
Tribunale di Alessandria
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **OMISSIS**

contro: **OMISSIS**
OMISSIS

N° Gen. Rep. **288/2019**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 09-06-2020 ore 10:00

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa CAMILLA MILANI**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 1 - Abitazione in campagna con terreni agricoli

Esperto alla stima: Arch. Cristiano Laguzzi
Codice fiscale: LGZCST73P21F965G
Studio in: Via Roma 68 - 15067 Novi Ligure
Telefono: 0143 745887
Email: cristianolaguzzi@gmail.com
Pec: cristiano.laguzzi@archiworldpec.it

05 Maggio 2020



SINTESI ELABORATO

1. Dati Catastali

Bene: Via Pobiano n° 16 - Cremolino (AL) - 15010

Lotto: 1 - Abitazione in campagna con terreni agricoli

Corpo: Abitazione e pertinenze

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

OMISSIS (c.f. OMISSIS) OMISSIS (c.f. OMISSIS),

foglio 15, particella 67, subalterno 1, indirizzo Via Pobiano 16, piano T-1-2, comune Cremolino (AL), categoria A/4, classe 2, consistenza 8,5 vani, rendita € 355,58

foglio 15, particella 67, subalterno 2, indirizzo Via Pobiano 16, piano T, comune Cremolino (AL), categoria C/2, classe U, superficie 15 mq., rendita € €. 20,92

Corpo: Gruppo di terreni agricoli

Categoria: agricolo

OMISSIS (c.f. OMISSIS) OMISSIS (c.f. OMISSIS),

sezione censuaria Cremolino (AL) foglio 15, particella 64, qualità Bosco ceduo, classe 2, superficie catastale mq. 290, reddito dominicale: € €. 0,16, reddito agrario: € €. 0,07,

sezione censuaria Cremolino (AL) foglio 15, particella 68, qualità Vigneto, classe 3, superficie catastale mq. 1640, reddito dominicale: € €. 16,09, reddito agrario: € €. 6,35,

sezione censuaria Cremolino (AL) foglio 15, particella 70, qualità Seminativo, classe 1, superficie catastale mq. 6290, reddito dominicale: € €. 51,98, reddito agrario: € €. 25,99,

sezione censuaria Cremolino (AL) foglio 15, particella 268, qualità Vigneto, classe 3, superficie catastale mq. 4300, reddito dominicale: € €. 42,19, reddito agrario: € €. 16,66,

sezione censuaria Cremolino (AL) foglio 15, particella 269, qualità Vigneto, classe 3, superficie catastale mq. 2630, reddito dominicale: € €. 25,81, reddito agrario: € €. 10,19,

sezione censuaria Cremolino (AL) foglio 15, particella 270, qualità Vigneto, classe 3, superficie catastale mq. 20, reddito dominicale: € €. 0,20, reddito agrario: € €. 0,08,

sezione censuaria Cremolino (AL) foglio 15, particella 271, qualità Pascolo, classe U, superficie catastale mq. 10010, reddito dominicale: € €. 2,58, reddito agrario: € €. 2,58,

sezione censuaria Cremolino (AL) foglio 15, particella 272, qualità Pascolo, classe U, superficie catastale mq. 280, reddito dominicale: € €. 0,07, reddito agrario: € €. 0,07,

2. Stato di possesso

Bene: Via Pobiano n° 16 - Cremolino (AL) - 15010

Lotto: 1 - Abitazione in campagna con terreni agricoli

Corpi: Abitazione e pertinenze e Gruppo di terreni agricoli

Occupato dagli esecutati, in qualità di proprietario dell'immobile

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Pobiano n° 16 - Cremolino (AL) - 15010

Lotto: 1 - Abitazione in campagna con terreni agricoli

Corpo: Abitazione e pertinenze

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: Gruppo di terreni agricoli

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Pobiano n° 16 - Cremolino (AL) - 15010

