

Tribunale di Alessandria
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:



contro:



N°.Gen. Rep. **32 / 2022**

data udienza ex art. 569 c.p.c.
Mercoledì 28 Settembre 2022 – ore 10:00

Giudice della Esecuzione: **Dott.ssa ELISABETTA BIANCO**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotto Unico

**Unità immobiliare urbana in corso di definizione
con terreni agricoli pertinenziali**

Esperto alla stima: Arch. Fabrizio Grillo
Codice fiscale: GRLFRZ63S01A052L
Studio in: Corso Bagni 81 - 15011 Acqui Terme
Telefono: 0144 322775
Fax: 0144 322775
Email: studiotecnicogrillo@virgilio.it
Pec: fabrizio.grillo@archiworldpec.it

SINTESI ELABORATO

1. Dati Catastali

Bene: - Comune di Morsasco (AL) 15010 – Strada per Cremolino c.n. 27

Lotto Unico: Unità immobiliare urbana in corso di destinazione con corte e terreni agricoli circostanti

Corpo: fabbricato principale con corte pertinenziale e terreni agricoli a gerbido

NCEU:

Categoria: Abitazione di tipo popolare [A4]

Foglio 11, particella 210 sub. 2

Categoria A/4, classe 1, piano S1 – T – 1, Consistenza: vani 7,00;

Sup. cat. Totale: mq. 130,00; superficie escluse aree scoperte: mq. 117,00;

R.C.: € 249,45

Categoria: Locale destinato a magazzino / deposito [C2]

Foglio 11, particella 210 sub. 3 graffato con particella 343

Categoria C/2, classe U, piano S1, Consistenza: mq. 140,00;

Sup. cat. Totale: mq. 248;

R.C.: € 173,53

NCT:

Foglio 11, particella 211

Qualità: Pasc. Cespug., classe 1, Superficie: mq. 280,00;

R.D.: € 0,14 R.A.: € 0,10

Foglio 11, particella 240

Qualità: Seminativo, classe 3, Superficie: mq. 11.060,00;

R.D.: € 54,26 R.A.: € 48,55

Foglio 11, particella 342

Qualità: Seminativo, classe 4, Superficie: mq. 20.121,00;

R.D.: € 56,96 R.A.: € 41,57

2. Stato di possesso

Bene: - Comune di Morsasco (AL) 15010 – Strada per Cremolino c.n. 27

Lotto Unico: Unità immobiliare urbana in corso di destinazione con corte e terreni agricoli circostanti

Corpo: fabbricato principale con corte pertinenziale e terreni agricoli a gerbido

Attualmente non utilizzato dalla ditta esecutata – libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: - Comune di Morsasco (AL) 15010 – Strada per Cremolino c.n. 27

Lotto Unico: Unità immobiliare urbana in corso di destinazione con corte e terreni agricoli circostanti

Corpo: fabbricato principale con corte pertinenziale e terreni agricoli a gerbido

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4. Creditori Iscritti

Bene: - Comune di Morsasco (AL) 15010 – Strada per Cremolino c.n. 27

Lotto Unico: Unità immobiliare urbana in corso di destinazione con corte e terreni agricoli circostanti

Corpo: fabbricato principale con corte pertinenziale e terreni agricoli a gerbido.

Creditori Iscritti:

CREDITO COOPERATIVO ROMAGNOLO – BBC di Cesena e Gatteo – Società Cooperativa.

5. Comproprietari

Bene: - Comune di Morsasco (AL) 15010 – Strada per Cremolino c.n. 27

Lotto Unico: Unità immobiliare urbana in corso di destinazione con corte e terreni agricoli circostanti

Corpo: fabbricato principale con corte pertinenziale e terreni agricoli a gerbido

Nessuno

6. Misure Penali

Bene: - Comune di Morsasco (AL) 15010 – Strada per Cremolino c.n. 27

Lotto Unico: Unità immobiliare urbana in corso di destinazione con corte e terreni agricoli circostanti

Corpo: fabbricato principale con corte pertinenziale e terreni agricoli a gerbido

Nessuna

7. Conformità catastale

Bene: - Comune di Morsasco (AL) 15010 – Strada per Cremolino c.n. 27

Lotto Unico: Unità immobiliare urbana in corso di destinazione con corte e terreni agricoli circostanti

Corpo: fabbricato principale con corte pertinenziale e terreni agricoli a gerbido

Conformità catastale: NO

8. Continuità delle trascrizioni

Bene: - Comune di Morsasco (AL) 15010 – Strada per Cremolino c.n. 27

Lotto Unico: Unità immobiliare urbana in corso di destinazione con corte e terreni agricoli circostanti

Corpo: fabbricato principale con corte pertinenziale e terreni agricoli a gerbido

Continuità delle trascrizioni/iscrizioni: SI

9. Conformità edilizia / urbanistica

Bene: - Comune di Morsasco (AL) 15010 – Strada per Cremolino c.n. 27

Lotto Unico: Unità immobiliare urbana in corso di destinazione con corte e terreni agricoli circostanti

Corpo: fabbricato principale con corte pertinenziale e terreni agricoli a gerbido

Conformità edilizio / urbanistica: NO

10. Prezzo

Bene: - Comune di Morsasco (AL) 15010 – Strada per Cremolino c.n. 27

Lotto Unico: Unità immobiliare urbana in corso di destinazione con corte e terreni agricoli circostanti

Corpo: fabbricato principale con corte pertinenziale e terreni agricoli a gerbido

Valore complessivo intero: €. 287.000,00

Beni in Morsasco (AL)
Località/Frazione **Strada per Cremolino c.n. 27**

Lotto Unico

Unità immobiliare urbana in corso di destinazione con corte e terreni agricoli circostanti

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

Data di presentazione: 11/04/2022

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

Identificativo corpo:

Fabbricato principale urbano con corte pertinenziale e terreni agricoli a gerbido con accesso da strada campestre su fondo di proprietà gravato di servitù di passaggio, non interessato dalla procedura di esecuzione

Comune di Morsasco (AL) CAP: 15010 – Strada per Cremolino c.n. 27

Fabbricato urbano principale di recente ristrutturazione e riqualificazione ed all'attualità in fase di definizione, elevato in parte a due ed in parte a tre piani fuori terra, oltre ad un piano seminterrato con corte pertinenziale annessa destinata a verde ed area di manovra, nonché terreni agricoli circostanti destinati a gerbido, il tutto in unico compendio, con accesso attraverso strada campestre a fondo naturale localizzata su terreni agricoli limitrofi di altra proprietà di terzi, non interessati alla procedura esecutiva.

