risulta non sanabile in quanto la struttura precaria con cui è stata realizzata non può ottenere il Certificato di Idoneità Statica previsto per la sanatoria in questione e per il fatto di essere stato realizzato in parte su sedime di proprietà altrui. L'aggiudicatario dell'immobile dovrà pertanto rimuovere il manufatto con un costo previsto di €. 2.500,00.

COSTI SANATORIA: € 7.500,00

RIMOZIONE ABUSI: € 6.000,00

Oneri Totali: € **13.500,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: A - FABBRICATO DI CIVILE ABITAZIONE

agricolo



Nessuna.



Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: Si tratta di terreni agricoli pertanto non si attesta la conformità edilizia.

Dati precedenti relativi ai corpi: B - TERRENI AGRICOLI



7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo popolare [A4]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	D.G.R N. 16-6763 DEL 29/07/2002
Zona omogenea:	E - AREE PER ATTIVITA' AGRICOLE
Norme tecniche di attuazione:	ART. 52
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica; note: Per conformità URBANISTICA si intende la coerenza tra l'attuale destinazione d'uso del fabbricato e le previsioni di Piano. Si tratta di un vecchio edificio già rurale, attualmente a destinazione residenziale, sito in area agricola. Pertanto, qualsiasi intervento edilizio sarà limitato dalla previsioni dell'art. 52 delle NTA riferito alle zone agricole. Si segnala che dal punto di vista EDILIZIO l'edificio presenta invece alcuni profili di irregolarità, così come meglio dettagliati nella sezione successiva.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - FABBRICATO DI CIVILE ABITAZIONE

agricolo

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	D.G.R N. 16-6763 DEL 29/07/2002
Zona omogenea:	E - AREE PER ATTIVITA' AGRICOLE
Norme tecniche di attuazione:	ART. 52
Immobile sottoposto a vincolo di carattere	NO



urbanistico:	
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica; note: Per conformità urbanistica si intende la coerenza tra l'attuale destinazione d'uso dei terreni e le previsioni di Piano.

Dati precedenti relativi ai corpi: B - TERRENI AGRICOLI

Descrizione: Abitazione di tipo popolare [A4] di cui al punto A - FABBRICATO DI CIVILE ABITAZIONE

Si tratta di fabbricato di civile abitazione a 2 piani fuori terra e sottotetto, sito in Acqui Terme (AL) in Reg. Lacia n. 19 (già Strada Lussito n. 16), in zona collinare, isolata e posta a sud della città, nella vallata che conduce alla Frazione Ovrano di Lussito e al Comune di Cavatore. L'abitazione si raggiunge percorrendo un tratto di strada sterrata scoscesa (in pessime condizioni di manutenzione e conservazione) che dalla strada comunale raggiunge la proprietà sita a quota più elevata.

Il fabbricato originario di civile abitazione si può far risalire al periodo compreso tra le 2 guerre mondiali, esso infatti risulta riportato come sagoma nel foglio catastale n. 43 di primo impianto, la cui stesura è avvenuta negli anni 1939/1940.

La struttura è in muratura portante di pietre e laterizio con orizzontamenti in putrelle e voltini, visibili al piano terreno. Il tetto presenta struttura e orditura in legno e manto di copertura in coppi vecchi. Le facciate sono in pietra a vista con riquadrature delle finestre in intonaco tintecciato.

Non si sono rilevate anomalie visibili nella struttura della casa.

L'immobile presenta corte esclusiva esterna delimitata nel lato est da muri in pietra a secco sulla quale insiste un pozzo in muratura.

Internamente il fabbricato è così suddiviso:

al piano terreno troviamo la cucina e il vano definito ingresso nella planimetria catastale ma utilizzato come soggiorno e la cantina nel lato posteriore;

al piano primo 2 camere, il bagno e una legnaia esterna; è inoltre presente un vano sottotetto raggiungibile dalla camera sottostante tramite una botola con scala retrattile.

I pavimenti sono ceramici nell'ingresso al piano terra e in laminato effetto legno negli altri vani, le finestre sono in legno con vetro doppio di fattura datata.

