
Tribunale di Alessandria
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **OMISSIS**

contro: **OMISSIS**

N° Gen. Rep. **177/2023**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 20-01-2024

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. ROBERTA BRERA**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - Abitazione e terreni pertinenziali

Esperto alla stima: Geom. Mauro Caratti
Codice fiscale: CRTMRA67C20A052T
Studio in: Via Cardinale Raimondi 12 - Acqui Terme
Telefono: 0144321997
Fax: 014455600
Email: studio@geocaratti.it
Pec: mauro.caratti@geopec.it



SINTESI ELABORATO

1. Dati Catastali

Bene: Via Roma 31/2 - Orsara Bormida (AL) - 15010

Lotto: 001 - Abitazione e terreni pertinenziali

Corpo: A abitazione 230/2 - 230/1 - 992

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

1 OMISSIS Proprieta' 1/2 2 OMISSIS Proprieta' 1/2, foglio 4, particella 230, subalterno 2, indirizzo VIA ROMA 26, piano T - 1, comune ORSARA BORMIDA, categoria A/2, classe 3, consistenza 8 VANI, superficie Totale: 157 m² Totale: escluse aree scoperte**: 154 m², rendita € 661,06

foglio 4, particella 230, subalterno 1, indirizzo VIA ROMA n. 26, piano T, comune Orsara Bormida, categoria C/6, classe U, consistenza 30 MQ, superficie 33 MQ, rendita € Euro 68,17

1 OMISSIS Proprieta' 1/2 2 OMISSIS Proprieta' 1/2, sezione censuaria Orsara Bormida foglio 4, particella 992, qualità Vigneto, classe 2, superficie catastale 80 mq, reddito dominicale: € 0,99, reddito agrario: € 0,74,

Corpo: C Terreno nm 989

Categoria: residenziale

1 OMISSIS Proprieta' 1/2 2 OMISSIS Proprieta' 1/2, sezione censuaria ORSARA BORMIDA foglio 4, particella 989, qualità seminativo, classe 2, superficie catastale 119, reddito dominicale: € 0,86, reddito agrario: € 0,61,

Corpo: D Terreno nm 231 e 232

Categoria: residenziale

1 OMISSIS Proprieta' 1/2 2 OMISSIS Proprieta' 1/2, sezione censuaria ORSARA BORMIDA foglio 4, particella 231, qualità seminativo, classe 2, superficie catastale 250, reddito dominicale: € 1,81, reddito agrario: € 1,29,

foglio 4, particella 232, qualità seminativo, classe 4, superficie catastale 1030, reddito dominicale: € 2,66, reddito agrario: € 2,13,

Corpo: F Terreno nm 991 occupato da tettoia

Categoria: residenziale

1 OMISSIS Proprieta' 1/2 2 OMISSIS Proprieta' 1/2, sezione censuaria ORSARA BORMIDA foglio 4, particella 991, qualità VIGNETO, classe 2, superficie catastale 130, reddito dominicale: € 1,61, reddito agrario: € 1,21,

2. Stato di possesso

Bene: Via Roma 31/2 - Orsara Bormida (AL) - 15010

Lotto: 001 - Abitazione e terreni pertinenziali

Corpo: A abitazione 230/2 - 230/1 - 992



Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Corpo: C Terreno nm 989

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Corpo: D Terreno nm 231 e 232

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Corpo: F Terreno nm 991 occupato da tettoia

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Roma 31/2 - Orsara Bormida (AL) - 15010

Lotto: 001 - Abitazione e terreni pertinenziali

Corpo: A abitazione 230/2 - 230/1 - 992

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: C Terreno nm 989

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: D Terreno nm 231 e 232

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: F Terreno nm 991 occupato da tettoia

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Roma 31/2 - Orsara Bormida (AL) - 15010

Lotto: 001 - Abitazione e terreni pertinenziali

Corpo: A abitazione 230/2 - 230/1 - 992

Creditori Iscritti: OMISSIS

Corpo: C Terreno nm 989

Creditori Iscritti: OMISSIS

Corpo: D Terreno nm 231 e 232

Creditori Iscritti: OMISSIS

Corpo: F Terreno nm 991 occupato da tettoia

Creditori Iscritti: OMISSIS

5. Comproprietari

Beni: Via Roma 31/2 - Orsara Bormida (AL) - 15010

Lotto: 001 - Abitazione e terreni pertinenziali

Corpo: A abitazione 230/2 - 230/1 - 992

Comproprietari: Nessuno

Corpo: C Terreno nm 989

Comproprietari: Nessuno

Corpo: D Terreno nm 231 e 232

Comproprietari: Nessuno



Corpo: F Terreno nm 991 occupato da tettoia

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Bene: Via Roma 31/2 - Orsara Bormida (AL) - 15010

Lotto: 001 - Abitazione e terreni pertinenziali

Corpo: A abitazione 230/2 - 230/1 - 992

Misure Penali: NO

Corpo: C Terreno nm 989

Misure Penali: NO

Corpo: D Terreno nm 231 e 232

Misure Penali: NO

Corpo: F Terreno nm 991 occupato da tettoia

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Roma 31/2 - Orsara Bormida (AL) - 15010

Lotto: 001 - Abitazione e terreni pertinenziali

Corpo: A abitazione 230/2 - 230/1 - 992

Continuità delle trascrizioni: Non specificato

Corpo: C Terreno nm 989

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: D Terreno nm 231 e 232

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: F Terreno nm 991 occupato da tettoia