Quota e tipologia del diritto



Identificato al catasto Fabbricati:

NCEU: Categoria: Abitazione di tipo popolare [A4]

Foglio 11, particella 210 sub. 2

Categoria A/4, classe 1, piano S1 – T – 1, Consistenza: vani 7,00;

Sup. cat. Totale: mq. 130,00; superficie escluse aree scoperte: mq. 117,00;

R.C.: €. 249,45

Derivante da:

NCEU: denuncia di variazione per ampliamento e diversa distribuzione spazi interni prot. AL0216901 del 13/07/2012 – soppressione della originaria U.I.U. censita a Fg. 11 mappale 211 sub. 2;

NCEU: impianto meccanografico 30/06/1987: Fg. 11 mappale 211 sub. 1 – categ. A/6;

NCT: tipo mappale per passaggio F.R. ad E.U. prot. AL0181080 del 11/06/2012: Fg. 11 mappale 210 – Ente Urbano di mq. 740,00

NCT: impianto meccanografico 20/06/1984: Fg. 32 mappale 210 sub. 1 – Fabb. promiscuo di mq. 740,00

NCEU: Categoria: Locale destinato a magazzino / deposito [C2]

Foglio 11, particella 210 sub. 3 graffato con particella 343

Categoria C/2, classe U, piano S1, Consistenza: mq. 140,00;

Sup. cat. Totale: mq. 248;

R.C.: €. 173,53

Derivante da:

NCEU: denuncia di fabbricato urbano per unità afferente edificata su aree di corte prot. AL0216900 del 13/07/2012: costituzione della U.I.U. censita a Fg. 11 mappale 210 sub. 3 graffato con mappale 343;

NCT: tipo mappale per passaggio F.R. ad E.U. prot. AL0181080 del 11/06/2012: Fg. 11 mappale 210 – Ente Urbano di mq. 740,00; soppressione della particella 209 e costituzione dei derivati mappali 342 e 343 (E.U. di mq. 19,00);

NCT: impianto meccanografico 20/06/1984: Fg. 11 mappale 210 sub. 1 – Fabb. promiscuo di mq. 740,00;

NCT: impianto meccanografico 20/06/1984: Fg. 11 mappale 209 – sup. mq. 20.140,00;

NCT:

Foglio 11, particella 211

Qualità: Pasc. Cespug., classe 1, Superficie: mq. 280,00;

R.D.: €. 0,14 R.A.: €. 0,10

Derivante da:

NCT: impianto meccanografico 20/06/1984: Fg. 11 mappale 211 – sup. mq. 280,00;

NCT:

Foglio 11, particella 240

Qualità: Seminativo, classe 3, Superficie: mq. 11.060,00;

R.D.: €. 54,26 R.A.: €. 48,55

Derivante da:

NCT: impianto meccanografico 20/06/1984: Fg. 11 mappale 240 – sup. mq. 11.060,00;

NCT:

Foglio 11, particella 342

Qualità: Seminativo, classe 4, Superficie: mq. 20.121,00;

R.D.: €. 56,96 R.A.: €. 41,57

Derivante da:

NCT: tipo mappale per passaggio F.R. ad E.U. prot. AL0181080 del 11/06/2012: soppressione della particella 209 e costituzione dei derivati mappali 342 di su. mq. 20.121,00 e 343 - E.U. di mq. 19,00;

NCT: impianto meccanografico 20/06/1984: Fg. 11 mappale 209 – sup. mq. 20.140,00;

Confini compendio immobiliare in unico corpo:

A Nord: terreni censiti a Fg. 11 mappale 111, 320;

A Est: sedime stradale pubblico: Strada per Cremolino;

A Sud: altri terreni su territorio comunale di Cremolino;

A Ovest: terreni censiti a Fg. 11 mappale 351, 280, 205, 271;

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale per quanto alle U.I.U. urbane

L'immobile nella sua consistenza originaria è stato oggetto, in epoca recente, di interventi di ristrutturazione e riqualificazione, come da previsioni progettuali, di cui a Permesso di Costruire Oneroso N. 3/2014 – prat.ed. 3/2014 – del 15/05/2014.

A seguito delle verifiche effettuate sul posto circa l'effettiva consistenza esistente, sono emerse alcune modeste difformità relativamente al fabbricato identificato con la lettera " A " degli elaborati progettuali, di cui alla pratica edilizia richiamata, per diversa distribuzione degli spazi interni, con apparente mutamento delle destinazioni dei locali accessori in piano seminterrato.

Per quanto ai fabbricati " B ", " C " e " D ", se pur progettualmente previsti, all'attualità non risultano edificati in toto; per quanto alla struttura identificata con la lettera " E " – piscina a sfioro – risulta

realizzata la sola struttura – vasca e sottostante locale tecnico – senza però nessuna altra rifinitura e/o impianto tecnologico di servizio.

Ai fini della regolarizzazione catastale, sarà necessario procedere:

- 1) - alla predisposizione e presentazione di denuncia di cambiamento NCT – tipo mappale - per stralcio d'area, demolizione degli ingombri dei fabbricati accessori preesistenti, ampliamento dell'ingombro del fabbricato attualmente esistente, ed inserimento della piscina.
- 2) – alla predisposizione e presentazione di denuncia di variazione NCEU per demolizione parziale, ampliamento e diversa distribuzione spazi interni relativamente alle originarie U.I.U. censite a Fg. 11 mappale 210 sub 2 e mappale 210 sub. 3 graffiato con mappale 343.