Lotto: 1 - Abitazione in campagna con terreni agricoli

Corpi: Abitazione e pertinenze e Gruppo di terreni agricoli

Creditori Iscritti: OMISSIS, OMISSIS

5. Comproprietari

Beni: Via Pobiano n° 16 - Cremolino (AL) - 15010

Lotto: 1 - Abitazione in campagna con terreni agricoli

Corpo: Abitazione e pertinenze

Regime Patrimoniale: Separazione dei beni

Comproprietari: OMISSIS e OMISSIS per la quota di 1/2

Corpo: Gruppo di terreni agricoli

Regime Patrimoniale: Separazione dei beni

Comproprietari: OMISSIS e OMISSIS per la quota di 1/2

6. Misure Penali

Beni: Via Pobiano n° 16 - Cremolino (AL) - 15010

Lotto: 1 - Abitazione in campagna con terreni agricoli

Corpo: Abitazione e pertinenze

Misure Penali: NO

Corpo: Gruppo di terreni agricoli

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Pobiano n° 16 - Cremolino (AL) - 15010

Lotto: 1 - Abitazione in campagna con terreni agricoli

Corpo: Abitazione e pertinenze

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: Gruppo di terreni agricoli

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Pobiano n° 16 - Cremolino (AL) - 15010

Lotto: 1 - Abitazione in campagna con terreni agricoli

Valore complessivo intero: € 185.000,00

Premessa

A seguito di comunicazione avvenuta il 27/01/2020 al debitore, alla presenza dell'esecutato, in data 18/02/2020 ho effettuato il sopralluogo. Effettuato quindi l'accesso agli immobili oggetto di pignoramento, precisato quanto al punto precedente, procedeva lo scrivente CTU all'esame sia esterno che interno dei beni pignorati, alla presa di fotografie, al controllo della rispondenza di quanto in loco con quanto riportato nelle planimetrie catastali mediante l'effettuazione di un rapido rilievo dei locali e delle aree.

Nel corso della stessa giornata è stato inoltre eseguito l'accesso agli atti, relativo ai beni pignorati, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cremolino (AL).

Beni in **Cremolino (AL)**

Via Pobiano n° 16

Lotto: 1 - Abitazione in campagna con terreni agricoli

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

Data di presentazione: 14-11-2019

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Abitazione e pertinenze.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Pobiano n° 16

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: Via Pobiano n° 16, Cremolino (AL) - Regime Patrimoniale:

Separazione dei beni

Eventuali comproprietari:

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

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Regime Patrimoniale: Separazione dei beni

Eventuali comproprietari:

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

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS (OMISSIS) e OMISSIS (OMISSIS), foglio 15, particella 67, subalterno 1, indirizzo Via Pobiano 16, piano T-1-2, comune Cremolino (AL), categoria A/4, classe 2, consistenza 8,5 vani, rendita € 355,58

Confini: L'immobile è in aderenza sulla testata ovest con il fabbricato individuato dalla particella 66 di diversa proprietà.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione OMISSIS (OMISSIS) e OMISSIS (OMISSIS), foglio 15, particella 67, subalterno 2, indirizzo Via Pobiano 16, piano T, comune Cremolino (AL), categoria C/2, classe U, superficie 15 mq., rendita € €. 20,92

Confini: Inserito all'interno della proprietà, confina con il Sub. 1 della medesima particella 67.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Le planimetrie, relativamente alla suddivisione interna, non riportano l'attuale configurazione riscontrata in sede di sopralluogo

Regolarizzabili mediante: Aggiornamento catastale
Pratica di aggiornamento catastale: € 1.500,00
Bolli e possibili sanzioni: € 250,00
Oneri Totali: € 1.750,00

Note: Al fine di poter apportare i dovuti aggiornamenti catastali, sarà necessario operare antecedentemente con un'autorizzazione in sanatoria delle opere interne eseguite e non dichiarate. Vedere sezione Edilizia.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale;
note: Le planimetrie catastali del Sub.1 rappresentano la distribuzione antecedente ai lavori di ristrutturazione. A seguito di questi, non sono stati eseguiti i dovuti aggiornamenti delle planimetrie catastali, relativamente alla diversa distribuzione interna.