Continuità delle trascrizioni: Non specificato

8. Prezzo

Bene: Via Roma 31/2 - Orsara Bormida (AL) - 15010

Lotto: 001 - Abitazione e terreni pertinenziali

Valore complessivo intero: 122.239,50



Beni in **Orsara Bormida (AL)**
Località/Frazione
Via Roma 31/2

Lotto: 001 - Abitazione e terreni pertinenziali

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

Data di presentazione: 11-08-2023

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A abitazione 230/2 - 230/1 - 992.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Roma 31/2

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: 1 OMISSIS Proprieta' 1/2 2 OMISSIS Proprieta' 1/2, foglio 4, particella 230, subalterno 2, indirizzo VIA ROMA 26, piano T - 1, comune ORSARA BORMIDA, categoria A/2, classe 3, consistenza 8 VANI, superficie Totale: 157 m² Totale: escluse aree scoperte**: 154 m², rendita € 661,06

Derivante da: COSTITUZIONE del 18/01/1983 in atti dal 30/06/1987 (n. 3/1983)

Confini: NM 992, nm 230 sub. 1, nm. 1061, vai Roma, nm 1039

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: 1 OMISSIS Proprieta' 1/2 2 OMISSIS Proprieta' 1/2, foglio 4, particella 230, subalterno 1, indirizzo VIA ROMA n. 26, piano T, comune Orsara Bormida, categoria C/6, classe U, consistenza 30 MQ, superficie 33 MQ, rendita € Euro 68,17

Derivante da: COSTITUZIONE del 18/01/1983 in atti dal 30/06/1987 (n.

Confini: NM. 230/2, NN. 1061, 991

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: 1 OMISSIS Proprieta' 1/2 2 OMISSIS Proprieta' 1/2 , sezione censuaria Orsara Bormida, foglio 4, particella 992, qualità Vigneto, classe 2, superficie catastale 80 mq, reddito dominicale: € 0,99, reddito agrario: € 0,74

Derivante da: Impianto meccanografico del 20/06/1984

Confini: nn. 230, 1039, 991

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: La situazione catastale, così come quella edilizia, è estremamente complessa ed è possibile riassumerla come segue: 1) Mappa catastale: la mappa non è aggiornata in quanto la sua regolarizzazione, al catasto fabbricati risalente al



1983, non è mai stata effettuata. Il fabbricato occupa, certamente, l'intero nm. 992 (si veda anche la veduta aerea allegata con sovrapposizione della mappa catastale. Inoltre, la tettoia non autorizzata, posta ad est dello stabile, ed ubicata sul nm. 991, risulta anche essa non censita. 2) Planimetria catastale nm. 230 sub. 2: L'immobile ha subito delle variazioni planimetriche e, in particolare, la realizzazione di un servizio igienico all'interno del locale "legnaia" ed in fregio al locale caldaia. 3) Planimetria catastale nm. 230 sub. 1: L'immobile ha subito cambio di destinazione d'uso e modifica delle aperture esterne

Regolarizzabili mediante: Redazione Tipo Mappale modello pregeo e denuncia di variazione DOCFA

Descrizione delle opere da sanare: regolarizzazione mappa catastale, e planimetrie catastali redazione e presentazione Tipo mappale per regolarizzazione della mappa catastale mediante ausilio di strumentazione satellitare incluso IVA 22% e CNG 5%: € 2.050,00

Redazione e presentazione denuncia di variazione DOCFA con rilievo completo delle UI e restituzione grafica corretta incluso IVA 22% e CNG 5%: € 2.820,00

spese varie: € 50,00

Diritti catastali Tipo Mappale: € 120,00

diritti DOCFA : € 100,00

Oneri Totali: € 5.140,00

Note:

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: C Terreno nm 989.

residenziale sito in Via Roma 31/2

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: 1 OMISSIS Proprieta' 1/2 2 OMISSIS Proprieta' 1/2 , sezione censuaria ORSARA BORMIDA, foglio 4, particella 989, qualità seminativo, classe 2, superficie catastale 119, reddito dominicale: € 0,86, reddito agrario: € 0,61

Derivante da: Impianto meccanografico del 20/06/1984

Confini: nm 230, nm. 1061, nm 231, via roma

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: la corte non è ovviamente un seminativo e, in sede di regolarizzazione catastale dell'intera proprietà, andrà unita al fabbricato come corte del medesimo.

Identificativo corpo: D Terreno nm 231 e 232.

residenziale sito in Via Roma 31/2

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: 1 OMISSIS Proprieta' 1/2 2 OMISSIS Proprieta' 1/2 , sezione censuaria ORSARA BORMIDA, foglio 4, particella 231, qualità seminativo, classe 2, superficie catastale 250, reddito dominicale: € 1,81, reddito agrario: € 1,29

Derivante da: Impianto meccanografico del 20/06/1984

Confini: nm 989, nm. 1061, nm 232, nm. 337, via Roma

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: 1 OMISSIS Proprieta' 1/2 2 OMISSIS Proprieta' 1/2 , , foglio 4, particella 232, qualità seminativo, classe 4, superficie catastale 1030, reddito dominicale: € 2,66, reddito agrario: € 2,13

Derivante da: Impianto meccanografico del 20/06/1984

Confini: strada comunale, nn. 338, 337, 10231, 991, 1039

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: F Terreno nm 991 occupato da tettoia.