In via equitativa si quantificano spese ed onorari professionali per l'ammontare complessivo di €.
3.000,00

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Il fabbricato, nella sua consistenza accertata, è inserito in un contesto agricolo con presenza di insediamenti rurali sparsi, non ravvicinati ma a notevole distanza.

Sono presenti nelle immediate vicinanze zone verdi ed appezzamenti di terreno scoperto a bosco, con presenza di vegetazione spontanea infestante; i versanti collinari caratterizzanti il contesto orografico dell'area di insediamento, sono in forte pendenza con difficoltà di praticabilità, anche con impiego di mezzi agricoli.

Informazioni sulla zona

Tipologia: periferica

Area urbanistica: agricola

Parcheggi: /

Traffico: locale

Caratteristiche: are agricola con giacitura acclive – presenza vegetazione spontanea e gerbido

Servizi presenti nella zona: Urbanizzazione primaria (luce / idrico)

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Zone limitrofe: Terreni e cascine agricole.

Importanti centri limitrofi: Cremolino – Orsara Bormida – Prasco – Strevi – Trisobbio – Visone.

Attrazioni paesaggistiche: Lo stemma è un castello con merli guelfi, su campo Azzurro.

Il Comune negli atti e nel sigillo si identifica col nome Morsasco e con lo stemma.

Tale stemma, concesso con D.P.R. 01/02/1957, è così raffigurato: D'azzurro, al castello d'argento, murato di nero, torricellato di un pezzo centrale, merlato alla guelfa, aperto e finestrato del campo, fondato su campagna di verde. Ornamenti esteriori da Comune. (Estratto dallo Statuto Comunale approvato con deliberazione del consiliare n. 25 in data 28 novembre 2002).

Attrazioni storiche: Nella preistoria il territorio di Morsasco fu abitato dai Liguri Stazielli.

Furono sottomessi dai Romani dopo una lunga e sanguinosa guerra nel 172 A.C.

Con la caduta dell'Impero Romano, le nostre terre subirono l'onta delle invasioni barbariche: passarono, o meglio "calpestarono" la nostra regione i Goti, i Visigoti, gli Ostrogoti, gli Unni, i Burgundi, i Longobardi ed i Franchi, antenati di quelle truppe spagnole, francesi e tedesche che nei secoli successivi percorsero il nostro paese.

Le prime notizie certe di Morsasco risalgono al 1224 e precisamente alla donazione da parte dei Marchesi del Bosco, unitamente ad altri territori monferrini, alla Repubblica di Genova. Morsasco passò quindi dai Marchesi del Bosco ai Malaspina di Cremolino.

Violante Malaspina, figlia ed erede dell'ultimo marchese nel 1530 portò in dote Morsasco al marito, il conte Gio. Batta Lodron, un colonnello dell'imperatore Carlo V di origine trentina.

I conti di Lodrone tennero il feudo sino al 1599 quando, estintasi la linea maschile, lo stesso tornò alla Camera Ducale.

Vincenzo I Gonzaga, Duca del Monferrato, vendette a Barnaba Centurione Scotto di Genova il feudo di Morsasco il 21 di luglio 1599 con il titolo Marchionale.

Il Paese seguì il destino del Monferrato sino all'avvento dei Savoia nel 1708, entrando a far parte del Regno di Sardegna prima, quella del Regno d'Italia poi, ed infine quella della Repubblica Italiana sino ai giorni nostri.

3. STATO DI POSSESSO:

All'attualità il fabbricato, nella sua odierna consistenza, in fase di definizione ed ultimazione, risulta in parte arredato e contenente oggetti e beni personali, presumibilmente appartenenti all'esecutato.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Iscrizione di ipoteca:						
<u><i>Ipoteca volontaria</i></u>					<u><i>ATTIVA</i></u>	
A favore di	[REDACTED]					
Contro	[REDACTED]					
Derivante da:	Concessione a garanzia di mutuo fondiario					
Data rogito	17/11/2014	Repert. n.	144492	Raccolta/Serie	21862	
Notaio / Ente	Notaio SCARDOVI Maria Chiara studio in Cesena (FO)					
Importo ipoteca	€. 750.000,00		Importo capitale	€. 500.000,00		
Conservatoria territoriale competente	Acqui Terme					
Estremi iscrizione	Reg. gen.	4127	Reg. part.	396	Data	10/12/2014
NOTE / PRECISAZIONI						
Durata: 20 anni						
Immobili interessati:						
Comune di Morsasco (AL) 15010 – Strada Per Cremolino c.n. 27:						
N.C.E.U.: Fg. 11 mappale 210 sub. 2						
N.C.E.U.: Fg. 11 mappale 210 sub.3 graffato con mappale 343						
N.C.T.: Fg. 11 mappale 211, 240, 342						

Iscrizione di ipoteca:						
<u><i>Ipoteca volontaria</i></u>					<u><i>ATTIVA</i></u>	
A favore di	[REDACTED]					
Contro	[REDACTED]					
Derivante da:	Concessione a garanzia di mutuo					
Data rogito	22/06/2016	Repert. n.	147313	Raccolta/Serie	23474	
Notaio / Ente	Notaio SCARDOVI Maria Chiara studio in Cesena (FO)					
Importo ipoteca	€. 300.000,00		Importo capitale	€. 200.000,00		
Conservatoria territoriale competente	Acqui Terme					
Estremi iscrizione	Reg. gen.	2696	Reg. part.	338	Data	29/06/2016
NOTE / PRECISAZIONI						
Durata: 18 anni e 4 mesi						
Immobili interessati:						
Comune di Morsasco (AL) 15010 – Strada Per Cremolino c.n. 27:						
N.C.E.U.: Fg. 11 mappale 210 sub. 2						
N.C.E.U.: Fg. 11 mappale 210 sub.3 graffato con mappale 343						