Identificativo corpo: Gruppo di terreni agricoli.

agricolo sito in Via Pobiano n° 16

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: Via Pobiano n° 16, Cremolino (AL) - Regime Patrimoniale: Separazione dei beni

Eventuali comproprietari:

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

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: Via Pobiano n° 16, Cremolino (AL) - Regime Patrimoniale: Separazione dei beni

Eventuali comproprietari:

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

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: OMISSIS (OMISSIS) e OMISSIS (OMISSIS), sezione censuaria Cremolino (AL), foglio 15, particella 64, qualità Bosco ceduo, classe 2, superficie catastale mq. 290, reddito dominicale: € €. 0,16, reddito agrario: € €. 0,07

Confini: Confinante con le particelle 156, 149, 65 e 35 dello stesso Fg. 15

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: OMISSIS (OMISSIS) e OMISSIS (OMISSIS), sezione censuaria Cremolino (AL), foglio 15, particella 68, qualità Vigneto, classe 3, superficie catastale mq. 1640, reddito dominicale: € €. 16,09, reddito agrario: € €. 6,35

Confini: Confinante con le particelle 271, 255, 276 e 67 dello stesso Fg. 15

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: OMISSIS (OMISSIS) e OMISSIS (OMISSIS), sezione censuaria Cremolino (AL), foglio 15, particella 70, qualità Seminativo, classe 1, superficie catastale mq. 6290, reddito dominicale: € €. 51,98, reddito agrario: € €. 25,99

Confini: Confinante con le particelle 71, 256, 207, 255, 271, 38, 240, 241 e tratto di strada pubblica dello stesso Fg. 15

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: OMISSIS (OMISSIS) e OMISSIS (OMISSIS), sezione censuaria Cremolino (AL), foglio 15, particella 268, qualità Vigneto, classe 3, superficie catastale mq. 4300, reddito dominicale: € €. 42,19, reddito agrario: € €. 16,66

Confini: Confinante con le particelle 269, 271, 272, 270, 67, 66, 149, 156 e 35 dello stesso Fg. 15

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: OMISSIS (OMISSIS) e OMISSIS (OMISSIS), sezione censuaria Cremolino (AL), foglio 15, particella 269, qualità Vigneto, classe 3, superficie catastale mq. 2630, reddito dominicale: € €. 25,81, reddito agrario: € €. 10,19

Confini: Confinante con le particelle 271, 272, 268, 35 e 33 dello stesso Fg. 15

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: OMISSIS (OMISSIS) e OMISSIS (OMISSIS), sezione censuaria Cremolino (AL), foglio 15, particella 270, qualità Vigneto, classe 3, superficie catastale mq. 20, reddito dominicale: € €. 0,20, reddito agrario: € €. 0,08

Confini: Confinante con le particelle 268, 272, 271 e 67 dello stesso Fg. 15

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: OMISSIS (OMISSIS) e OMISSIS (OMISSIS), sezione censuaria Cremolino (AL), foglio 15, particella 271, qualità Pascolo, classe U, superficie catastale mq. 10010, reddito dominicale: € €. 2,58, reddito agrario: € €. 2,58

Confini: Confinante con le particelle 38, 70, 255, 68, 67, 270, 268, 272, 269, 33, 32 e tratto di strada pubblica dello stesso Fg. 15

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: OMISSIS (OMISSIS) e OMISSIS (OMISSIS), sezione censuaria Cremolino (AL), foglio 15, particella 272, qualità Pascolo, classe U, superficie catastale mq. 280, reddito dominicale: € €. 0,07, reddito agrario: € €. 0,07

Confini: Confinante con le particelle 271, 270, 268 e 269 dello stesso Fg. 15

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

L'immobile oggetto di valutazione è un'abitazione, con destinazione residenziale, sito in area isolata di campagna. L'edificio ed i suoi annessi, così come i terreni, sono siti in Via Piobano al civ. 16, all'interno del territorio comunale di Cremolino (AL).