residenziale sito in Via Roma 31/2

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: 1 OMISSIS Proprieta' 1/2 2 OMISSIS Proprieta' 1/2 , sezione censuaria ORSARA BORMIDA, foglio 4, particella 991, qualità VIGNETO, classe 2, superficie catastale 130, reddito dominicale: € 1,61, reddito agrario: € 1,21

Derivante da: Impianto meccanografico del 20/06/1984

Confini: NM. 1039, 232, 992, 1039

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: La situazione catastale, così come quella edilizia, è estremamente complessa ed è possibile riassumerla come segue: 1) Mappa catastale: la mappa non è aggiornata in quanto la sua regolarizzazione, al catasto fabbricati risalente al 1983, non è mai stata effettuata. Il fabbricato occupa, certamente, l'intero nm. 992 (si veda anche la veduta aerea allegata con sovrapposizione della mappa catastale. Inoltre, la tettoia non autorizzata, posta ad est dello stabile, ed ubicata sul nm. 991, risulta anche essa non censita. 2) Planimetria catastale nm. 230 sub. 2: L'immobile ha subito delle variazioni plani-



metriche e, in particolare, la realizzazione di un servizio igienico all'interno del locale "legnaia" ed in fregio al locale caldaia. 3) Planimetria catastale nm. 230 sub. 1: L'immobile ha subito cambio di destinazione d'uso e modifica delle aperture esterne

Regolarizzabili mediante: Redazione Tipo Mappale modello pregeo e denuncia di variazione DOCFA

Descrizione delle opere da sanare: regolarizzazione mappa catastale, e planimetrie catastali redazione e presentazione Tipo mappale per regolarizzazione della mappa catastale mediante ausilio di strumentazione satellitare incluso IVA 22% e CNG 5%: € 2.050,00

Redazione e presentazione denuncia di variazione DOCFA con rilievo completo delle UI e restituzione grafica corretta incluso IVA 22% e CNG 5%: € 2.820,00

spese varie: € 50,00

Diritti catastali Tipo Mappale: € 120,00

diritti DOCFA : € 100,00

Oneri Totali: € 5.140,00

Note:

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi inesistenti.

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: A abitazione 230/2 - 230/1 - 992

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Orsara Bormida (AL), Via Roma 31/2

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Note: ATTENZIONE: Il compendio oggetto di pignoramento è composto di fabbricati censiti al Foglio 4 nm 230 sub. 1 e 2 e dai terreni al F. 4 nn. 231, 232, 989, 991, 992. Purtroppo (come bene evidenziato dalla allegata mappa catastale, nella sovrapposizione con la veduta aerea e nella planimetria esplicativa) una parte di corte, censita al catasto fabbricati al F. 4 nm. 1061 (già censito al nm. 988) corte urbana F1, non è stato ricompreso nell'atto di acquisto degli esecutati e neppure compare nel rogito precedente del dante causa. All'atto del censimento dell'area F1, l'agenzia delle Entrate, ha intestato "con riserva" la corte agli esecutati dietro dichiarazione dell'originario proprietario., Non esiste pertanto titolarità del bene nonostante il possesso del medesimo.

Identificativo corpo: C Terreno nm 989

residenziale sito in Orsara Bormida (AL), Via Roma 31/2

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Note: ATTENZIONE: Il compendio oggetto di pignoramento è composto di fabbricati censiti al Fo-



glio 4 nm 230 sub. 1 e 2 e dai terreni al F. 4 nn. 231, 232, 989, 991, 992. Purtroppo (come bene evidenziato dalla allegata mappa catastale) una parte di corte, censita al catasto fabbricati al F. 4 nm. 1061 (già censito al nm. 988) corte urbana F1. Detto mappale non è stato ricompreso nell'atto di acquisto degli esecutati e neppure compare nel rogito precedente del dante causa. All'atto del censimento dell'area F1, l'agenzia delle Entrate, ha intestato "con riserva" la corte agli esecutati dietro dichiarazione dell'originario proprietario., Non esiste pertanto titolarità del bene nonostante il possesso del medesimo.

**Identificativo corpo: D Terreno nm 231 e 232
residenziale sito in Orsara Bormida (AL), Via Roma 31/2
Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

Note: ATTENZIONE: Il compendio oggetto di pignoramento è composto di fabbricati censiti al Foglio 4 nm 230 sub. 1 e 2 e dai terreni al F. 4 nn. 231, 232, 989, 991, 992. Purtroppo (come bene evidenziato dalla allegata mappa catastale) una parte di corte, censita al catasto fabbricati al F. 4 nm. 1061 (già censito al nm. 988) corte urbana F1. Detto mappale non è stato ricompreso nell'atto di acquisto degli esecutati e neppure compare nel rogito precedente del dante causa. All'atto del censimento dell'area F1, l'agenzia delle Entrate, ha intestato "con riserva" la corte agli esecutati dietro dichiarazione dell'originario proprietario., Non esiste pertanto titolarità del bene nonostante il possesso del medesimo.

**Identificativo corpo: F Terreno nm 991 occupato da tettoia
residenziale sito in Orsara Bormida (AL), Via Roma 31/2
Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

Note: ATTENZIONE: Il compendio oggetto di pignoramento è composto di fabbricati censiti al Foglio 4 nm 230 sub. 1 e 2 e dai terreni al F. 4 nn. 231, 232, 989, 991, 992. Purtroppo (come bene evidenziato dalla allegata mappa catastale) una parte di corte, censita al catasto fabbricati al F. 4 nm. 1061 (già censito al nm. 988) corte urbana F1. Detto mappale non è stato ricompreso nell'atto di acquisto degli esecutati e neppure compare nel rogito precedente del dante causa. All'atto del censimento dell'area F1, l'agenzia delle Entrate, ha intestato "con riserva" la corte agli esecutati dietro dichiarazione dell'originario proprietario., Non esiste pertanto titolarità del bene nonostante il possesso del medesimo.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO; A rogito di OMISSIS in data 13/07/2005 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Acqui Terme in data 12/08/2005 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 300000; Importo capitale: € 150000.