Trascrizione pregiudizievole:						
<u><i>Pignoramento</i></u>						
A favore di	[REDACTED]					
Contro	[REDACTED]					
Derivante da:	Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili					
Data rogito	18/01/2022	Repert. n.	190	Raccolta/Serie	2022	
Notaio / Ente	Tribunale di Alessandria					

Conservatoria territoriale competente		Acqui Terme				
Estremi iscrizione	Reg. gen.	395	Reg. part.	310	Data	01/02/2022
NOTE / PRECISAZIONI						
Immobili interessati: Comune di Morsasco (AL) 15010 – Strada Per Cremolino c.n. 27: N.C.E.U.: Fg. 11 mappale 210 sub. 2 N.C.E.U.: Fg. 11 mappale 210 sub.3 graffato con mappale 343 N.C.T.: Fg. 11 mappale 211, 240, 342						

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: Nessuna

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Millesimi di proprietà: Non specificato

Spese condominiali scadute ed insolute negli ultimi due anni anteriori al pignoramento:

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO ANTECEDENTE IL PIGNORAMENTO

Periodo proprietà		Dal 11 / 07 / 1970 al 23 / 10 / 2011				
Titolare / proprietario						
Nominativo	[REDACTED]					
Nato a	[REDACTED]					
C.F.:	[REDACTED]	Diritto proprietà	Proprietà 1/1			
Derivante da: Atto di compravendita quote proprietà						
Data rogito	18/07/1970	Repert. n.	25249	Raccolta/Serie	4321	
Notaio / Ente	Notaio D'ERRICO Francesco con studio in Acqui Terme (AL)					
Conservatoria territoriale competente		Acqui Terme				
Estremi iscrizione	Reg. gen.	/	Reg. part.	2435	Data	11/08/1970
NOTE / PRECISAZIONI						
[REDACTED] sui seguenti immobili: Comune di Morsasco N.C.T. Fg. 11 mappale 210 sub. 1 (F.R.) 240, 209, 211; N.C.E.U.: Fg. 11 mappale 210 sub. 1						

Periodo proprietà		Dal 23 / 10 / 2011 al 09 / 12 / 2013				
Titolare / proprietario						
Nominativo	[REDACTED]					
Nato a	[REDACTED]					
C.F.:	[REDACTED]	Diritto proprietà	Proprietà 1/2			
Titolare / proprietario						
Nominativo	[REDACTED]					
Nato a	[REDACTED]					
C.F.:	[REDACTED]	Diritto proprietà	Proprietà 1/2			
Derivante da: Dichiarazione di successione in morte di [REDACTED]						

Data rogito	27/09/2012	Repert. n.	620	Raccolta/Serie	9990
Notaio / Ente	Ufficio del Registro di Acqui Terme				
Conservatoria territoriale competente	Acqui Terme				
Estremi iscrizione	Reg. gen.	4357	Reg. part.	3485	Data
					15/11/2012
NOTE / PRECISAZIONI					
Immobili costituenti l'attivo ereditario – fra gli altri - Comune di Morsasco N.C.E.U.: Fg. 11 mappale 210 sub. 2 e mappale 201 sub. 3 graffato con mappale 343 N.C.T. Fg. 11 mappale 211, 240, 342;					
<u>ACCETTAZIONE TACITA EREDITA': SI</u>					
Nota di riferimento: Atto rogito Not. LAMANNA Luca con studio in Acqui Terme (AL) in data 09/12/2013 repert. 9180 / 6180 trascritto a Acqui Terme in data 12/12/2013 al reg. gen. 4825, reg. part. 3858.					

Periodo proprietà	Dal 09 / 12 / 2013 al 07 / 09 / 2020				
Titolare / proprietario					
Nominativo	[REDACTED]				
Nato a	[REDACTED]				
C.F.:	[REDACTED]	Diritto proprietà	Proprietà 1/1		
Derivante da:	Atto di compravendita				
Data rogito	09/12/2013	Repert. n.	9180	Raccolta/Serie	6180
Notaio / Ente	Notaio LAMANNA Luca con studio in Acqui Terme (AL)				
Conservatoria territoriale competente	Acqui Terme				
Estremi iscrizione	Reg. gen.	4826	Reg. part.	3859	Data
					12/12/2013
NOTE / PRECISAZIONI					
[REDACTED] i diritti di proprietà esclusiva, pari ad 1/1 sui seguenti immobili Posti in Comune di Morsasco: N.C.E.U.: Fg. 11 mappale 210 sub. 2 e mappale 201 sub. 3 graffato con mappale 343 N.C.T. Fg. 11 mappale 211, 240, 342;					
<u>Condizioni particolari</u>					
Le parti fanno espresso richiamo all'atto di riconoscimento di servitù per Notaio BERRUTI Remo di Acqui Terme in 22in data 18/12/1959 rep. M. 4301 / 1241, registrato ad Acqui Terme in data 22 / 12 / 1959 n. 959 vo. 305 e trascritto ad Acqui Terme in data 29/12/1959 al vil. 963 n. 3426, in virtù del quale veniva precisato che i beni oggetto della vendita godono della <u>servitù di passaggio</u> a piedi e con qualunque mezzo sulla strada gravate sull'originario mappale 117 (ora mappale 320), che partendo dalla Strada Comunale Morsasco – Cremolino, attraversa il suddetto mappale e giunge alla proprietà oggetto della presente vendita.					