In aderenza all'unità oggetto di pignoramento vi è un'altra unità immobiliari di altri proprietari, anch'essa residenziale ed in apparenza utilizzata saltuariamente. A completare il compendio è un insieme di terreni agricoli posti in prossimità del fabbricato.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: agricola a traffico scarso

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

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: Abitazione e pertinenze

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Cremolino (AL), Via Pobiano n° 16

Occupato da gli esecutati, in qualità di proprietario dell'immobile

Identificativo corpo: Gruppo di terreni agricoli

agricolo sito in Cremolino (AL), Via Pobiano n° 16

Occupato da gli esecutati, in qualità di proprietario dell'immobile

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS, OMISSIS; A rogito di Notaio Garbarino Gabriele in Acqui Terme in data 23/03/2004 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 300.000,00; Importo capitale: € 150.000,00.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS, OMISSIS; A rogito di Ufficiale Giudiziario di Alessandria in data 20/08/2019 ai nn. OMISSIS;
OMISSIS opera, attraverso il proprio Amministratore delegato, in forza di giusta procura conferita da OMISSIS

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione e pertinenze e Gruppo di terreni agricoli

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: Abitazione e pertinenze
sito in Cremolino (AL), Via Pobiano n° 16

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Non ricorre il caso

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

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 presente

Note Indice di prestazione energetica: Non reperito nel corso del sopralluogo

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: Gruppo di terreni agricoli
agricolo sito in Cremolino (AL), Via Pobiano n° 16

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Non ricorre il caso

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:

Proprietari: OMISSIS (c.f. OMISSIS) OMISSIS (c.f. OMISSIS) **proprietari ante ventennio al 07/10/1991.** In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Napolitano Luigi, in data 23/12/1960, ai nn. OMISSIS; trascritto in data 03/02/1961, ai nn. OMISSIS.

Proprietario: OMISSIS (c.f. OMISSIS) dal 08/10/1991 al 06/05/2003. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO, Non risulta accettazione espressa/tacita in morte di OMISSIS; registrato a Registro di Ovada, in data 08/10/1991, ai nn. OMISSIS; trascritto in data 17/08/1992, ai nn. OMISSIS.

Note: Detto passaggio proprietario conferiva al Sig. OMISSIS la piena proprietà di 1/2 dei beni.

Proprietario: OMISSIS (c.f. OMISSIS) dal 07/05/2003 al 22/03/2004. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO, Non risulta accettazione espressa/tacita in morte di OMISSIS; registrato a Registro di Acqui Terme, in data 11/08/2003, ai nn. OMISSIS; trascritto in data 08/09/2003.

Proprietario: OMISSIS (c.f. OMISSIS) OMISSIS (c.f. OMISSIS) dal 23/03/2004 ad oggi (attuali proprietari). In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Garbarino Gabriele in Acqui Terme, in data 23/03/2004, ai nn. OMISSIS; trascritto in data 26/03/2004, ai nn. OMISSIS.

Continuità delle trascrizioni: Si

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione e pertinenze e Gruppo di terreni agricoli

7. PRATICHE EDILIZIE:

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Pobiano n° 16

Numero pratica: 717

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Rifacimento della copertura

Oggetto: Ristrutturazione edilizia

Presentazione in data 28/06/2004 al n. di prot. 1855

NOTE: In data 21/05/2007 è stato depositato certificato di fine lavori e di collaudo, relativo alle opere dichiarate (Prot. 1344)

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione e pertinenze

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: L'attuale configurazione interna del fabbricato è difforme alle planimetrie catastali, in ragione della mancata presentazione di pratica edilizia di ristrutturazione, così come di fatto eseguito, tra il 2004 e il 2007, in occasione dei lavori di rifacimento del tetto.

Regolarizzabili mediante: Pratica edilizia in sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: Diversa distribuzione interna degli ambienti e parziale cambio di destinazione d'uso. Tutte le opere sono regolarizzabili mediante sanatoria, evitando quindi qualsiasi opera di demolizione.

