# Tribunale di Alessandria

## PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [redacted]

contro:
[redacted]

N° Gen. Rep. **114/2022 unita alla 200/2022 e 148/2023**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. sa Elisabetta Bianco**
**INTEGRATA 2**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**
**Lotti:**
**001 - villetta monofamiliare n° 1,**
**002 – villetta monofamiliare n°2,**
**003 – abitazione economica monofamiliare,**
**004 - villetta monofamiliare n°3 n° 3,**
**005 - cascinale Cascina “Bettolino” con annessi stalle e terreni agricoli,**
**006 - porzione di cascinale "cascina Miagrande" e terreni annessi**

**Esperto alla stima:** Arch Fabio Gregorini
**Codice fiscale:** GRGFBA71R03F965A
**Studio in:** VIA GRAMSCI 21 - NOVI LIGURE
**Telefono:** 0143746464
**Email:** studio@bgarchitettinovi.it
**Pec:** fabio.gregorini@archiworldpec.it

# SINTESI ELABORATO

## 1. Dati Catastali

**Bene:** - frazione Bettolino - Garbagna (AL) - 15050

**Lotto:** 001 - villetta monofamiliare n° 1

**Corpo:** A villetta monofamiliare n° 1
**Categoria:** Abitazione in villini [A7]
foglio 7, particella 200, subalterno 4, indirizzo loc. Bettolino, comune Garbagna, categoria A/7, classe U, consistenza 8, superficie 197, rendita € 743,7

foglio 7, particella 200, subalterno 5, indirizzo loc. Bettolino, comune Garbagna, categoria A/7, classe U, consistenza 23 mq, superficie 27 mq, rendita € 49,89

**Lotto:** 002 - villetta monofamiliare n°2

**Corpo:** A villetta monofamiliare n° 2
**Categoria:** Abitazione in villini [A7]
foglio 7, particella 200, subalterno 2, indirizzo loc. Bettolino, comune Garbagna, categoria A/7, classe U, consistenza 8, superficie 197, rendita € 743,7

foglio 7, particella 200, subalterno 3, indirizzo loc. Bettolino, comune Garbagna, categoria A/7, classe U, consistenza 23 mq, superficie 27 mq, rendita € 49,89

**Lotto:** 003 - abitazione economica monofamiliare,

**Corpo:** A abitazione rurale
**Categoria:** Abitazione economica [A3]
foglio 7, particella 201, indirizzo loc. Bettolino, comune Garbagna, categoria A/3, classe U, consistenza 5,5, superficie 154, rendita € 232,92

**Lotto:** 004 - villetta monofamiliare n°3

**Corpo:** villetta monofamiliare n°3
**Categoria:** Abitazione di tipo civile [A2]
foglio 7, particella 56, subalterno 1, indirizzo loc. Bettolino, piano T-1, comune Garbagna, categoria A/2, classe 1, consistenza 0,5, rendita € 34,86 (ripostiglio)

foglio 7, particella 56, subalterno 2, indirizzo loc. Bettolino, piano T-1, comune Garbagna, categoria A/2, classe 1, consistenza 7, rendita € 488,05 (casa vera e propria)

**Lotto:** 005 - cascinale Cascina “Bettolino” con annessi stalle e terreni agricoli,

**Corpo:** A) Abitazione di tipo civile su due piani
**Categoria:** Abitazione di tipo civile [A2]
foglio 7, particella 188, subalterno 3, indirizzo loc. Bettolino, 4, comune Garbagna

**Corpo:** B) Abitazione di tipo rurale/rustico su due piani
**Categoria:** Abitazione di tipo economico [A4]

foglio 7, particella 188, subalterno 2, indirizzo loc. Bettolino, 4, comune Garbagna

**Corpo:** C) annessi agricoli in muratura tradizionale
**Categoria:** Fabbricati per attività agricole [D10]
foglio 7, particella 188, subalterno 6, indirizzo loc. Bettolino, 5, comune Garbagna

**Corpo:** D) capannone agricolo in prefabbricato n°1
**Categoria:** Fabbricati per attività agricole [D10]
foglio 7, particella 188, subalterno 4, comune Garbagna

**Corpo:** E) capannone agricolo in prefabbricato n°2
**Categoria:** Fabbricati per attività agricole [D10]
foglio 7, particella 188, subalterno 5, comune Garbagna

**Corpo:** F) terreni sparsi
**Categoria:** agricolo
Garbagna foglio 1, particella 130, qualità semin e vigna, superficie catastale 1310
Garbagna foglio 1, particella 134, qualità seminativo, superficie catastale 3030
Garbagna foglio 1, particella 135, qualità pascolo cesp, superficie catastale 110
Garbagna foglio 3, particella 17, qualità seminativo, superficie catastale 5380
Garbagna foglio 3, particella 16, qualità pascolo, superficie catastale 400
Garbagna foglio 3, particella 309, qualità seminativo arborato, superficie catastale 7480
Garbagna foglio 6, particella 81, qualità seminativo arborato, superficie catastale 4540
Garbagna foglio 6, particella 82, qualità seminativo, superficie catastale 4530
Garbagna foglio 6, particella 119, qualità vigneto, superficie catastale 1330
Garbagna foglio 7, particella 55, categoria pascolo cesp, consistenza 270
Garbagna foglio 7, particella 61, qualità vigneto, superficie catastale 1060
Garbagna foglio 15, particella 52, qualità vigneto, superficie catastale 4740

**Lotto:** 006 - porzione di cascinale "cascina Miagrande" e terreni annessi

**Corpo:** A) cascinale e annessi rustici su due piani cascina Miagrande
**Categoria:** Abitazione di tipo civile [A2]
foglio 2, particella 363, indirizzo loc. Bettolino, piano T-1, comune Garbagna, categoria A/4, classe 2, consistenza 6, superficie 141, rendita € 204,52

foglio 7, particella 404, indirizzo loc. Bettolino, piano T-1, comune Garbagna, categoria C/2, classe 1, consistenza 96, superficie 171, rendita € 488,05