L'immobile è dotato di impianto elettrico, tv, idrico e di riscaldamento con caldaia a legna posta nella cantina al piano terra, termosifoni interni misti in ghisa e alluminio e scaldabagno elettrico a parete per la produzione di acqua calda sanitaria. Tutti gli impianti sono di datata installazione e non forniti di certificazioni o rapporti di verifica.

Nel corso degli anni il fabbricato ha sicuramente subito interventi di ristrutturazione e manutenzione e risultano essere state realizzate due porzioni in ampliamento, ad uso veranda e deposito, nel cortile lato est ed ovest, con strutture precarie e materiali di recupero, una piccola tettoia/pensilina sull'ingresso alla

cucina nonché un piccolo balcone in legno al servizio della camera sud al piano primo.

Nelle adiacenze del cortile sono inoltre presenti una tettoia aperta in legno per il ricovero degli attrezzi e un capannone in tubi metallici con tamponature in lamiera ad uso deposito.

Di questi ampliamenti e manufatti si tratterà meglio in seguito nella parte riguardante la regolarità urbanistica e edilizia.

La consistenza attuale degli immobili è stata rilevata e restituita graficamente nelle tavole tecniche allegate. (allegati 11 e 12)

Un appunto particolare va fatto sulle condizioni dell'unica strada di accesso (lunghezza circa 400 mt.) che dalla strada Comunale porta alla proprietà pignorata tramite diritto di passaggio nel tratto iniziale su proprietà altrui.

Le condizioni di manutenzione e conservazione attuali sono pessime, la strada presenta una parte iniziale con fondo in ghiaia ed un tratto centrale con carreggiate laterali in cemento fortemente deteriorato con profonda erosione centrale e transita per alcuni tratti sul ciglio di scarpate scoscese e senza protezioni laterali, risulta pertanto difficilmente percorribile da autovetture anche per la presenza di folta vegetazione spontanea che ha invaso la carreggiata. Di fatto, ad oggi, gli immobili sono raggiungibili soltanto a piedi o con mezzi fuoristrada o agricoli. Si rendono sicuramente necessari interventi di manutenzione e messa in sicurezza con un costo stimato in €. 5.000,00.

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 **412,65**

L'edificio è stato costruito nel: ANTE 1942

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2005

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: Immobile in mediocri condizioni di conservazione e manutenzione.

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2005
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	CALDAIA A LEGNA
Stato impianto	NON UTILIZZATA DA ANNI
Potenza nominale	NON DISPONIBILE
Epoca di realizzazione/adequamento	2005
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Note	termosifoni interni misti in ghisa e alluminio e scaldabagno elettrico a parete per la produzione di acqua calda sanitaria.

Condizionamento e climatizzazione:

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

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	NO

Ascensori montacarichi e carri ponte:

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

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

Note generali impianti: Per l'u.i. oggetto della presente perizia non sono state reperite le Certificazioni di conformità impiantistiche ex L. 46/90 e L. 10/91. Per eventuali certificazioni mancanti o decadute, l'aggiudicatario, ai sensi del D.M. 22/02/2008 n. 37, dichiara di rinunciare irrevocabilmente alla garanzia di conformità degli impianti privi di certificazione o comunque non regolari e di farsi interamente carico degli oneri e delle spese di adeguamento degli impianti stessi alla normativa in materia di sicurezza, sollevando ai sensi dell'art. 1490 c.c., gli organi della Procedura esecutiva da ogni responsabilità al riguardo.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Nei conteggi il parametro tecnico utilizzato dallo scrivente è il metro quadro, giusta caratteristica per valutare il bene in oggetto e comunemente usato nelle transazioni. Per i fabbricati tale parametro viene raggugliato ad una superficie virtuale omogenea, applicando opportuni coefficienti correttivi alle pertinenze ed agli accessori.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
RESIDENZIALE P.T.	sup lorda di pavimento	62,00	1,00	62,00
CANTINA P.T.	sup lorda di pavimento	22,00	0,15	3,30
TETTOIA P.T.	sup lorda di pavimento	9,00	0,10	0,90
RESIDENZIALE P.1°	sup lorda di pavimento	79,00	1,00	79,00
TETTOIA/LEGNAIA P. 1°	sup lorda di pavimento	8,00	0,10	0,80
BALCONE P.1°	sup lorda di pavimento	2,65	0,05	0,13
SOTTOTETTO P. 2°	sup lorda di pavimento	30,00	0,10	3,00
CORTE ESCLUSIVA P.T.	sup lorda di pavimento	200,00	0,02	4,00
		412,65		153,13

Descrizione: **agricolo** di cui al punto **B - TERRENI AGRICOLI**

A contorno e nelle immediate vicinanze del fabbricato sono ubicati i terreni agricoli, distinti in 5 particelle di forma regolare di diverse colture con superficie totale mq. 13.380,00.