Progetto edilizio in sanatoria: € 7.000,00

Sanzioni e diritti di segreteria (salvo ulteriori richieste da parte del Comune): € 1.500,00

Oneri e costi di costruzione (stimati e modificabili): € 4.500,00

Oneri Totali: **€ 13.000,00**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Adeguamento requisiti igienico- sanitari delle camere da letto del piano secondo

Regolarizzabili mediante: Raggiungimento superficie aeroilluminante

Descrizione delle opere da sanare: Aggiunta finestra e/o lucernaio di superficie adeguata.

Apertura finestra (Stima a corpo): € 5.000,00

Oneri Totali: **€ 5.000,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia;

note: Nel corso del rifacimento del tetto, autorizzato con la DIA precedentemente indicata, sono state in realtà eseguite opere di ristrutturazione interna su tutto l'immobile. Di dette opere non esiste alcuna pratica edilizia depositata presso l'Ufficio Tecnico del Comune, pertanto l'attuale conformazione dell'abitazione deve necessariamente essere regolarizzata mediante pratica edilizia in sanatoria.

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione e pertinenze

Gruppo di terreni agricoli

Note generali sulla conformità: Non ricorre il caso - Nulla da segnalare.

Dati precedenti relativi ai corpi: Gruppo di terreni agricoli

7.2 Conformità urbanistica:**Abitazione di tipo civile [A2]**

Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	E - Area per attività agricole - Subarea E3
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Se si, di che tipo?	/
Altro:	Trattandosi di edificio residenziale in area agricola le superfici e le volumetrie sono limitate all'esistente.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	L'area su cui insiste il fabbricato è all'interno del perimetro del vincolo idrogeologico.

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione e pertinenze

agricolo

Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	E - Area per attività agricole

Note sulla conformità:

Note generali sulla conformità: Non ricorre il caso. Gruppo di terreni agricoli in area esterna al perimetro urbanisticamente classificato extragricolo.

Dati precedenti relativi ai corpi: Gruppo di terreni agricoli

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **Abitazione e pertinenze**

L'immobile: Fg. 15 particella 67 sub. 1 è costituito di fatto da un fabbricato composto da tre piani abitativi ed ha in aderenza sul lato ovest una porzione di fabbricato di altra proprietà. A far parte dello stesso subalterno è una parte di fabbricato rustico, con destinazione accessorie (stalla e fienile), costituito da due piani e posto di fronte al principale; attualmente tutto il fabbricato presente un elevato stato di degrado, tanto che la copertura presenta gravi perdite, quasi al limite della stessa conservazione. Il Sub. 2 è una porzione di questo fabbricato, rappresentato da un unico vano al Piano terra sul lato est.

Mediante una stradina inghiaata, avente una discreta pendenza e della lunghezza di circa 200 ml., è possibile giungere alla proprietà una volta lasciata la via pubblica principale.

Tra l'abitazione e la pertinenza posta di fronte vi è un cortile inghiaato di modeste dimensioni a servizio dei beni. Da detto cortile è possibile accedere sia all'abitazione che ai locali pertinenziali, attualmente in precario stato di conservazione.

La rappresentazione degli ambienti è erroneamente riportata nelle planimetrie catastali attualmente depositate agli atti e risalenti al 1993 (vedi allegato C2).

1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: Via Pobiano n° 16, Cremolino (AL) - Regime Patrimoniale: Separazione dei beni

Eventuali comproprietari:

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

2. Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Regime Patrimoniale: Separazione dei beni

Eventuali comproprietari:

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

Superficie complessiva di circa mq **346,00**

E' posto al piano: Terra, primo e secondo

L'edificio è stato costruito nel: ante 1960

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2004/2007

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 16; ha un'altezza utile interna di circa m. 3,00

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: discreto

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile internamente risulta in buono stato e denota una condizione di utilizzo continuativo, tipica delle prime case. Esternamente le facciate sono ancora al probabile stato originario e necessiterebbero di una manutenzione straordinaria atta alla loro preservazione. Diversamente il fabbricato pertinenziale versa in condizioni critiche.