**Corpo:** B) terreni annessi alla cascina Miagrande
**Categoria:** agricolo
Garbagna foglio 2, particella 283, qualità seminativo, superficie catastale 1150

Garbagna foglio 2, particella 284, qualità bosco, superficie catastale 4140

Garbagna foglio 2, particella 292, qualità bosco, superficie catastale 1070

Garbagna foglio 2, particella 293, qualità seminativo, superficie catastale 4210

Garbagna foglio 2, particella 303, qualità seminativo, superficie catastale 2130

Garbagna foglio 2, particella 304, qualità bosco misto, superficie catastale 740

Garbagna foglio 2, particella 306, qualità seminativo, superficie catastale 16570

Garbagna foglio 2, particella 328, qualità seminativo arborato, superficie catastale 2200

Garbagna foglio 2, particella 340, qualità seminativo arborato, superficie catastale 240

Garbagna foglio 2, particella 341, qualità vigneto, superficie catastale 2200

## 2. Stato di possesso

**Bene:** - frazione Bettolino - Garbagna (AL) - 15050

**Lotto:** 001 - villetta monofamiliare n° 1

**Corpo:** A villetta monofamiliare n° 1
**Occupato** da Sig. [redacted] , con contratto di locazione stipulato in data 01/12/2017
per l'importo di euro 500,00 con cadenza mensile
Registrato a Tortona ai nn.TTV17T002164000EE
Tipologia contratto: 4+4
**Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.**

**Lotto:** 002 - villetta monofamiliare n°2

**Corpo:** A villetta monofamiliare n° 2
**Occupato** da Sig. [redacted], con contratto di locazione stipulato in data 01/08/2020
per l'importo di euro 500,00 con cadenza mensile
Registrato a Tortona ai nn.TTV20T001065000KB
Tipologia contratto: 4+4
**Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.**

**Lotto:** 003 - abitazione economica monofamiliare

**Corpo:** A abitazione rurale
**Occupato** da Sig.ra [redacted] senza alcun titolo.

**Lotto:** 004 - villetta monofamiliare n°3

**Corpo:** villetta monofamiliare n°3
**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

**Lotto:** 005 - cascinale Cascina “Bettolino” con annessi stalle e terreni agricoli,

**Corpo:** A) Abitazione di tipo civile su due piani
**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

**Corpo:** B) Abitazione di tipo rurale/rustico su due piani
**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

**Corpo:** C) annessi agricoli in muratura tradizionale
**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

**Corpo:** D) capannone agricolo in prefabbricato n1
**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

**Corpo:** E) capannone agricolo in prefabbricato n2
**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

**Corpo:** F) terreni sparsi
**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

**Lotto:** 006 - porzione di cascinale "cascina Miagrande" e terreni annessi

**Corpo:** A) cascinale e annessi rustici su due piani cascina Miagrande
**Libero**

**Corpo:** B) terreni annessi alla cascina Miagrande
**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

## 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

**Bene:** - frazione Bettolino - Garbagna (AL) - 15050

**Lotto:** 001 - villetta monofamiliare n° 1

**Corpo:** A villetta n1
**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

**Lotto:** 002 - villetta monofamiliare n°2

**Corpo:** A villetta n2
**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

**Lotto:** 003 - abitazione economica monofamiliare

**Corpo:** A abitazione rurale
**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

**Lotto:** 004 - villetta monofamiliare n°3

**Corpo:** villetta monofamiliare n°3
**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

**Lotto:** 005 - cascinale Cascina “Bettolino” con annessi stalle e terreni agricoli,

**Corpo:** A) Abitazione di tipo civile su due piani
**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

**Corpo:** B) Abitazione di tipo rurale/rustico su due piani
**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

**Corpo:** C) annessi agricoli in muratura tradizionale
**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

**Corpo:** D) capannone agricolo in prefabbricato n1
**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

**Corpo:** E) capannone agricolo in prefabbricato n2
**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

**Corpo:** F) terreni sparsi
**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

**Lotto:** 006 - porzione di cascinale "cascina Miagrande" e terreni annessi

**Corpo:** A) cascinale e annessi rustici su due piani cascina Miagrande

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

**Corpo:** B) terreni annessi alla cascina Miagrande
**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

## 4. Creditori Iscritti

**Bene:** - frazione Bettolino - Garbagna (AL) - 15050

**Lotto:** 001 - villetta monofamiliare n° 1

**Corpo:** A villetta monofamiliare n° 1
**Creditori Iscritti:** [redacted]

**Lotto:** 002 - villetta monofamiliare n°2

**Corpo:** A villetta monofamiliare n° 2
**Creditori Iscritti:** [redacted]

**Lotto:** 003 - abitazione economica monofamiliare

**Corpo: A** abitazione rurale
**Creditori Iscritti:** [redacted]

**Lotto:** 004 - villetta monofamiliare n°3

**Creditori Iscritti:** [redacted]

**Lotto:** 005 - cascinale Cascina “Bettolino” con annessi stalle e terreni agricoli,

**Corpo:** A) Abitazione di tipo civile su due piani
**Creditori Iscritti:** [redacted]

**Corpo:** B) Abitazione di tipo rurale/rustico su due piani
**Creditori Iscritti:** [redacted]

**Corpo:** C) annessi agricoli in muratura tradizionale
**Creditori Iscritti:** [redacted]

**Corpo:** D) capannone agricolo in prefabbricato n1
**Creditori Iscritti:** [redacted]

**Corpo:** E) capannone agricolo in prefabbricato n2
**Creditori Iscritti:** [redacted]

**Corpo:** F) terreni sparsi
**Creditori Iscritti:** [redacted]

**Lotto:** 006 - porzione di cascinale "cascina Miagrande" e terreni annessi

**Corpo:** A) cascinale e annessi rustici su due piani cascina Miagrande
**Creditori Iscritti:** [redacted]

**Corpo:** B) terreni annessi alla cascina Miagrande
**Creditori Iscritti:** [redacted]

Creditore intervenuto nella 148/2023 fusa nella presente 114/2022 Agenzia Entrate riscossione

reditoriiscritti_sub1_sub1_sub1;bloc.k=end]