- Trascrizione pregiudizievole:

Atto esecutivo o cautelare a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: verbale pignoramento immobile; A rogito di OMISSIS in data 05/07/2023 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Acqui Terme in data 19/07/2023 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: A abitazione 230/2 - 230/1 - 992



- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO; A rogito di OMISSIS in data 13/07/2005 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Acqui Terme in data 12/08/2005 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 300000; Importo capitale: € 150000.

- Trascrizione pregiudizievole:

Atto esecutivo o cautelare a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: verbale pignoramento immobile; A rogito di OMISSIS in data 05/07/2023 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Acqui Terme in data 19/07/2023 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: C Terreno nm 989

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO; A rogito di OMISSIS in data 13/07/2005 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Acqui Terme in data 12/08/2005 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 300000; Importo capitale: € 150000.

- Trascrizione pregiudizievole:

Atto esecutivo o cautelare a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: verbale pignoramento immobile; A rogito di OMISSIS in data 05/07/2023 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Acqui Terme in data 19/07/2023 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: D Terreno nm 231 e 232

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO; A rogito di OMISSIS in data 13/07/2005 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Acqui Terme in data 12/08/2005 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 300000; Importo capitale: € 150000.

- Trascrizione pregiudizievole:

Atto esecutivo o cautelare a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: verbale pignoramento immobile; A rogito di OMISSIS in data 05/07/2023 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Acqui Terme in data 19/07/2023 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: F Terreno nm 991 occupato da tettoia

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: A abitazione 230/2 - 230/1 - 992

sito in Orsara Bormida (AL), Via Roma 31/2

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:



Millesimi di proprietà: Non specificato
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato
Attestazione Prestazione Energetica: Non presente
Indice di prestazione energetica: Non specificato
Note Indice di prestazione energetica: Non specificato
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato
Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: C Terreno nm 989
residenziale sito in Orsara Bormida (AL), Via Roma 31/2
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:
Millesimi di proprietà: Non specificato
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato
Attestazione Prestazione Energetica: Non presente
Indice di prestazione energetica: Non specificato
Note Indice di prestazione energetica: Non specificato
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato
Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: D Terreno nm 231 e 232
residenziale sito in Orsara Bormida (AL), Via Roma 31/2
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:
Millesimi di proprietà: Non specificato
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato
Attestazione Prestazione Energetica: Non presente
Indice di prestazione energetica: Non specificato
Note Indice di prestazione energetica: Non specificato
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato
Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: F Terreno nm 991 occupato da tettoia
residenziale sito in Orsara Bormida (AL), Via Roma 31/2
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:
Millesimi di proprietà: Non specificato
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato
Attestazione Prestazione Energetica: Non presente
Indice di prestazione energetica: Non specificato
Note Indice di prestazione energetica: Non specificato
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato
Avvertenze ulteriori: Non specificato



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

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio al 12/08/2005** . 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.

Note: VENDITORI: RAPETTI Giovanni Francesco nato a ORSARA BORMIDA (AL) il 20/08/1946 cf: RPTGNN46M20G124Z Proprieta' RAPETTI Lugi nato a ORSARA BORMIDA (AL) il 16/01/1913 (8) Usufrutto 1/3 Beni compravenduti: NCT F 4 NM 230 F. 4 NM. 992 (ex 232/c) F. 4 nn 989, 991, 231, 232

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 13/07/2005 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.

Note: VEMDITORE: OMISSIS Nato il 15/12/1939 a SARSINA (FC) cf: BRT LGU 39T15 I444 V immobili compravenduti: CF F. 4 nm. 230 subb 1 e 2 CT f 4 nn. 231. 232, 989. 991, 992

Dati precedenti relativi ai corpi: A abitazione 230/2 - 230/1 - 992

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio al 12/08/2005** . 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.

Note: VENDITORI: RAPETTI Giovanni Francesco nato a ORSARA BORMIDA (AL) il 20/08/1946 cf: RPTGNN46M20G124Z Proprieta' RAPETTI Lugi nato a ORSARA BORMIDA (AL) il 16/01/1913 (8) Usufrutto 1/3 Beni compravenduti: NCT F 4 NM 230 F. 4 NM. 992 (ex 232/c) F. 4 nn 989, 991, 231, 232

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 13/07/2005 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.

Note: VEMDITORE: OMISSIS Nato il 15/12/1939 a SARSINA (FC) cf: BRT LGU 39T15 I444 V immobili compravenduti: CF F. 4 nm. 230 subb 1 e 2 CT f 4 nn. 231. 232, 989. 991, 992

Continuità delle trascrizioni: Si

Dati precedenti relativi ai corpi: C Terreno nm 989

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio al 12/08/2005** . 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.

Note: VENDITORI: RAPETTI Giovanni Francesco nato a ORSARA BORMIDA (AL) il 20/08/1946 cf: RPTGNN46M20G124Z Proprieta' RAPETTI Lugi nato a ORSARA BORMIDA (AL) il 16/01/1913 (8) Usufrutto 1/3 Beni compravenduti: NCT F 4 NM 230 F. 4 NM. 992 (ex 232/c) F. 4 nn 989, 991, 231, 232

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 13/07/2005 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.