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 **13.380,00**

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: terreni incolti

Impianti:

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

Esiste impianto elettrico	NO
---------------------------	----

Riscaldamento:

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

Condizionamento e climatizzazione:

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

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----

Ascensori montacarichi e carri ponte:

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

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie indicata per il calcolo del valore corrisponde alla consistenza catastale riportata nelle visure.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
mappale 6	sup reale lorda	1.920,00	1,00	1.920,00
mapp. 8	sup reale lorda	2.700,00	1,00	2.700,00
mapp. 9-10-18	sup reale lorda	8.760,00	1,00	8.760,00
		13.380,00		13.380,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Nel determinare il valore del fabbricato si è adottato il criterio di stima "per comparazione diretta" che si basa sul principio che lega in una determinata zona il valore di immobili vicini e/o comunque assimilabili tra di loro, con altri ad essi comparabili, sulla base delle più recenti compravendite. Tali indicazioni sono state poi raffrontate con i valori indicati nella Banca dati delle quotazioni immobiliari di Acqui T. reperibile sul sito dell'Agenzia Delle Entrate zona suburbana Bagni/Lussito.

Nei conteggi il parametro tecnico utilizzato dallo scrivente è il metro quadro, giusta caratteristica per valutare il bene in oggetto e comunemente usato nelle transazioni. Per i fabbricati tale parametro viene ragguagliato ad una superficie virtuale omogenea, applicando opportuni coefficienti correttivi alle pertinenze ed agli accessori. Nel caso in esame a seguito delle valutazioni sopra esposte ed in considerazione della posizione, dello stato dei beni, dell'attuale contrazione del mercato immobiliare, visto il grado di finitura e conservazione e la difficile accessibilità alla zona si assume quale valore unitario €. 500,00/mq.

La stima dei terreni agricoli in oggetto, censiti nel fg. 43, è stata effettuata prendendo come riferimento la tabella dei Valori Agricoli Medi della provincia di Alessandria annualità 2024 (ultima disponibile) rilasciata dalla Commissione Provinciale dell'Agenzia delle Entrate e pubblicata il 07/02/2024.

Regione agraria N. 6/A Medio Bormida - Comune di Acqui Terme:

incolto prod. €/ha 330,00, quindi €. 0,033/mq

prato €/ha 9.405,00, quindi €. 0,9405/mq

bosco ceduo/misto ultimo taglio 0/15 anni €/ha 5.300,00, quindi €. 0,53/mq

Per i terreni in stima, visto lo stato di incuria in cui versano, si sono adottati i valori che seguono: il mappale 6 è una scarpata scoscesa e incolta e si valuta € 0,03/mq

il mappale 8 costituisce la continuazione della corte dell'abitazione e può di fatto essere utilizzato come area pertinenziale, giardino e prato e pertanto si valuta €. 0,90/mq.

I mappali 9, 10 e 18 sono attualmente boschivi con presenza di vegetazione spontanea e si valutano €. 0,40/mq.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di ALESSANDRIA;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di ACQUI TERME;

Uffici del registro di ACQUI TERME;

Ufficio tecnico di ACQUI TERME.

8.3 Valutazione corpi:**A - FABBRICATO DI CIVILE ABITAZIONE. Abitazione di tipo popolare [A4]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 76.500,00.