## 5. Comproprietari

**Beni:** - frazione Bettolino - Garbagna (AL) - 15050

**Lotto:** 001 - villetta monofamiliare n° 1

**Corpo:** A villetta monofamiliare n° 1

Comproprietari: [redacted]

**Lotto:** 002 - villetta monofamiliare n°2

**Corpo:** A villetta monofamiliare n°2

Comproprietari: [redacted]

**Lotto:** 003 - abitazione economica monofamiliare

**Corpo:** A abitazione rurale

Comproprietari: [redacted]

**Lotto:** 004 - villetta monofamiliare n°3

**Corpo:** villetta monofamiliare n°3

Comproprietari: Nessuno

**Lotto:** 005 - cascinale Cascina “Bettolino” con annessi stalle e terreni agricoli,

**Corpo:** A) Abitazione di tipo civile su due piani

Comproprietari: Nessuno

**Corpo:** B) Abitazione di tipo rurale/rustico su due piani

Comproprietari: Nessuno

**Corpo:** C) annessi agricoli in muratura tradizionale

Comproprietari: Nessuno

**Corpo:** D) capannone agricolo in prefabbricato n1

Comproprietari: Nessuno

**Corpo:** E) capannone agricolo in prefabbricato n2

Comproprietari: Nessuno

**Corpo:** F) terreni sparsi

Comproprietari: Nessuno

**Lotto:** 006 - porzione di cascinale "cascina Miagrande" e terreni annessi

**Corpo:** A) cascinale e annessi rustici su due piani cascina Miagrande

Comproprietari: [redacted]

**Corpo:** B) terreni annessi alla cascina Miagrande

Comproprietari: [redacted]

## 6. Misure Penali

**Beni:** - frazione Bettolino - Garbagna (AL) - 15050

**Lotto:** 001 - villetta monofamiliare n° 1

**Corpo:** A villetta monofamiliare n° 1
**Misure Penali:** NO

**Lotto:** 002 - villetta monofamiliare n°2

**Corpo:** A villetta monofamiliare n° 2
**Misure Penali:** NO

**Lotto:** 003 - abitazione economica monofamiliare

**Corpo:** A abitazione rurale
**Misure Penali:** NO

**Lotto:** 004 - villetta monofamiliare n°3

**Corpo:** villetta monofamiliare n°3
**Misure Penali:** NO

**Lotto:** 005 - cascinale Cascina “Bettolino” con annessi stalle e terreni agricoli,

**Corpo:** A) Abitazione di tipo civile su due piani
**Misure Penali:** NO

**Corpo:** B) Abitazione di tipo rurale/rustico su due piani
**Misure Penali:** NO

**Corpo:** C) annessi agricoli in muratura tradizionale
**Misure Penali:** NO

**Corpo:** D) capannone agricolo in prefabbricato n1
**Misure Penali:** NO

**Corpo:** E) capannone agricolo in prefabbricato n2
**Misure Penali:** NO

**Corpo:** F) terreni sparsi
**Misure Penali:** NO

**Lotto:** 006 - porzione di cascinale "cascina Miagrande" e terreni annessi

**Corpo:** A) cascinale e annessi rustici su due piani cascina Miagrande
**Misure Penali:** NO

**Corpo:** B) terreni annessi alla cascina Miagrande
**Misure Penali:** NO

## 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** - frazione Bettolino - Garbagna (AL) - 15050

**Lotto:** 001 - villetta monofamiliare n° 1

**Corpo:** A villetta monofamiliare n° 1
**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Lotto:** 002 - villetta monofamiliare n°2

**Corpo:** A villetta monofamiliare n° 2
**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Lotto:** 003 - abitazione economica monofamiliare

**Corpo: A** abitazione rurale
**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Lotto:** 004 - villetta monofamiliare n°3

**Corpo:** villetta monofamiliare n°3
**Continuità delle trascrizioni: Si**

**Lotto:** 005 - cascinale Cascina “Bettolino” con annessi stalle e terreni agricoli,

**Corpo:** A) Abitazione di tipo civile su due piani
**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Corpo:** B) Abitazione di tipo rurale/rustico su due piani
**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Corpo:** C) annessi agricoli in muratura tradizionale
**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Corpo:** D) capannone agricolo in prefabbricato n1
**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Corpo:** E) capannone agricolo in prefabbricato n2
**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Corpo:** F) terreni sparsi
**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Lotto:** 006 - porzione di cascinale "cascina Miagrande" e terreni annessi

**Corpo:** A) cascinale e annessi rustici su due piani cascina Miagrande
**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Corpo:** B) terreni annessi alla cascina Miagrande
**Continuità delle trascrizioni:** SI