Periodo proprietà	Dal 07 / 09 / 2020 – attuale proprietario				
Titolare / proprietario					
Nominativo	[REDACTED]				
Nato a	[REDACTED]				
C.F.:	[REDACTED]	Diritto proprietà	Proprietà 1/1		
Derivante da:	Accettazione di eredità con beneficio di inventario				
Data rogito	20/11/2020	Repert. n.	236149	Raccolta/Serie	59808
Notaio / Ente	Notaio PORFILI Antonio Luca con studio in Cesena (FO)				
Conservatoria territoriale competente	Acqui Terme				
Estremi iscrizione	Reg. gen.	4227	Reg. part.	3360	Data
					25/11/2020
NOTE / PRECISAZIONI					

Immobili costituenti l'attivo ereditario

Comune di Morsasco

N.C.E.U.: Fg. 11 mappale 210 sub. 2 e mappale 201 sub. 3 graffato con mappale 343

N.C.T. Fg. 11 mappale 210 (E.U.), 343 (E.U.), 211, 240, 342;

Condizioni particolari

La Decuius [REDACTED] è deceduta senza aver lasciato disposizioni ultima volontà e lasciando a succederle nelle quote e nei diritti di legge, [REDACTED]

La [REDACTED] ha espresso in occasione della sottoscrizione dell'atto di accettazione, la rinuncia pura e semplice a sensi e per effetti dell'art. 519 del C.C. all'eredità della figlia: [REDACTED]

A seguito di tale rinuncia la spettante quota di ½ è stata devoluta al fratello germano: [REDACTED] divenendo unico erede per la quota intera di 1/1.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità delle trascrizioni ventennali

Alla data odierna non risulta essere ancora stata volturata l'accettazione di eredità con beneficio di inventario in morte della [REDACTED], deceduta in data 07/09/2020, a favore del fratello: [REDACTED] in qualità di unico erede con rinuncia dichiarata della madre: [REDACTED]

In via equitativa, per la predisposizione delle domande di voltura NCT / NCEU, nelle modalità di presentazione odierne, si quantificano spese ed onorari professionali per l'ammontare complessivo di €. 500,00.

7. PRATICHE EDILIZIE

7.1 – Conformità edilizia

Comune di Morsasco (AL) 15010 – Strada per Cremolino c.n. 27

Foglio 11, particella 210 sub. 2

Categoria A/4, classe 1, piano S1 – T – 1, Consistenza: vani 7,00;

Foglio 11, particella 210 sub. 3 graffato con particella 343

Categoria C/2, classe U, piano S1, Consistenza: mq. 140,00;

TIPOLOGIA PRATICA	Permesso di Costruire Oneroso		n.°	03/2014
Intestazione	[REDACTED]			
Oggetto	Ristrutturazione edificio civile abitazione			
Estremi presentazione	Prot.	433	Data	17/02/2014
Estremi approvazione	Prot.	Verbale n. 1	Data	03/03/2014
NOTE / PRECISAZIONI				
Realizzazione di un fabbricato ad uso residenziale con edifici rustici adiacenti e piscina scoperta in sostituzione degli edifici preesistenti in pessimo stato di conservazione. <u>Per definizione tipologia costruttiva e caratteristiche di rifinitura vedasi relazione tecnica descrittiva facente parte del fascicolo tecnico di cui al titolo urbanistico richiamato.</u> Progettista e D.L.: Arch. RONZONI Luca, con studio in Lazzate (MB) – Via Bernina c.n. 22 Immobili oggetto di interventi: Comune di Morsasco (AL) – Strada per Cremolino c.n. 27: NCEU – Fg. 11 mappale 210 sub 2 NCEU – Fg. 11 mappale 210 sub. 3 graffato con mappale 343; Autorizzazioni contestuali: - Autorizzazione per modificazione del suolo in zona sottoposta a vincolo idrogeologico a sensi L.R. 45 / 89: n. 1/ 2014 – prat. ed. 5/2014 del 15 / 04 / 2014; - Denuncia opere strutturali depositata in data 07 / 10 / 2014 al prot. n. 2498. <u>Per migliore dettaglio si rimanda alla consultazione degli elaborati grafici allegati alla pratica edilizia</u>				

7.2 – Conformità urbanistica

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Regolatore Generale Comunale – variante generale strutturale a snesi art. 17 comma 5 della L.R. 17/2013 a modifica della L.R. 56/77
In forza della delibera:	Progetto preliminare approvato con D.C.C. n. 12 del 05/03/2018
Zona omogenea:	Area agricola (mappale 210, 343, 211, 249, 342) Area soggetta a vincolo idrogeologico Classe geomorfologica: IIIInd (mappale 210, 343, 211, 249, 342) Area boscata (mappale 210, 211, 342/parte) Aree colturali di forte dominanza paesaggistica (mappale 240, 342/parte)
Norme tecniche di attuazione:	Stralcio Norme Tecniche di Attuazione allegate ad inquadramento cartografico.

Per quanto sopra NON SI dichiara la conformità edilizia

A seguito di sopralluogo sono state riscontrate alcune modeste difformità circa la effettiva distribuzione interna dei vani costituenti la unità immobiliare principale – fabbricato A - e cioè:

- 1) – Piano primo sottostrada
 - a. mancata realizzazione di tramezza di separazione tra locale deposito ed area destinata a porticato;
 - b. modifica accesso al piccolo locale servizio igienico, ovvero con modifica dello accesso non più dal locale deposito, ma direttamente dal vano scala;
 - c. cambio destinazione locale ingresso in deposito attrezzi, mediante creazione di tratto di muratura perimetrale posta sul fronte Ovest, in sostituzione del solo serramento originariamente previsto ed altra di separazione interna;
 - d. realizzazione di n. 2 luci a servizio del locale centrale termica e deposito attrezzi, con affaccio sull'intercapedine;
- 2) – Pianta piano terra
 - a. nessuna modifica sostanziale risulta essere stata apportata alle previsioni progettuali licenziate;
- 3) – Pianta piano primo
 - a. Interventi di diversa suddivisione degli spazi interni, mediante creazione di tramezze in muratura con finitura superficiale con intonaco al civile e tinte;
 - b. Per quanto alle scale interne di comunicazione quota piano primo / piano sottotetto, all'attualità risulta essere stata realizzata solamente quella in vano proprio, addossata sulla muratura perimetrale rivolta sul fronte Nord;
 - c. Mancata realizzazione di una consistente porzione del locale soppalco originariamente previsto.
- 4) – Locali accessori – fabbricato “ B “, “C”, “D” ed “E”
 - a. all'attualità risulta essere stata realizzata una struttura rustica in C.A. presumibilmente riconducibile alla piscina esterna – fabbricato “ E “ - e relativi sottostanti vani tecnici, per alloggiamento impianti;
 - b. per quanto ai fabbricati “B”, “C” e “D”, non sono stati realizzati in toto.