Nel determinare il valore del fabbricato si è adottato il criterio di stima "per comparazione diretta" che si basa sul principio che lega in una determinata zona il valore di immobili vicini e/o comunque assimilabili tra di loro, con altri ad essi comparabili, sulla base delle più recenti compravendite. Tali indicazioni sono state poi raffrontate con i valori indicati nella Banca dati delle quotazioni immobiliari di Acqui T. reperibile sul sito dell'Agenzia Delle Entrate zona suburbana Bagni/Lussito.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
RESIDENZIALE P.T.	62,00	€ 500,00	€ 31.000,00
CANTINA P.T.	3,30	€ 500,00	€ 1.650,00
TETTOIA P.T.	0,90	€ 500,00	€ 450,00
RESIDENZIALE P.1°	79,00	€ 500,00	€ 39.500,00
TETTOIA/LEGNAIA P. 1°	0,80	€ 500,00	€ 400,00
BALCONE P.1°	0,13	€ 500,00	€ 65,00
SOTTOTETTO P. 2°	3,00	€ 500,00	€ 1.500,00
CORTE ESCLUSIVA P.T.	4,00	€ 500,00	€ 2.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 76.565,00
ARROTONDAMENTO detrazione di € 65.00			€ -65,00
Valore corpo			€ 76.500,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 76.500,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 76.500,00

B - TERRENI AGRICOLI. agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 6.000,00.

La stima dei terreni agricoli in oggetto, censiti nel fg. 43, è stata effettuata prendendo come riferimento la tabella dei Valori Agricoli Medi della provincia di Alessandria annualità 2024 (ultima disponibile) rilasciata dalla Commissione Provinciale dell'Agenzia delle Entrate e pubblicata il 07/02/2024.

Regione agraria N. 6/A Medio Bormida - Comune di Acqui Terme:

incolto prod. €/ha 330,00, quindi € 0,033/mq

prato €/ha 9.405,00, quindi € 0,9405/mq

bosco ceduo/misto ultimo taglio 0/15 anni €/ha 5.300,00, quindi € 0,53/mq

Per i terreni in stima, visto lo stato di incuria in cui versano, si sono adottati i valori che seguono:

il mappale 6 è una scarpata scoscesa e incolta e si valuta € 0,03/mq

il mappale 8 costituisce la continuazione della corte dell'abitazione e può di fatto essere utilizzato come area pertinenziale, giardino e prato e pertanto si valuta € 0,90/mq.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
mappale 6	1.920,00	€ 0,03	€ 57,60
mapp. 8	2.700,00	€ 0,90	€ 2.430,00
mapp. 9-10-18	8.760,00	€ 0,40	€ 3.504,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 5.991,60
ARROTONDAMENTO aumento di € 8.40			€ 8,40
Valore corpo			€ 6.000,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 6.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 6.000,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A - FABBRICATO DI CIVILE ABITAZIONE	Abitazione di tipo popolare [A4]	153,13	€ 76.500,00	€ 76.500,00
B - TERRENI AGRICOLI	agricolo	13.380,00	€ 6.000,00	€ 6.000,00

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%) € 12.375,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 13.500,00

RIPRISTINO STRADA € -5.000,00

Giudizio di comoda divisibilità: Viste le caratteristiche stesse dei beni non si considerano divisibili ma vendibili in unico lotto.

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 51.625,00

Allegati

- All. 1. Verbale di apertura delle operazioni peritali del 21/11/2024;
- All. 2. Lettera raccomandata di convocazione con ricevute di invio;
- All. 3. Estratto mappa catastale aggiornato dopo la variazione;
- All. 4. Planimetria catastale fabbricato al momento del pignoramento;
- All. 5. Planimetria catastale aggiornata dopo la variazione;
- All. 6. Visure catastali terreni e fabbricato aggiornate;
- All. 7. Ricevute approvazione pratiche Pregeo e Docfa di aggiornam. fabbr;
- All. 8. Ortofoto con indicazione dei mappali oggetto di vertenza;
- All. 9. Copia Pec di risposta negativa all'accesso agli atti urbanistici;
- All. 10. Certificato di destinaz. urbanistica emesso dal Comune di Acqui T.;
- All. 11. Planimetria generale redatta dal CTU situazione fabbricati;
- All. 12. Planimetria fabbricato redatta dal CTU situazione vendibile;
- All. 13. Ispezioni ipotecarie aggiornate al 12/12/2024;
- All. 14. Copia Certificati di residenza storici dei soggetti esecutati;
- All. 15. Spese sostenute dal CTU;
- All. 16. Documentazione fotografica generale.

Data generazione: 13-01-2025

L'Esperto alla stima
Geom. Fausto Scaiola

Geom. Fausto Scaiola