## 8. Prezzo

**Bene:** - frazione Bettolino - Garbagna (AL) - 15050

**Lotto:** 001 - villetta n° 1
**Valore complessivo intero: € 97.605,00**

**Lotto:** 002 - villetta n°2
**Valore complessivo intero: € 97.605,00**

**Lotto:** 003 - abitazione economica monofamiliare
**Valore complessivo intero: € 43.470,00**

**Lotto:** 004 - villetta monofamiliare su due piani
**Valore complessivo intero: € 91.462,47**

**Lotto:** 005 - Cascinale con annessi agricoli e stalle
**Valore complessivo intero: 332.666,35**

**Lotto:** 006 - porzione di cascinale "cascina Miagrande" e terreni annessi
**Valore complessivo intero: 149.475,78**

Nota Bene per quanto riguarda la particella di cui al fg 7 particella 200 sub 1, essa, sottoposta a pignoramento da parte di BPER Banca oggi Amco, risulta essere parte comune delle particelle di cui ai lotti 1 e 2. Per tanto in occasione della vendita la stessa rimarrà tale – parte comune- ai detti beni

Beni in **Garbagna (AL)**
località/Frazione **frazione Bettolino**

## **Lotto: 001 - villetta n° 1**

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

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**Identificativo corpo: A villetta n1.**

**Abitazione in villini [A7] sito in frazione: frazione Bettolino**

**Quota e tipologia del diritto**
**1/2** di [redacted] **Piena proprietà**
Cod. Fiscale: [redacted]
Eventuali comproprietari:
Nessuno
**Quota e tipologia del diritto**
**1/2** di [redacted] **- Piena proprietà**
Cod. Fiscale: [redacted]
Eventuali comproprietari:
Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**
Intestazione: foglio 7, particella 200, subalterno 4, indirizzo loc. Bettolino, comune Garbagna, categoria A/7, classe U, consistenza 8, superficie 197, rendita € 743,7
**Identificato al catasto Fabbricati:**
Intestazione: foglio 7, particella 200, subalterno 5, indirizzo loc. Bettolino, comune Garbagna, categoria A/7, classe U, consistenza 23 mq, superficie 27 mq, rendita € 49,89
Conformità catastale:
L'immobile risultava corrispondere a quanto raffigurato in planimetrie catastali
**Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale**

Nota Bene per quanto riguarda la particella di cui al fg 7 particella 200 sub 1, essa, sottoposta a pignoramento da parte di BPER Banca oggi Amco, risulta essere parte comune delle particelle di cui ai lotti 1 e 2. Per tanto in occasione della vendita la stessa rimarrà tale – parte comune- ai detti beni

2. **DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):**

La valutazione del bene indicata in perizia tiene conto come riferimento di base dei valori tabellati dall'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, i quali tuttavia sono valori medi statistici generati dalla aggregazione e rielaborazione di una grande mole di dati. La valutazione dalla sottoscritta espressa, ovviamente tiene conto di detti valori, a cui applica tuttavia una serie di correttivi dipendenti sia da fattori di natura geografica, di condizione di accessibilità e manutenzione dei beni nonché da elementi desunti dai reali prezzi di mercato della piazza locale

**Caratteristiche zona:** agricola normale
**Area urbanistica:** agricola a traffico locale con parcheggi buoni.
**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
**Servizi offerti dalla zona:** scuole elementari (ordinaria), ufficio postale (ordinaria)
**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole
**Importanti centri limitrofi:** Tortona.
**Attrazioni paesaggistiche:** aree collinari.
**Attrazioni storiche:** nulla di particolare da segnalare.
**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

3. **STATO DI POSSESSO:**

**Occupato** da [redacted], con contratto di locazione stipulato in data 01/12/2017 per l'importo di euro 500,00 con cadenza mensile Registrato a Tortona ai nn.TTV17T002164000EE
Tipologia contratto: 4+4;
**Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.**

**Opponibilità ai terzi: SI**

4. **VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**

- **Trascrizione pregiudizievole:** Pignoramento a favore di [redacted] contro [redacted]; nel ventennio in esame l'immobile sopra descritto ha formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:
a)Ipoteca volontaria derivante da mutuo iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Tortona in data 01/10/2010 ai numeri 3249/586 per Euro 620.000,00 derivante da a garanzia di mutuo per Euro 310.000,00 a favore di [redacted]codice fi-

scale 01127760047 e contro [redacted] odice fiscale [redacted]

b) Ipoteca volontaria derivante da mutuo iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Tortona in data 02/07/2015 ai numeri 1821/207 per Euro 20[redacted] erivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario per Euro [redacted] a favore di B[redacted]

c)Verbale di pignoramento immobili trascritto all'Agenzia del territorio di Tortona in data 16/05/2022 ai numeri 1622/1193 a favore di B[redacted] sopra generalizzati. .

- **Atto di asservimento:** A favore del fondo identificato al foglio 7 mappale 200 ex 24 superficie (mq) . A rogito di Pilotti in data 06/12/1980 ai nn. 1434/431 iscritto/trascritto a Tortona in data 20/12/1980 ai nn. 3789/3021; vincolo non aedificandi scaturente da atto notarile -atto d'obbligo unilaterale rogante Pilotti, registrato a Tortona 15-12-1980 n° 3329 vol. 297 rep 1434/431 del 06/12/1980 trascritto a Tortona il 20-12-1980 vol 216 cas 3789 art 3021 gravante sul terreno fg 7 part 24 poi diventato part 200, lotto su cui è stata edificata la villetta in esame.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A villetta n1 e A

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

   **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:** Non è condominio
   **Millesimi di proprietà:** nn
   **Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO - presenti gradini e dislivelli non superabili in caso di utilizzo di sedia a ruote
   **Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** nn
   **Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente
   **Indice di prestazione energetica:** nn
   **Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato
   **Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** no
   **Avvertenze ulteriori:** presente atto d'obbligo unilaterale già precedentemente ricordato, secondo il quale il terreno su cui è stata edificata la villa in esame avrebbe dovuto essere tenuto non

edificato, in seguito appunto alla istituzione di un vincolo non aedificandi.