Note: VEMDITORE: OMISSIS Nato il 15/12/1939 a SARSINA (FC) cf: BRT LGU 39T15 I444 V immobili compravenduti: CF F. 4 nm. 230 subb 1 e 2 CT f 4 nn. 231. 232, 989. 991, 992



Continuità delle trascrizioni: Si

Dati precedenti relativi ai corpi: D Terreno nm 231 e 232

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio al 12/08/2005** . 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.

Note: VENDITORI: RAPETTI Giovanni Francesco nato a ORSARA BORMIDA (AL) il 20/08/1946 cf: RPTGNN46M20G124Z Proprieta' RAPETTI Lugi nato a ORSARA BORMIDA (AL) il 16/01/1913 (8) Usufrutto 1/3 Beni compravenduti: NCT F 4 NM 230 F. 4 NM. 992 (ex 232/c) F. 4 nn 989, 991, 231, 232

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 13/07/2005 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.

Note: VEMDITORE: OMISSIS Nato il 15/12/1939 a SARSINA (FC) cf: BRT LGU 39T15 I444 V immobili compravenduti: CF F. 4 nm. 230 subb 1 e 2 CT f 4 nn. 231. 232, 989. 991, 992

Dati precedenti relativi ai corpi: F Terreno nm 991 occupato da tettoia

7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: 1) Cambio di destinazione d'uso della autorimessa (sub. 1) trasformata in vano abitativo, e modifica delle aperture della medesima con variazione sia planimetrica che prospettica; 2) Realizzazione di servizio igienico in luogo di parte del locale, descritto in planimetria catastale come legnaia.

Regolarizzabili mediante: SCIA ins anatoria e pratiche correlate

Descrizione delle opere da sanare: cambio destinazione locali

Redazione SCIA in sanatoria previo rilievo e restituzione grafica degli a busi incluso IVA e CNG: € 2.200,00

relazione ex Legge 10/91 incluso IVA e CNG: € 840,00

relazione paesaggistica con redazione di opportuno fotoinserimento incluso IVA e CNG: €

1.300,00

Diritti di segreteria: € 50,00

Sanzione SCIA in sanatoria: € 516,00

ONERI e CUC in sanatoria maggiorati del 100% (IMPORTO STIMATO): € 3.200,00

Dichiarazioni rispondenza impianti incluso IVA: € 3.000,00

adeguamento locale cucina a requisiti contenimento consumi energetici (cappotto): € 6.000,00

Oneri Totali: € 17.106,00

Note: Resta inteso che laddove gli impianti non risultassero rispondenti alle normativi andrebbero adeguati e che se gli abusi, per determinazione degli enti competenti, non risultassero sanabili si dovrebbe ricondurre i vani allo stato licenziato.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: Il fabbricato originario risale, certamente non solo a data antecedente al 1° settembre 1967 ma, con ogni probabilità, anche anteriore alla data



del 17 agosto 1942. Successivamente il fabbricato è stato ampliato con evidente redistribuzione interna dello stesso. Detto intervento è databile, approssimativamente tra il 1960 ed il 1960, data la tipologia costruttiva ma non è possibile determinare la medesima.

A fronte della richiesta di accesso agli atti, presentata presso il Comune di Orsara Bormida, l'amministrazione non ha reperito alcun titolo inerente allo stabile, tranne una richiesta di autorizzazione di una tettoia mai eseguita.

In considerazione del fatto che sono altresì presenti condoni edilizi, riguardanti il fabbricato adiacente, che all'epoca dell'entrata in vigore della Legge 47/85 apparteneva allo stesso proprietario (Rapetti Giovanni), è ragionevole presupporre che le modifiche siano antecedenti al 1° settembre 1967 e, di fatto lecite. Lo scrivente sottolinea comunque che non sono stati rilevati dati oggettivi in merito.

Fatta la doverosa premessa si sono rilevati i seguenti difformità edilizie:

- 1) Cambio di destinazione d'uso della autorimessa (sub. 1) trasformata in vano abitativo, e modifica delle aperture della medesima con variazione sia planimetrica che prospettica;
- 2) Realizzazione di servizio igienico in luogo di parte del locale, descritto in planimetria catastale come legnaia.

Dette opere, sentite anche l'ufficio tecnico comunale, sono presumibilmente sanabili alle seguenti condizioni:

- a) Presentazione SCIA in sanatoria corredata di apposita relazione ex legge 10 con adeguamento dell'involucro dei locali ersi abitativi per renderli conformi alla attuale normativa in materia di contenimento dei consumi energetici e delle opportune dichiarazioni di rispondenza alle vigenti normative di tutti gli impianti realizzati.;
- b) Richiesta di autorizzazione paesaggistica in sanatoria corredata di relazione paesaggistica
- c) Opere edili di adeguamento energetico

Dati precedenti relativi ai corpi: A abitazione 230/2 - 230/1 - 992

residenziale

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: C Terreno nm 989

residenziale

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: D Terreno nm 231 e 232

residenziale

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia; note: la tettoia non è assolutamente databile mentre il muro di sostegno, sul quale si appoggia, anche se anch'esso non databile, appare di fattura non recente. In assenza di dati oggettivi contrari la struttura è da ritenersi antecedente al 1° settembre 1967.