In corrispondenza dello inizio della strada di accesso in proprietà, è stata realizzato piccola nicchia in muratura per alloggiamento impianti – contatore generale linea elettrica; in corrispondenza del limite Est dell'area pertinenziale del fabbricato “ A “ risulta essere presente piccola costruzione preesistente, a delimitazione di pozzo, per il quale non si è a conoscenza dell'effettiva portata d'acqua.

Sul fronte Sud dell'area scoperta pertinenziale risulta essere ancora presente una baracca di cantiere, che dovrà essere rimossa a cura e spese dell'aggiudicatario.

La pratica edilizia richiamata di cui a P. di C. n. 03/2014, risulta ormai scaduta, non avendo nei termini della stessa proceduto a concludere i lavori, provvedendo allo aggiornamento in variante delle previsioni progettuali originarie, con conseguente comunicazione di fine lavori e deposito di segnalazione certificata di agibilità, completa della documentazione tecnica necessaria.

Pertanto, l'aggiudicatario dovrà procedere – tramite tecnico abilitato –, per il completamento della suddetta pratica richiamata, all'istruttoria comunale prevista, comprese le necessarie certificazioni di conformità e collaudi statici delle strutture effettivamente realizzate, finalizzate all'ottenimento delle agibilità dei locali.

Per le procedure sopra descritte, finalizzate alla regolarizzazione delle situazioni degli immobili accertate, salvo diversa quantificazione al momento dell'effettiva presentazione della documentazione ritenuta necessaria (pratica edilizia, collaudo statico, certificazione di conformità impianto elettrico, termico, idrico sanitario, scarico, attestazione di prestazione energetica, comunicazione fine lavori e contestuale segnalazione certificata agibilità), viene quantificato un onere complessivo, inclusi diritti di segreteria e spese di progettazione, pari ad €. 6.500,00 circa.

DESCRIZIONE STATO DEI LUOGHI ACCERTATO

Unità in corso di destinazione (F/4)

Unità immobiliare urbana in fase di destinazione con accessori in distacco e corte pertinenziale

Lo scrivente ha proceduto a visitare il compendio immobiliare oggetto della presente procedura, compiendo i necessari riscontri sulla corrispondenza dell'immobile, costituito da fabbricato autonomo elevato in parte quattro ed in parte a tre piani fuori terra, oltre a struttura rustica in C.A. in distacco, destinata presumibilmente a piscina privata, con sottostanti locali tecnici seminterrati, per alloggiamento impiantistica di servizio, il tutto entrostante ad ampia area, destinata in parte a verde ed area di manovra, e per la restante porzione ad area agricola, con appezzamenti all'attualità costituiti da giacitura in forte pendenza, con presenza di vegetazione spontanea ed infestante.

La consistenza dell'intero immobile è stata oggetto di rilievo integrale sul posto e successiva restituzione cartografica su supporto informatico, di cui all'elaborato cartografico, contenente anche la fotografia aerea e lo stralcio della mappa catastale del Foglio 11 del Comune di Morsasco, nei quali è stato inquadrato il fabbricato oggetto di stima.

Inoltre, sono stati rilevati i fotogrammi dell'esterno e dell'interno dell'immobile, che sono stati fascicolati.

La proprietà è raggiungibile mediante percorso da praticare su strada a fondo campestre, dipartentesi dalla sede stradale pubblica di collegamento tra i concentrici dei Comuni di Morasco e Cremolino, per un primo tratto, con giacitura pressoché piana ed agevole, non in proprietà ma gravata di servitù di passaggio a piedi e con qualunque altro mezzo, e per il secondo tratto, in forte pendenza, incidente sul sedime in proprietà con ingresso in corrispondenza del limite Nord del mappale 342.

L'accesso allo interno del fabbricato viene praticato attraverso due portoncini di ingresso, distintamente collocati in piano primo sottostrada e piano terra, a servizio del vano scala costituito a sua volta da ampio locale con scala suddivisa in rampe in struttura metallica ed unico serramento in vetri e telaio metallico installato sul fronte Ovest, con sviluppo da quota piano primo sottostrada, fino alla imposta superiore della copertura. Il fabbricato è quindi così suddiviso:

- Piano primo seminterrato: ampia area porticata destinata presumibilmente a posti auto coperti con accesso direttamente praticabile della porzione di area a verde pertinenziale posta sul fronte Ovest; vano scala di collegamento interno, servizio igienico, locale deposito e centrale termica;
- Piano terra: ampia area *open space* destinata a soggiorno, pranzo angolo cottura con piccolo locale dispensa, realizzato in corrispondenza del sottoscala, area ingresso comunicante con il vano scala, bagno di servizio zona giorno, piccolo area disimpegno di accesso ad un locale destinato a camera da letto, cabina armadio e bagno riservato; scala di collegamento interna di accesso riservato ad un locale camera da letto con bagno al piano superiore, nonché ulteriore rampa di scala di collegamento

- per raggiungimento del soprastante soppalco;
- Piano primo: tre moduli abitativi costituiti da camera da letto, con relativo servizio igienico accessorio.

Il fabbricato ha pianta rettangolare e si presenta con i tre fronti Nord, Est e Ovest piuttosto chiusi con poche aperture mentre il fronte Sud è caratterizzato da ampie aperture.