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

**Titolare/Proprietario:** [redacted] in forza di atto di compravendita.

A tutto il giorno 06/02/2024, gli immobili risultano di proprietà per 1/2 ciascuno dei signori [redacted]ia sopra generalizzati, come meglio si evince dalla seguente cronistoria:

a) [redacted] divenne proprietaria per la quota di 1/2 con atto di compravendita del 16/09/1999 ricevuto dal Notaio Bailo Gianluigi, in Novi Ligure (AL), numero 75576/10750 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Tortona in data 29/09/1999 ai numeri 3432/2382, da N[redacted]risultava proprietario da ben ante il ventennio dal pignoramento, risultando già proprietario nell'anno 1980.

Continuità delle trascrizioni: Si

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 3/2007

Intestazione: [redacted]

Tipo pratica: Permesso di costruire

Note tipo pratica: PDC per la realizzazione di villetta unifamiliare

Per lavori: nuova costruzione

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 27/01/2006 al n. di prot.

Rilascio in data 20/04/2007 al n. di prot.

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

### 7.1 *Conformità edilizia:*

**Abitazione in villini [A7]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Risultata mancante la agibilità dell'immobile che non è mai stata presentata in comune. Manca quindi il deposito di certificati di regolare esecuzione e

l'attestazione di agibilità dei locali abitativi. Quindi la abitazione allo stato attuale non avrebbe dovuto essere utilizzata.

Regolarizzabili mediante: Presentazione a sanatoria di agibilità

agibilità: € 4.000,00

Oneri Totali: **€ 4.000,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: Mancando la pratica di agibilità l'immobile non può dirsi regolare

### 7.2 *Conformità urbanistica:*

**Abitazione in villini [A7]**

| | |
|---|---|
| Strumento urbanistico Approvato: | Piano regolatore generale |
| Zona omogenea: | area di completamento di tipo misto |
| Norme tecniche di attuazione: | art 16 NTDA l'area di prg CM aree di completamento di tipo misto. Esiste un atto di vincolo non aedificandi proprio sul lotto sul quale sono state edificate invece le due villette in esame. Il tecnico comunale sentito in materia, essendo succeduto recentemente a quello che gestiva l'ufficio negli anni in cui tale atto venne stipulato e le concessioni per le villette furono rilasciate, non sapeva su quali basi i funzionari degli anni 2007 e 2009 rilasciarono, stante il vincolo sopra ricordato, i permessi per la realizzazione dell'immobile oggetto di perizia. L'area in cui gli immobili sono stati realizzati sono soggetti a vincolo idrogeologico di classe II B |
| Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico: | SI |
| Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità? | SI |
| Se si, di che tipo? | vincolo non aedificandi scaturente da atto notarile -atto d'obbligo unilaterale rogante Pilotti, registrato a Tortona 15-12-1980 n° 3329 vol. 297 rep 1434/431 del 06/12/1980 trascritto a Tortona il 20-12-1980 vol 216 cas 3789 art 3021 |
| Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari? | SI |
| Se si, quali? | Dovrà essere segnalato attento ed esaustivo Riferimento al rischio di demolizione di immobili realizzati in violazione dell'atto del 1980 che istituiva il vincolo non aedificandi sul lotto su cui |

| | |
|---|---|
| | l'immobile in esame è stato realizzato. |
| Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT: | SI |

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

**Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica**

Descrizione: **Abitazione in villini [A7]** di cui al punto **A villetta n1**

Trattasi di villetta monofamiliare di ampia metratura disposta su due piani fuori terra e dotata di autorimessa integrata nella costruzione, quest'ultima accessibile anche internamente per mezzo di portoncino pedonale. La villa, di recente costruzione (2007-2012), è dotata anche di ampio sedime recintato sistemato a prato. Edificata tra il 2007 ed il 2012, già a tetto e virtualmente completa nel 2011, come risulta dalle immagini di archivio di Google Street wiew. Ad oggi la villa risulta priva di certificazione di agibilità o SCA (Segnalazione Certificata di Agibilità) e locata a terzi con contratto registrato nel 2017. Al piano terreno essa si compone di ingresso a giorno su ampio locale soggiorno pranzo, cucina, due bagni, ripostiglio disimpegno e zona cantina ricavata da una porzione del box auto. Accessibile dall'interno, come sopra accennato, risulta essere inoltre presente autorimessa con accesso carraio dall'esterno. Dal soggiorno per mezzo di scala a doppia rampa a vista, si sale al piano superiore dove si trovano disimpegno caposcala, bagno, tre camere da letto e loggiato/terrazzo. L'edificio è dotato inoltre esternamente di un portico che contorna il lato ovest del fabbricato e parzialmente quello nord. Strutture del fabbricato: l'edificio è stato costruito in maniera tradizionale con pareti in laterocemento intonacato, fondazioni continue in calcestruzzo armato, solette laterocementizie, tetto ad orditura principale e secondaria in legno e tegole laterocementizie. Le finiture sono apparse di buona qualità, abbastanza moderne anche se non aggiornate alle più recenti normative sul contenimento dei consumi energetici. L'immobile appare essere stato infatti completato all'atto dell'entrata in vigore del cosiddetto decreto requisiti minimi del 2015, ma sconta il fatto di essere stato progettato e quindi realizzato prima dell'entrata in vigore di tale normativa. L'immobile non è cantinato, ma sotto i pavimenti del piano terreno si trova un ampio vuoto non agibile, una sorta di intercapedine, che isola il pavimento del pt dal terreno.