Dati precedenti relativi ai corpi: F Terreno nm 991 occupato da tettoia

7.2 Conformità urbanistica:



Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
Zona omogenea:	Area B1 residenziale totalmente edificata - Art.24
Norme tecniche di attuazione:	vedi allegati Particelle 230, 231, 989, 1061, PRG - vincoli: Buffer Zone, Candidatura UNESCO - Paesaggi vitivinicoli tipici del Piemonte - Allegato 2 4.8.2009 n.53-11975 PRG - Delimitazione centro abitato PRG - Zonizzazione: Area B1 residenziale totalmente edificata - Art.24 PRG - vincoli: Area a vincolo idrogeologico - Art.38 PRG - Carta di sintesi - Zonizzazione: Classe II Particelle 231,232, 989, 1061, 991, 992 PRG - vincoli: Buffer Zone, Candidatura UNESCO - Paesaggi vitivinicoli tipici del Piemonte - Allegato 2 4.8.2009 n.53-11975 PRG - Zonizzazione: Area libera interclusa o marginale inedificabile - Art.28 PRG - vincoli: Area a vincolo idrogeologico - Art.38 PRG - Carta di sintesi - Zonizzazione: Classe II
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	si vedano NTA ALLEGATE
Rapporto di copertura:	si vedano NTA ALLEGATE
Altezza massima ammessa:	si vedano NTA ALLEGATE
Volume massimo ammesso:	si vedano NTA ALLEGATE
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Se si, quanto:	si vedano NTA ALLEGATE
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Nessuna.

Dati precedenti relativi ai corpi: A abitazione 230/2 - 230/1 - 992

residenziale

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
Zona omogenea:	Area B1 residenziale totalmente edificata - Art.24
Norme tecniche di attuazione:	vedi allegati Particelle 230, 231, 989, 1061, PRG - vincoli: Buffer Zone, Candidatura UNESCO - Paesaggi vitivinicoli tipici del Piemonte - Allegato 2 4.8.2009 n.53-11975 PRG - Delimitazione centro abitato PRG - Zonizzazione: Area B1 residenziale



	totalmente edificata - Art.24 PRG - vincoli: Area a vincolo idrogeologico - Art.38 PRG - Carta di sintesi - Zonizzazione: Classe II Particelle 231,232, 989, 1061, 991, 992 PRG - vincoli: Buffer Zone, Candidatura UNESCO - Paesaggi vitivinicoli tipici del Piemonte - Allegato 2 4.8.2009 n.53-11975 PRG - Zonizzazione: Area libera interclusa o marginale inedificabile - Art.28 PRG - vincoli: Area a vincolo idrogeologico - Art.38 PRG - Carta di sintesi - Zonizzazione: Classe II
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	si vedano NTA ALLEGATE
Rapporto di copertura:	si vedano NTA ALLEGATE
Altezza massima ammessa:	si vedano NTA ALLEGATE
Volume massimo ammesso:	si vedano NTA ALLEGATE
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Se si, quanto:	si vedano NTA ALLEGATE
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:**Dati precedenti relativi ai corpi: C Terreno nm 989****residenziale**

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
Zona omogenea:	Area B1 residenziale totalmente edificata - Art.24
Norme tecniche di attuazione:	vedi allegati Particelle 230, 231, 989, 1061, PRG - vincoli: Buffer Zone, Candidatura UNESCO - Paesaggi vitivinicoli tipici del Piemonte - Allegato 2 4.8.2009 n.53-11975 PRG - Delimitazione centro abitato PRG - Zonizzazione: Area B1 residenziale totalmente edificata - Art.24 PRG - vincoli: Area a vincolo idrogeologico - Art.38 PRG - Carta di sintesi - Zonizzazione: Classe II Particelle 231,232, 989, 1061, 991, 992 PRG - vincoli: Buffer Zone, Candidatura UNESCO - Paesaggi vitivinicoli tipici del Piemonte - Allegato 2 4.8.2009 n.53-11975 PRG - Zonizzazione: Area libera interclusa o marginale inedificabile - Art.28 PRG - vincoli: Area a vincolo idrogeologico - Art.38 PRG - Carta di sintesi - Zonizzazione: Classe II
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI



Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	si vedano NTA ALLEGATE
Rapporto di copertura:	si vedano NTA ALLEGATE
Altezza massima ammessa:	si vedano NTA ALLEGATE
Volume massimo ammesso:	si vedano NTA ALLEGATE
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Se sì, quanto:	si vedano NTA ALLEGATE
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:**Dati precedenti relativi ai corpi: D Terreno nm 231 e 232****residenziale**

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
Zona omogenea:	Area B1 residenziale totalmente edificata - Art.24
Norme tecniche di attuazione:	vedi allegati Particelle 230, 231, 989, 1061, PRG - vincoli: Buffer Zone, Candidatura UNESCO - Paesaggi vitivinicoli tipici del Piemonte - Allegato 2 4.8.2009 n.53-11975 PRG - Delimitazione centro abitato PRG - Zonizzazione: Area B1 residenziale totalmente edificata - Art.24 PRG - vincoli: Area a vincolo idrogeologico - Art.38 PRG - Carta di sintesi - Zonizzazione: Classe II Particelle 231,232, 989, 1061, 991, 992 PRG - vincoli: Buffer Zone, Candidatura UNESCO - Paesaggi vitivinicoli tipici del Piemonte - Allegato 2 4.8.2009 n.53-11975 PRG - Zonizzazione: Area libera interclusa o marginale inedificabile - Art.28 PRG - vincoli: Area a vincolo idrogeologico - Art.38 PRG - Carta di sintesi - Zonizzazione: Classe II
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	si vedano NTA ALLEGATE
Rapporto di copertura:	si vedano NTA ALLEGATE
Altezza massima ammessa:	si vedano NTA ALLEGATE
Volume massimo ammesso:	si vedano NTA ALLEGATE
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Se sì, quanto:	si vedano NTA ALLEGATE
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI



Note sulla conformità:

Nessuna.