Impianti:

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	Nel corso dell'ultima ristrutturazione del 2004/2007
Note	Non è stato possibile reperire in sede di sopralluogo alcuna Dichiarazione di Conformità.

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Autonomo
Stato impianto	Discreto
Potenza nominale	Inferiore ai 35 KW
Epoca di realizzazione/adeguamento	Nel corso dell'ultima ristrutturazione del 2004/2007
Note	Non è stato possibile reperire in sede di sopralluogo alcuna Dichiarazione di Conformità.

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
---	----

Varie:

E' importante anzitutto ricordare che l'attuale configurazione non corrisponde alle planimetrie catastali in quanto parte dei lavori eseguiti risultano da regolarizzare mediante procedura in sanatoria.

L'abitazione, così come rilevata in sede di sopralluogo, è distribuita su tre distinti piani, rivisitati e riammodernati nel corso della ristrutturazione del 2004/2007. Il Fabbricato a corpo semplice, presenta tipicamente una scala a rampa singola centrale, che distribuisce a destra ed a sinistra gli ambienti dei piani superiori, trasformando uno di questi in vano passante per la prosecuzione del passaggio al successivo piano.

Il piano terra, principalmente di servizio è composto da una stanza ad uso studio ed un servizio igienico sulla campata di destra, mentre su quella di sinistra vi sono due distinti ambienti comunque utilizzati come accessori; al piano primo è presente la zona giorno con un'ampia cucina/pranza da un lato ed il soggiorno sull'altro.

L'ultimo piano mansardato è invece utilizzato come zona notte e vi sono due ampie camere con i rispettivi servizi igienici. Le altezze e le caratteristiche architettoniche, secondo la normativa nazionale, consentono la sanatoria di tutti gli ambienti oggi presenti e difforni da quanto dichiarato in atti (le planimetrie catastali riportano la dicitura soffitta).

L'intero fabbricato, in ragione del periodo di realizzazione ha presumibilmente come principale caratteristica costruttiva una muratura portante mista in pietra e mattoni pieni.

Per gli altri elementi e strutture:

- gli orizzontamenti sono presumibilmente realizzati con solette piane in putrelle e tavelloni;
- la copertura è in legno ed ultimata con coppi;
- le murature che completano l'involucro sono, sempre in ragione del periodo di costruzione, realizzate probabilmente con mattoni pieni o semipieni;
- i serramenti esterni sono nuovi in alluminio con vetro doppio (risalenti alla ristrutturazione del 2004/2007); questi sono protetti da persiane anch'esse in alluminio; anche il portoncino principale di accesso all'alloggio è dello stesso materiale;

- internamente l'abitazione, ad eccezione dei bagni, è ancora priva di porte e sono installati solo i controte-lai a muro;
- i pavimenti sono principalmente in piastrelle quadrate di ceramica posate a correre su tutti piani, con la caratteristica un po' rustica tipica dei casolari di campagna;
- i servizi igienici (n°1 al PT e n°2 al P2) anch'essi completamente rifatti, sono di buone dimensioni e dotati dei necessari pezzi igienici;
- l'impianto di riscaldamento è autonomo e utilizza corpi scaldanti a parete (termosifoni principalmente in acciaio);
- l'impianto elettrico, è sottotraccia;
- le pareti interne in tutti gli ambienti sono intonacate con finitura in arenino fine.

Lo stato di conservazione è quello proprio di un alloggio utilizzato come prima casa con uso continuativo, complessivamente buono in rapporto all'epoca di ristrutturazione ed all'uso cui è destinato.

Il fabbricato sul lato opposto della corte, di fronte all'abitazione principale, è un vecchio edificio costruito anch'esso con le medesime caratteristiche, ovvero con una muratura portante mista in pietra e mattoni ed ultimato con una copertura lignea con coppi.