**1. Quota e tipologia del diritto**
**1/2** di [redacted] **Piena proprietà**
Cod. Fiscale: [redacted]
Eventuali comproprietari:
Nessuno

**2. Quota e tipologia del diritto**
**1/2** di [redacted] **Piena proprietà**
Cod. Fiscale: [redacted]
Eventuali comproprietari:
Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **221,00**
E' posto al piano: t, 1
L'edificio è stato costruito nel: 2007/2012
L'edificio è stato ristrutturato nel: ---
L'unità immobiliare è identificata con il numero: snc; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,7
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: Lo stato di conservazione del fabbricato appariva buono/ottimo. L'immobile, di recente fattura appariva abitato, pulito ed in buono stato di manutenzione. Gli impianti apparivano efficienti anche se gli stessi, mancando la agibilità non dispongono di certificazioni di regolare esecuzione. Parimenti l'immobile risultava privo di certificazione energetica. La mancanza di rispondenza alle più recenti normative sul risparmio energetico ad oggi risulta significativo dal punto di vista del consumo energia, ma tuttavia appare in linea col fatto che l'immobile venne realizzato quando ancora era vigente la vecchia normativa. Tutte le parti dell'edificio apparivano efficienti ed in ordine. Bisogna dire che dal punto di vista dell'efficienza energetica un fatto positivo appariva la presenza di un impianto fotovoltaico fissato in copertura, in grado di coprire parte del consumo dell'abitazione, nonché impianto ibrido in pompa di calore. Va rimarcato come detto impianto, in virtù di una scrittura privata tra locatore debitore esecutato e locatario, risultava di proprietà di quest'ultimo, che lo aveva realizzato a propria cura e spese, a ciò autorizzato dal proprietario dell'immobile locato, ad oggi debitore esecutato nella presente procedura. C'è quindi da aspettarsi che al termine del periodo di locazione contrattuale attualmente in corso, l'inquilino, nel lasciare l'immobile, provvederà a rimuovere e asportare detto impianto.

**Caratteristiche descrittive:**
**Caratteristiche strutturali:**

| | |
|---|---|
| Balconi | materiale: **c.a.** condizioni: **buone** |
| Copertura | tipologia: **a falde** materiale: **legno** condizioni: **buone** |
| Fondazioni | tipologia: **travi continue rovesce** materiale: **c.a.** condizioni: **buone** |
| Scale | tipologia: **a rampe parallele** materiale: **c.a.** ubicazione: **interna** servoscala: **assente** condizioni: **buone** |
| Solai | tipologia: **solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera** condizioni: **buone** |
| Strutture verticali | materiale: **muratura** condizioni: **buone** |

| | |
|---|---|
| Travi | materiale: **c.a.** condizioni: **buone** |

**Componenti edilizie e costruttive:**

| | |
|---|---|
| Cancello | tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **acciaio** apertura: **manuale** condizioni: **buone** |
| Infissi esterni | tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **alluminio** protezione: **persiane** materiale protezione: **alluminio** condizioni: **buone** |
| Infissi interni | tipologia: **a battente** materiale: **legno tamburato** condizioni: **buone** |
| Manto di copertura | materiale: **tegole di cemento** coibentazione: **pannelli termo-assorbenti** condizioni: **buone** |
| Pareti esterne | materiale: **muratura di elementi tipo Poroton** coibentazione: **inesistente** rivestimento: **intonaco di cemento** condizioni: **buone** |
| Pavim. Esterna | materiale: **in gres per eterni** condizioni: **buone** |
| Pavim. Esterna | materiale: **mattonelle in klinker** condizioni: **buone** |
| Pavim. Interna | materiale: **paistrelle in gress** condizioni: **buone** |
| Plafoni | materiale: **stabilitura** condizioni: **buone** |
| Portone di ingresso | tipologia: **anta singola a battente** materiale: **ferro** accessori: **senza maniglione antipanico** condizioni: **buone** |
| Rivestimento | ubicazione: **bagno** materiale: **piastrelle in gres** condizioni: **buone** |
| Rivestimento | ubicazione: **cucina** materiale: **piastrelle in gres** condizioni: **buone** |
| Scale | posizione: **a rampe parallele** rivestimento: **piastrelle di gr?s** condizioni: **buone** |

**Impianti:**

| | |
|---|---|
| Elettrico | tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **buone** conformità: **funzionante ma il certificato non è sttao fornito** |
| Energia solare | tipologia: **pannelli fotoelettrici a fotocellule** utilizzazione: **riscaldamento e scaldabagno** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative** Note: e' presente impianto fotovoltaico di produzione energia elettrica, tuttavia, come già detto esso non è di proprietà del debitore esecutato, ma del loc.atario residente con regolare contatto di loc.azione. |

| | |
|---|---|
| Fognatura | tipologia: **mista** rete di smaltimento: **tubi in PVC** recapito: **fossa biologica** ispezionabilità: **scarsa** condizioni: **non verificabili** conformità: **da collaudare** |
| Gas | tipologia: **sottotraccia** rete di distribuzione: **tubi in rame** condizioni: **buone** conformità: **da collaudare** |
| Idrico | tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** rete di distribuzione: **tubi in polipropilene** condizioni: **buone** conformità: **da collaudare** |
| Termico | tipologia: **autonomo** rete di distribuzione: **tubi in rame** diffusori: **termosifoni in ghisa** condizioni: **buone** conformità: **funzinante non certificato** |

**Impianti (conformità e certificazioni)**

**Impianto elettrico:**

| | |
|---|---|
| Esiste impianto elettrico | SI |
| Epoca di realizzazione/adeguamento | 2012 |
| Impianto a norma | NO |
| Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive | NO |
| Note | L'immobile, pur completo dal punta di vista pratico, è risultato privo di fine lavori/abitabilità e non sono stati forniti certificati di regolare esecuzione degli impianti |