Per quanto alle caratteristiche costruttive, il fabbricato principale risulta essere costituita da struttura verticale in pilastri e setti di C.A.; per quanto agli orizzontamenti: il primo solaio a quota piano interrato è realizzato mediante la creazione di un vespaio areato, il secondo ed il terzo solaio (quota piano terra e primo) risultano essere in latero-cemento gettato in opera.

La copertura è realizzata in orditura di legno, con tipologia costruttiva a capanna semplice, costituita da travi principali ed assito in perline trattato, strato impermeabilizzante e termoisolante, manto di copertura in tegole curve di laterizio; lattoneria a corredo in elementi di lamierino (è stata accertata la sola avvenuta installazione dei canali in parte divelti per azione della neve, interessante le superfici della copertura, in quanto mancanti di appositi elementi fermaneve, oltre ad essere stati rimossi dal vento i copponi, lasciando parte del tetto sprovvista, con la possibilità di infiltrazione d'acqua all'interno del locale sottotetto).

Le murature di tamponamento perimetrali relative al piano sottostrada sono costituite da monoblocco in C.A. gettato in opera; per le restanti porzioni in elevazione fino al raggiungimento della quota superiore di imposta della copertura in muratura, realizzata con impiego di blocchi in laterizio Poroton e cappotto esterno in pannelli rigidi di EPS, con rifiniture esterna in rasatura armata e tinteggiatura.

Le finiture interne dell'unità abitativa sono discrete:

- tramezze di separazione realizzate in parte in muratura di mattoni di laterizio ed in parte in cartongesso, con interposto materassino fonoisolante;
- i pavimenti per quanto ai locali in piano primo sottostrada, piano terra e primo sono realizzati in getto di Cls. lisciato al quarzo con elicottero, correttamente dotati di giunti per la dilatazione termica fatta eccezione per i locali camera letto posti sul fronte Sud, in piano terra e primo, realizzato in tavolato di legno;
- non risulta essere presente alcun tipo di rivestimento alle pareti per quanto ai locali bagni; tutte le superfici verticali risultano, quindi, all'attualità rifinite con sola intonacatura / rasatura; l'intradosso dei solai inter-piano primo sottostrada/ terra e terra primo sono intonacati al civile e tinteggiati; il solaio del piano soppalco risulta realizzato in struttura portante in putrelle metalliche con soprastante assito in tavole in legno, intradosso a vista della copertura per i locali soppalco in piano secondo / sottotetto;
- i serramenti esterni in struttura metallica con doppio vetro basso emissivo antisfondamento e schermatura solare in lamelle metalliche integrate interne alla struttura del serramento stesso; porte interne a servizio dei locali servizi igienici in legno a pannellature cieche.

Apparati impiantistici esistenti a servizio dei locali:

- impianto idrico sanitario con allacciamento all'acquedotto; installazione di apparecchiature igienico sanitarie per lavabo, bidet e wc sospesi, piatto doccia con relativi gruppi di rubinetterie;
- impianto smaltimento acque nere / grigie / bianche: tutte le acque di scarico sono convogliate con collettori di scarico ad impianto di depurazione – vasca Imhof – interrata in parte, con localizzazione in corrispondenza del limite Ovest dell'area cortilizia pertinenziale;
- impianto regimazione acque meteoriche: risultano essere installati pozzetti a quota piano cortile con tubazioni sotterranee di raccordo per scarico finale in vasca di raccolta presente in loco; l'impianto dovrà essere ultimato mediante chiusura della fossa escavata nella porzione di corte pertinenziale posta a Ovest, per interramento del serbatoio con relativo allacciamento delle tubazioni di scarico; all'attualità non è stato possibile appurare l'esistenza o meno del bacino di sub-irrigazione a valle degli impianti, come previsto dagli elaborati grafici progettuali relativi agli interventi di ristrutturazione e riqualificazione avviati;
- impianto elettrico sottotraccia con previsione di apparati di comando in domotica;
- impianto esalazione / sfiati: sono presenti canne fumarie e di esalazione sottotraccia a servizio dei locali centrale termica, cucina e bagni ai piani;
- impianto di riscaldamento autonomo con generatore principale costituito da caldaia a condensazione alimentata a gas – metano, collocato in apposito vano posto in piano primo sottostrada del fabbricato, con circuito di distribuzione alle batterie radianti costituite da termoarredo per quanto ai locali Wc e ventilconvettori aria / acqua, per quanto ai locali principali posti ai piani terra e primo; non vi sono gruppi di contabilizzazione / valvole termostatiche.

Tutti gli apparati impiantistici sopra descritti dovranno essere oggetto di interventi di completamento e collaudo, eventualmente apportando le necessarie modifiche per quanto già esistente, da parte di tecnici competenti, che ne accertino e dichiarino la conformità degli stessi alle normative vigenti.

Nel complesso le facciate esterne del fabbricato, appaiono in buone condizioni di conservazione, con presenza di alcune situazioni di ammaloramento per quanto agli aggetti in legno dei cornicioni, visibilmente ammalorati, con macchie ed aloni di avvenuti fenomeni di stillicidio dovuto al percolamento delle acque meteoriche, interessanti la soprastante superficie della copertura, presumibilmente imputabile alla mancanza dei copponi di colmo nella loro giusta sede nonchè al distacco parziale dei canali di gronda a servizio delle falde.

Superficie lorda complessiva locali principali di abitazione:

- piano terra: **mq. 161,00**
- piano primo: **mq. 150,00**
- piano soppalco: **mq 15,00 circa**

Superficie lorda complessiva accessori:

- deposito/centrale termica/ bagno servizio in piano primo sottostrada: **mq. 53,00 circa**
- porticato aperto in piano primo sottostrada: **mq. 117,00**

Aree scoperte pertinenziali destinate a verde ed area di manovra: **mq. 570,00 circa**

Aree agricole destinate a bosco e gerbido: **mq. 31.480,00 circa**

NOTA BENE:

L'area di pertinenza del fabbricato si riferisce alla situazione attuale degli immobili (mappale 210); in fase di aggiornamento, sarà necessario provvedere al relativo ampliamento secondo le effettive consistenze ed includendo i fabbricati accessori rispetto alla loro esatta localizzazione.