Dati precedenti relativi ai corpi: F Terreno nm 991 occupato da tettoia

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **A abitazione 230/2 - 230/1 - 992**

L'abitazione censita al nm. sub 2 in realtà insiste anche sulla particella 992 (così come l'ex autorimessa sub. 1 ora divenuta vano abitativo). Si procede pertanto alla descrizione ed alla valutazione dell'intero fabbricato censito al catasto fabbricato al nm 203/2, 230/1 ed al catasto terreni al nm. 992. Lo stabile si sviluppa su due piani fuori terra ed è composto coem segue. Piano terreno: ampia cucina /soggiorno (ex autorimessa sub. 1) , centrale termica, disimpegno e WC (realizzati all'interno dell'ex legnaia) cantina, ingresso cons.cala di accesso al piano primo, salotto, corte pertinenziale.

Piano primo: sei vani abitativi, bagno, ripostiglio, disimpegno e balcone.

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 **195,10**

E' posto al piano: T-1

L'edificio è stato costruito nel: 1040 (presunta) ampliato in data non accertabile

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1980 - 2005 (presunte)

L'unità immobiliare è identificata con il numero: NM 230/2; ha un'altezza utile interna di circa m. PT 2,70 P1 3,00

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Il fabbricato complessivamente si presenta in condizioni piuttosto buone. Trattasi di stabile ex rurale che ha subito diversi interventi di ristrutturazione, in particolare, certamente, nei primi anni del 1980 (il piano primo piano presenta ancora le finiture tipiche dell'epoca) mentre nel 2005 circa il secondo intervento con il quale, è stata anche trasformata l'autorimessa in vano abitativo (cucina soggiorno) ed è stato realizzato un servizio igienico in luogo di parte della legnaia. Si ravvisano altre alla datazione delle finiture anche dei fenomeni di umidità di risalita piuttosto importanti nella parete sud della ex autorimessa. ora cucina soggiorno al PT.



Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

Fondazioni tipologia: **non nota** materiale: **non nota** condizioni: **non verificabile**
la rispondenza al progetto

Scale tipologia: **a rampa unica** materiale: **acciaio** ubicazione: **interna** servoscala: **assente** condizioni: **buone**

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

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **ferro** apertura: **manuale**
condizioni: **scarse**

Riferito limitatamente a: cancello carraio

Cancello tipologia: **anta singola a battente** materiale: **ferro** apertura: **manuale**
condizioni: **scarse**

Riferito limitatamente a: cancello pedonale

Infissi esterni tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno** protezione: **persiane**
materiale protezione: **legno** condizioni: **buone**

Manto di copertura materiale: **tegole cls** coibentazione: **non verificabile** condizioni: **non verificabile**

Note: il tetto da ispezione esterna appare in condizioni sufficienti ma non è stato possibile ispezionarne l'intradosso

Pareti esterne materiale: **muratura di pietre e mattoni** coibentazione: **inesistente**
rivestimento: **intonaco di cemento** condizioni: **sufficienti**

Pavim. Interna materiale: **ceramica monocottura e gres** condizioni: **buone**

Riferito limitatamente a: piano terreno materiali più recenti

Rivestimento ubicazione: **bagno e cucina** materiale: **ceramica monocottura** condizioni: **buone**

Scale posizione: **a rampa unica** rivestimento: **legno** condizioni: **ottime**

Impianti:**Elettrico**

tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **sufficienti** conformità: **tutti gli impianti sono da verificare**

Note: tutti gli impianti sono da verificare non sono presenti le certificazioni di conformità

Fognatura

tipologia: **non accertabile** rete di smaltimento: **non accertabile** recapito: **non accertabile** ispezionabilità : **non accertabile** condizioni: **non accertabile** conformità: **tutti gli impianti sono da verificare**

Note: tutti gli impianti sono da verificare non sono presenti le certificazioni di conformità



Gas	tipologia: sottotraccia alimentazione: GPL rete di distribuzione: non accertabile condizioni: non accertabile conformità: tutti gli impianti sono da verificare Note: tutti gli impianti sono da verificare non sono presenti le certificazioni di conformità
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: non accertabile rete di distribuzione: non accertabile condizioni: non accertabili conformità: tutti gli impianti sono da verificare Note: tutti gli impianti sono da verificare non sono presenti le certificazioni di conformità
Termico	tipologia: autonomo alimentazione: legna rete di distribuzione: non verificabile diffusori: termosifoni in ghisa condizioni: sufficienti conformità: tutti gli impianti sono da verificare Riferito limitatamente a: l'acqua calda sanitaria è garantita da caldaia a gas non è verificabile la conformità anche di quest Note: tutti gli impianti sono da verificare non sono presenti le certificazioni di conformità

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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	1980 / 20105
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	tutti gli impianti sono da verificare

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	autonomo
Stato impianto	normale
Potenza nominale	ND
Epoca di realizzazione/adequamento	1980/2005
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Note	tutti gli impianti sono da verificare. L'acqua calda sanitaria è garantita da boiler a gas anche esso provo di certificazione la cui rispondenza è da verificare