**Riscaldamento:**

| | |
|---|---|
| Esiste impianto di riscaldamento | SI |
| Tipologia di impianto | autonomo pompa di calore elettrica e pannelli solari |
| Stato impianto | funzionante ma non certificato |
| Epoca di realizzazione/adeguamento | 2018 |
| Impianto a norma | NO |
| Esiste la dichiarazione di conformità | NO |
| Note | L'immobile, pur completo dal punta di vista pratico, è risultato privo di fine lavori/abitabilità e non sono stati forniti certificati di regolare esecuzione degli impianti |

**Condizionamento e climatizzazione:**

| | |
|---|---|
| Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione | NO |
| Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive | NO |
| Note | L'immobile, pur completo dal punta di vista pratico, è risultato privo di fine lavori/abitabilità e non sono stati forniti certificati di regolare esecuzione degli impianti |

**Impianto antincendio:**

| | |
|---|---|
| Esiste impianto antincendio | NO |
| Esiste certificato prevenzione incendi | NO |
| Note | nn |

**Ascensori montacarichi e carri ponte:**

| | |
|---|---|
| L'immobile dispone di ascensori o montacarichi | NO |
| Collaudo ISPEL | no |
| Esistenza carri ponte | NO |

**Scarichi:**

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

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**
Informazioni relative al calcolo della consistenza: La superficie dell'immobile è stata determinata secondo l'uso commerciale: superficie dei vani principali al lordo delle pareti, terrazzi e cantine valutati 1/3 della superficie

| Destinazione | Parametro | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|---|---|---|---|---|
| residenziale | sup lorda di pavimento | 195,00 | 1,00 | 195,00 |
| box auto | sup lorda di pavimento | 26,00 | 0,30 | 7,80 |
| | | **221,00** | | **202,80** |

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**
Destinazione d’uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

La valutazione del bene indicata in perizia tiene conto come riferimento di base dei valori tabellati dall'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, i quali tuttavia sono valori medi statistici generati dalla aggregazione e rielaborazione di una grande mole di dati. La valutazione dal sottoscritto espressa, ovviamente tiene conto di detti valori, a cui applica tuttavia una serie di correttivi dipendenti sia da fattori di natura geografica, di condizione di accessibilità e manutenzione dei beni nonché da elementi desunti dai reali prezzi di mercato della piazza locale.

### 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Alessandria;Conservatoria dei Registri Immobiliari di Tortona;Uffici del registro di Tortona;Ufficio tecnico di Garbagna.

### 8.3 Valutazione corpi:

**A villetta n1. Abitazione in villini [A7]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 119.535,00.

| *Destinazione* | *Superficie Equivalente* | *Valore Unitario* | *Valore Complessivo* |
|---|---|---|---|
| residenziale | 195,00 | € 595,00 | € 116.025,00 |
| box auto | 7,80 | € 450,00 | € 3.510,00 |

| | |
|---|---|
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo | € 119.535,00 |
| Valore corpo | € 119.535,00 |
| Valore Pertinenze | € 0,00 |
| Valore complessivo intero | € 119.535,00 |
| Valore complessivo diritto e quota | € 119.535,00 |

**Riepilogo:**

| *ID* | *Immobile* | *Superficie Lorda* | *Valore intero medio ponderale* | *Valore diritto e quota* |
|---|---|---|---|---|
| A villetta n1 | Abitazione in villini [A7] | 202,80 | € 119.535,00 | € 119.535,00 |

### 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% ) | € 17.930,00 |
| Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: | € 4.000,00 |

### 8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 97.605,00**

## Lotto: 002 - villetta n°2

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

1. **IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**Identificativo corpo: B villetta n2.**

**Abitazione in villini [A7] sito in frazione: frazione Bettolino**

**Quota e tipologia del diritto**
**1/2** di [redacted] **- Piena proprietà**
Cod. Fiscale: [redacted]
Eventuali comproprietari:
Nessuno
**Quota e tipologia del diritto**
**1/2** di [redacted] **- Piena proprietà**
Cod. Fiscale: [redacted]
Eventuali comproprietari:
Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**
Intestazione: foglio 7, particella 200, subalterno 2, indirizzo loc. Bettolino, comune Garbagna, categoria A/7, classe U, consistenza 8, superficie 197, rendita € 743,7
**Identificato al catasto Fabbricati:**
Intestazione: foglio 7, particella 200, subalterno 3, indirizzo loc. Bettolino, comune Garbagna, categoria A/7, classe U, consistenza 23 mq, superficie 27 mq, rendita € 49,89
Conformità catastale:
L'immobile risultava corrispondere a quanto raffigurato in planimetrie catastali
**Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale**

Nota Bene per quanto riguarda la particella di cui al fg 7 particella 200 sub 1, essa, sottoposta a pignoramento da parte di BPER Banca oggi Amco, risulta essere parte comune delle particelle di cui ai lotti 1 e 2. Per tanto in occasione della vendita la stessa rimarrà tale – parte comune- ai detti beni

2. **DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):**

**Caratteristiche zona:** agricola normale
**Area urbanistica:** agricola a traffico locale con parcheggi buoni.
**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
**Servizi offerti dalla zona:** scuole elementari (ordinaria), ufficio postale (ordinaria)
**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole
**Importanti centri limitrofi:** Tortona.
**Attrazioni paesaggistiche:** aree collinari.
**Attrazioni storiche:** nulla di particolare da segnalare.
**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

**3. STATO DI POSSESSO:**

**Occupato** da Sig. [redacted], con contratto di locazione stipulato in data 01/08/2020 per l'importo di euro 500,00 con cadenza mensile, registrato a Tortona ai nn.TTV20T001065000KBTipologia contratto: 4+4
**Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.**