Condizioni generali dell'immobile:

In conclusione si può affermare che la situazione generale dell'immobile, oggetto della presente Procedura Esecutiva Immobiliare, si presenta in buono stato di conservazione; per quanto riguarda l'unità abitativa, la situazione all'interno dell'alloggio è discreta, con necessità di interventi edilizi finalizzati al completamento delle rifiniture ed impianti, nonché a definizione dell'effettiva destinazione di vari ambienti, come anche per quanto ai necessari lavori di completamento relativi alla struttura rustica in C.A. in distacco destinata presumibilmente a piscina privata, ad oggi mancante di ogni tipologia di rifinitura e/o impianto.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Le misure sono state dedotte dalle tavole progettuali acquisite nella fase di istruttoria tecnica, previa verifica sul sito circa la loro esatta conformità con la situazione dello stato dei luoghi, e quindi considerate valide ai fini della quantificazione della relativa consistenza in termini di superficie utile lorda.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Locali destinati ad abitazione in piano T e 1°	Sup lorda di pavimento	311,00	1,00	311,00
Locali accessori in piano soppalco	Sup lorda di pavimento	15,00	0,60	9,00
Locali destinati in piano primo sottostrada destinati a deposito / C.T. / bagno	Sup lorda di pavimento	53,00	0,60	31,80
Porticato aperto in piano primo sottostrada	Sup lorda di pavimento	117,00	0,60	70,20
Area cortilizia pertinenziale a verde ed area di manovra	Superficie reale	570,00	1,00	570,00
Accessori in distacco al rustico (locali tecnici)	Sup lorda di pavimento	45,00	1,00	45,00
Vasca in C.A. (piscina)	Volume	75,00	1,00	75,00
Terreni agricoli a bosco e gerbido	Superficie reale	31.480,00	1,00	31.480,00
		32.546,00		32.472,00

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

La stima è espressa secondo il metodo comparativo sulla scorta di dati acquisiti con indagini di mercato per immobili aventi caratteristiche simili nonché sulla scorta degli orientamenti di valori unitari forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare corrente sulla Piazza del Comune di Morsasco.

8.2 – Fonti di informazione

Catasto di Alessandria;
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di Acqui Terme;
 Uffici del registro di Acqui Terme;
 Ufficio tecnico del Comune di Morsasco;
 Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Valori OMI
 Semestre II - 2021
 Provincia di Alessandria
 Comune di Morsasco;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): zona agricola / extraurbana

Destinazione: residenziale

Tipologia prevalente: abitazione

valore unitario MAX: €/mq. 800,00

valore unitario MIN: €/mq. 640,00

Altre fonti di informazione: Agenzie immobiliari locali

Riviste di settore

Annunci di vendita immobiliari.

8.3 – Valutazione corpi

Unità immobiliare urbana in fase di destinazione con accessori in distacco e corte pertinenziale

Unità in corso di destinazione (F/4)

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) €. 396.220,00.

Descrizione	Superficie equivalente	Valore unitario	Valore complessivo
Locali destinati ad abitazione in piano T e 1°	311,00	€/mq. 800,00	€. 248.800,00
Locali accessori in piano soppalco	15,00	€/mq. 300,00	€. 4.500,00
Locali destinati in piano primo sottostrada destinati a deposito / C.T. / bagno	53,00	€/mq. 450,00	€. 23.850,00
Porticato aperto in piano primo sottostrada	117,00	€/mq. 300,00	€. 35.100,00
Accessori in distacco al rustico (locali tecnici)	45,00	€/mq. 300,00	€. 13.500,00
Vasca in C.A. (piscina)	75,00	€/mc. 240,00	€. 18.000,00
Area cortilizia pertinenziale a verde ed area di manovra	525,00	€/mq. 10,00	€. 5.250,00
Terreni agricoli a bosco e gerbido	31.480,00	€/mq. 1,50	€. 47.220,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€. 396.220,00
Valore corpo			€. 396.220,00
Valore Pertinenze			€. 0,00
Valore complessivo intero			€. 396.220,00
Valore complessivo diritto e quota			€. 396.220,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Unità immobiliare urbana in corso di definizione con accessori	Corso di definizione [F4]	1.066,00	€ 317.950,00	€ 349.000,00
Terreni agricoli a bosco e gerbido	Terreni	31.480,00	€ 47.220,00	€ 47.220,00

8.4 – Adempimenti e correzioni della stima:

Deprezzamento del valore globale dell'immobile in relazione

Alle situazioni di fatto dei locali per i quali sono necessari

Interventi di completamento e rifinitura

Percentuale di abbattimento: 25% = - € 99.055,00

Deduzione diritti di presentazione ed oneri professionali,

per presentazione denuncia di variazione NCEU:

= - € 3.000,00

Deduzione diritti di presentazione ed oneri professionali,

per presentazione domande di voltura NCEU/NCT relativamente

alla dichiarazione di successione in morte di [REDACTED]:

= - € 500,00

Deduzione per oneri professionali dovuti per predisposizione

e presentazione pratiche edilizie, finalizzate al completamento

degli interventi ed ottenimento certificato di agibilità finale

= - € 6.500,00

Arrotondamento per difetto

= - € 165,00

Complessivamente:

€ 287.000,00

8.5 – Prezzo base d'asta del lotto

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 287.000,00**

Acqui Terme, li 20/07/2022

L' Esperto alla stima:

Arch. Fabrizio Grillo

Fabrizio Grillo

ALBO ARCHITETTI, PIANIFICATORI, PAESAGGISTI, CONSERVATORI - IT
 Art. 1, lett. A
 Architetto
FABRIZIO GRILLO
 N° 418 ★