L'edificio è formato da due piani che catastalmente sono destinati a stalla e fienile. Un piccolo magazzino al piano terra è identificato dal Sub. 2. Lo stato di conservazione è precario, in particolar a causa delle gravi condizioni del tetto, che potrebbe non sopportare qualche altra stagione invernale, soprattutto se caratterizzata da nevicate. I vani del Piano terra sono attualmente utilizzati come deposito e magazzini, mentre tutto il piano primo, proprio in ragione dello stato di conservazione è attualmente inutilizzato e inutilizzabile in assenza di consistenti interventi di manutenzione.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Le caratteristiche dimensionali principali delle unità e dei locali sono espresse come Superficie Utile Lorda (S.U.L.), desunta dalle misurazioni eseguite dal sottoscritto CTU in loco confrontate con quanto riportato nelle planimetrie catastali.

Destinazione	Parametro	Superficie rea- le/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione - Particella 67 Sub. 1 (parte)	Superficie Utile Lorda (calcolata con spessore muratura di cm. 30)	216,00	1,00	216,00
Stalla e fienile - Particella 67 Sub. 1 (parte)	Superficie Utile Lorda	107,00	1,00	107,00
Magazzino - Particella 67 Sub. 2	Superficie Utile Lorda	23,00	1,00	23,00
		346,00		346,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2 - 2019

Zona: Cremolino (AL)

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazione civile

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 720,00

Valore di mercato max (€/mq): 900,00

Pertinenze

Abitazione e pertinenze

1. Giardino

Sviluppa una superficie complessiva di 300,00 circa mq

Destinazione urbanistica: Accessorio della residenza

Valore a corpo: **€ 3500**

Note: Facente parte della medesima particella 67 del Fg. 15.

Descrizione: **agricolo** di cui al punto **Gruppo di terreni agricoli**

Il gruppo di terreni, facente parte del compendio pignorato, è raccolto nell'intorno del fabbricato e della strada sterrata di accesso.

Nel loro insieme gli appezzamenti si presentano principalmente come prati o come zone incolte occupate da piante di basso fusto, con crescita naturale e non controllata.

Anche le particelle censite come vigneti sono attualmente non coltivate, ma potenzialmente ripiantumabili con nuove barbatelle per la ricostituzione di nuova vigna.

L'area circostante il fabbricato è comunque particolarmente in pendenza (soprattutto verso ovest) che aumenta nella zona nord della proprietà in prossimità del piccolo corso d'acqua più a valle; ciò non permette un facile mantenimento, salvo ovviamente per le particelle poste a ridosso della strada a valle che collega la zona alla Strada Provinciale verso l'abitato di Cremolino.

1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: Via Pobiano n° 16, Cremolino (AL) - Regime Patrimoniale: Separazione dei beni

Eventuali comproprietari:

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

2. Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: Via Pobiano n° 16, Cremolino (AL) - Regime Patrimoniale: Separazione dei beni

Eventuali comproprietari:

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

Superficie complessiva di circa mq **25.460,00**

il terreno risulta di forma Regolare (particelle contigue di massima) ed orografia collinare
Tessitura prevalente principalmente argilloso

Sistemazioni agrarie Miste (seminativo, prato e boschive)
 Sistemi irrigui presenti Non presenti
 Colture erbacee Prati naturali
 Colture arboree Vitigni (ormai dismessi)
 Selvicolture Piccole parti di boschi di essenze autoctone

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: In generale tutti i terreni sono limitatamente utilizzati, ma comunque ben conservati ed impiegabili per la coltivazione.

Impianti:

Note generali impianti: Non ricorre il caso

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La consistenza dei terreni è stata determinata prelevando i dati di superficie dalle visure catastali.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Fg. 15 mapp. 64 - Bosco ceduo	sup reale netta	290,00	1,00	290,00
Fg. 15 mapp. 68 - Vigneto	sup reale netta	1.640,00	1,00	1.640,00
Fg. 15 mapp. 70 - Seminativo	sup reale netta	6.290,00	1,00	6.290,00
Fg. 15 mapp. 268 - Vigneto	sup reale netta	4.300,00	1,00	4.300,00
Fg. 15 mapp. 269 - Vigneto	sup reale netta	2.630,00	1,00	2.630,00
Fg. 15 mapp. 270 - Vigneto	sup reale netta	20,00	1,00	20,00
Fg. 15 mapp. 271 - Pascolo	sup reale netta	10.010,00	1,00	10.010,00
Fg. 15 mapp. 272 - Pascolo	sup reale netta	280,00	1,00	280,00
		25.460,00		25.460,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Si è provveduto ad effettuare una indagine di mercato per accertare il prezzo mediamente convenuto nelle trattative di compravendita, concluse o in avanzata fase, per immobili assimilabili a quelli oggetto di perizia e si è tenuto conto delle indicazioni fornite dall'osservatorio dell'Agenzia del Territorio.