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:

Superficie al lordo delle murature (50% quella confinanti con terzi e 100% quelle perimetrali. Calcolo della superficie ragguagliata in base ai coefficienti come stabilito dalla norma UNI 10750. Superfici calcolate sulla scorta degli elaborati in atti (catasto e progetti)

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione piano terreno e primo	sup reale lorda	190,00	1,00	190,00
Balcone	sup reale lorda	5,10	0,25	1,28
		195,10		191,28

Descrizione: **residenziale** di cui al punto **C Terreno nm 989**

trattasi di parte della corte ricompresa tra il fabbricato abitativo e la via Roma

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 **119,00**

Condizioni generali dell'immobile: la corte è a prato ed ospita le cancellate di ingresso alla proprietà

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

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

Riscaldamento:

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

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

superficie nominale catastale

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
corte	sup reale lorda	119,00	1,00	119,00
		119,00		119,00

Descrizione: **residenziale** di cui al punto **D Terreno nm 231 e 232**

trattasi di terreno collinare a prato direttamente pertinenziale alla abitazione. In parte il medesimo è occupato da vari accessori come ad esempio piscina fuori terra e non censibile.

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 **1.280,00**



il terreno risulta di forma regolare ed orografia collinare
 Sistemazioni agrarie prato
 Sistemi irrigui presenti no
 Colture erbacee prato
 Colture arboree no
 Selviculture no

Stato di manutenzione generale: normale
 Condizioni generali dell'immobile: condizioni normali

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

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

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
Impianto a norma	NO

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	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

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

superficie nominale catastale

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
terreno pertinenziale	sup reale lorda	1.280,00	1,00	1.280,00
		1.280,00		1.280,00



Descrizione: **residenziale** di cui al punto **F Terreno nm 991 occupato da tettoia**

Il terreno nm 991 è in realtà in parte occupato da tettoia appoggiata al fabbricato abitativo (nm 230) ed a muro di sostegno ad ovest della precitata abitazione. La struttura della tettoia è in metallo ed il manto di copertura è in lastre di fibrocemento alternate a lastre plastiche ondulate semitrasparenti. La tettoia presenta dimensioni di m. 15,15 x m. 3,62, per una superficie utile di mq. 54,85 ca) ed ha una altezza massima di m. 3,59 e minima di m. 3,22.

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 **54,00**

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: lo stato della copertura è non buono ma ancora efficiente.

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	ND
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	tutti gli impianti sono da verificare

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
Impianto a norma	NO

Condizionamento e climatizzazione:



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

Impianto antincendio:

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

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Superficie al lordo delle murature (50% quella confinanti con terzi e 100% quelle perimetrali. Calcolo della superficie ragguagliata in base ai coefficienti come stabilito dalla norma UNI 10750. Superfici calcolate sulla scorta degli elaborati in atti (catasto e progetti)

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
tettoia chusa	sup reale netta	54,00	1,00	54,00
		54,00		54,00

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

Market Comparison Approach (comparazione con vendita di immobili simili)

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Alessandria;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Acqui Terme;

Uffici del registro di Acqui Terme;

Ufficio tecnico di Orsara Bormida;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: acqui Terme, Ovada.

8.3 Valutazione corpi:**A abitazione 230/2 - 230/1 - 992. Abitazione di tipo civile [A2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 143.460,00.

Market Comparison Approach (comparazione con vendita di immobili simili)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Abitazione piano terreno e primo	190,00	€ 750,00	€ 142.500,00
Balcone	1,28	€ 750,00	€ 960,00



Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 143.460,00
Valore corpo	€ 143.460,00
Valore Pertinenze	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 143.460,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 143.460,00

C Terreno nm 989. residenziale

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 3.570,00.

Market Comparison Approach (comparazione con vendita di immobili simili)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
corte	119,00	€ 30,00	€ 3.570,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 3.570,00
Valore corpo	€ 3.570,00
Valore Pertinenze	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 3.570,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 3.570,00

D Terreno nm 231 e 232. residenziale

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 12.800,00.

Market Comparison Approach (comparazione con vendita di immobili simili) il valore tiene conto della pertinenzialità che valorizza anche il fabbricato

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
terreno pertinenziale	1.280,00	€ 10,00	€ 12.800,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 12.800,00
Valore corpo	€ 12.800,00
Valore Pertinenze	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 12.800,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 12.800,00

F Terreno nm 991 occupato da tettoia. residenziale

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 16.200,00.

Market Comparison Approach (comparazione con vendita di immobili simili)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
tettoia chusa	54,00	€ 300,00	€ 16.200,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 16.200,00
Valore corpo	€ 16.200,00
Valore Pertinenze	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 16.200,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 16.200,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A abitazione 230/2 - 230/1 - 992	Abitazione di tipo civile [A2]	191,28	€ 143.460,00	€ 143.460,00
C Terreno nm 989	residenziale	119,00	€ 3.570,00	€ 3.570,00
D Terreno nm 231 e 232	residenziale	1.280,00	€ 12.800,00	€ 12.800,00
F Terreno nm 991	residenziale	54,00	€ 16.200,00	€ 16.200,00



occupato da tettoia				
---------------------	--	--	--	--

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%)	€ 26.404,50
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 27.386,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 122.239,50
---	---------------------

8.6 Regime fiscale della vendita

imposta di registro

Data generazione:
18-02-2024