Per la valutazione dei terreni, sono stati ricercati i valori di riferimento di zona per beni analoghi affinando poi il giudizio di stima in base alla ponderazione dei principali fattori che influenzano produttività/redditività come ubicazione, morfologia, estensione, geometria, giacitura, esposizione, accessibilità, stato e natura del suolo/fertilità.

Inoltre sono stati analizzati a ulteriore verifica i valori agricoli medi per tipo di coltura pubblicati dalla provincia di Alessandria

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Cremolino;
 Ufficio tecnico di Cremolino;

Osservatorio Immobiliare Agenzia delle Entrate;
 Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Valore massimo €/mq. 720,00 - Valore minimo €/mq. 900,00 (Valori facenti riferimento ad abitazioni civili).

8.3 Valutazione corpi:

Abitazione e pertinenze. Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Giardino

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 210.770,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione - Particella 67 Sub. 1 (parte)	216,00	€ 820,00	€ 177.120,00
Stalla e fienile - Particella 67 Sub. 1 (parte)	107,00	€ 250,00	€ 26.750,00
Magazzino - Particella 67 Sub. 2	23,00	€ 300,00	€ 6.900,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 210.770,00
Valore corpo			€ 210.770,00
Valore Pertinenze			€ 3.500,00
Valore complessivo intero			€ 214.270,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 214.270,00

Gruppo di terreni agricoli. agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 26.810,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Fg. 15 mapp. 64 - Bosco ceduo	290,00	€ 0,80	€ 232,00
Fg. 15 mapp. 68 - Vigneto	1.640,00	€ 1,50	€ 2.460,00
Fg. 15 mapp. 70 - Seminativo	6.290,00	€ 0,95	€ 5.975,50
Fg. 15 mapp. 268 - Vigneto	4.300,00	€ 1,50	€ 6.450,00
Fg. 15 mapp. 269 - Vigneto	2.630,00	€ 1,50	€ 3.945,00
Fg. 15 mapp. 270 - Vigneto	20,00	€ 1,50	€ 30,00
Fg. 15 mapp. 271 - Pascolo	10.010,00	€ 0,75	€ 7.507,50
Fg. 15 mapp. 272 - Pascolo	280,00	€ 0,75	€ 210,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 26.810,00
Valore corpo			€ 26.810,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 26.810,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 26.810,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Abitazione e pertinenze	Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Giardino	346,00	€ 214.270,00	€ 214.270,00
Gruppo di terreni agricoli	agricolo	25.460,00	€ 26.810,00	€ 26.810,00

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%)	€ 36.162,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 19.750,00

Giudizio di comoda divisibilità: Per sua natura, dimensioni, caratteristiche distributive e modalità di accesso, il bene, nella configurazione attuale, costituito da un'unità abitativa ed un gruppo di appezzamenti di terra, come descritto nello specifico capitolo, non è utilmente divisibile in lotti.

Nonostante i beni censiti al NTC, siano di fatto separati ed indipendenti dal fabbricato, il sottoscritto CTU ritiene opportuno dal punto di vista commerciale non costituire un lotto separato di vendita, proprio in ragione della limitata dimensione e delle loro differenti caratteristiche e condizioni.

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 185.168,00
PREZZO DEFINITIVO DI VENDITA ARROTONDATO	€ 185.000,00

8.6 Regime fiscale della vendita

Registro

Data generazione:
05-05-2020

L'Esperto alla stima

Arch. Cristiano Laguzzi