**Opponibilità ai terzi: SI**

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**

- **Atto di asservimento:** A favore del fondo identificato al foglio 7 mappale 200 ex 24 superficie (mq) . A rogito di Pilotti in data 06/12/1980 ai nn. 1434/431 iscritto/trascritto a Tortona in data 20/12/1980 ai nn. 3789/3021; vincolo non aedificandi scaturente da atto notarile -atto d'obbligo unilaterale rogante Pilotti, registrato a Tortona 15-12-1980 n° 3329 vol. 297 rep 1434/431 del 06/12/1980 trascritto a Tortona il 20-12-1980 vol 216 cas 3789 art 3021 gravante sul terreno fg 7 part 24 poi diventato part 200, lotto su cui è stata edificata la villetta in esame.
**Dati precedenti relativi ai corpi:** B villetta n2

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

**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:** Non è condominio
**Millesimi di proprietà:** nn
**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO - presenti gradini e dislivelli non superabili in caso di utilizzo di sedia a ruote
**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** nn
**Attestazione Prestazione Energetica:** Presente
**Indice di prestazione energetica:** B
**Note Indice di prestazione energetica:** ape 486526
**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** no
**Avvertenze ulteriori:** presente atto d'obbligo unilaterale già precedentemente ricordato, secondo il quale il terreno su cui è stata edificata la villa in esame avrebbe dovuto essere tenuto non edificato, in seguito appunto alla istituzione di un vincolo non aedificandi.

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

**Titolare/Proprietario:** [redacted] in forza di atto di compravendita.

A tutto il giorno 06/02/2024, gli immobili risultano di proprietà per 1/2 ciascuno dei signori [redacted] sopra generalizzati, come meglio si evince dalla seguente cronistoria:

a) [redacted] divenne proprietario per la quota di 1/2 [redacted] divenne proprietaria per la quota di 1/2 con atto di compravendita del 16/09/1999

ricevuto dal Notaio Bailo Gianluigi, in Novi Ligure (AL), numero 75576/10750 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Tortona in data 29/09/1999 ai numeri 3432/2382, da Nata [redacted] l B [redacted] sultava proprietario da ben ante il ventennio dal pignoramento, risultando già proprietario nell'anno 1980.

Continuità delle trascrizioni: Si

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 3/2009
Intestazione: [redacted]
Tipo pratica: Permesso di costruire
Note tipo pratica: PDC per la realizzazione di villetta unifamiliare
Per lavori: nuova costruzione
Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data 24/10/2008 al n. di prot.
Rilascio in data 26/06/2009 al n. di prot.
L'agibilità non è mai stata rilasciata.

### 7.1 *Conformità edilizia:*

**Abitazione in villini [A7]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Risultata mancante la agibilità dell'immobile che non è mai stata presentata in comune. Manca quindi il deposito di certificati di regolare esecuzione e l'attestazione di agibilità dei locali abitativi. Quindi la abitazione allo stato attuale non avrebbe dovuto essere utilizzata.

Regolarizzabile mediante: Presentazione a sanatoria di agibilità

agibilità: € 4.000,00
Oneri Totali: **€ 4.000,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: Mancando la pratica di agibilità l'immobile non può dirsi regolare

### 7.2 *Conformità urbanistica:*

**Abitazione in villini [A7]**

| | |
|---|---|
| Strumento urbanistico Approvato: | Piano regolatore generale |
| Zona omogenea: | area di completamento di tipo misto |
| Norme tecniche di attuazione: | art 16 NTDA l'area di prg CM aree di completamento di tipo misto. Esiste un atto di vincolo non aedificandi proprio sul lotto sul quale |

| | |
|---|---|
| | sono state edificate invece le due villette in esame. Il tecnico comunale sentito in materia, essendo succeduto recentemente a quello che gestiva l'ufficio negli anni in cui tale atto venne stipulato e le concessioni per le villette furono rilasciate, non sapeva su quali basi i funzionari degli anni 2007 e 2009 rilasciarono, stante il vincolo sopra ricordato, i permessi per la realizzazione dell'immobile oggetto di perizia. L'area in cui gli immobili sono stati realizzati sono soggetti a vincolo idrogeologico di classe II B |
| Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico: | SI |
| Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità? | SI |
| Se si, di che tipo? | vincolo non aedificandi scaturente da atto notarile -atto d'obbligo unilaterale rogante Pilotti, registrato a Tortona 15-12-1980 n° 3329 vol. 297 rep 1434/431 del 06/12/1980 trascritto a Tortona il 20-12-1980 vol 216 cas 3789 art 3021 |
| Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari? | SI |
| Se si, quali? | Dovrà essere segnalato attento ed esaustivo Riferimento al rischio di demolizione di immobili realizzati in violazione dell'atto del 1980 che istituiva il vincolo non aedificandi sul lotto su cui l'immobile in esame è stato realizzato. |
| Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT: | SI |

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

**Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica**

Descrizione: **Abitazione in villini [A7]** di cui al punto A **villetta n°2**

Trattasi di villetta monofamiliare di ampia metratura disposta su due piani fuori terra e dotata di autorimessa integrata nella costruzione, quest'ultima accessibile anche internamente per mezzo di portoncino pedonale. La villa, di recente costruzione (2009-2012), è dotata anche di ampio sedime recintato sistemato a prato. Edificata tra il 2009 ed il 2012, già a tetto e virtualmente completa nel 2011, come risulta dalle immagini di archivio di Google Street wiew. Ad oggi la villa risulta priva di certificazione di agibilità o SCA (segnalazione certificata di Agibilità) e locata a terzi con contratto registrato nel 2020 ma dotato di APE. Al piano terreno essa si compone di ingresso a giorno su ampio locale soggiorno pranzo,

cucina, due bagni, ripostiglio disimpegno e zona cantina ricavata da una porzione del box auto. Accessibile dall'interno, come sopra accennato, risulta essere inoltre presente autorimessa con accesso carraio dall'esterno. Dal soggiorno per mezzo di scala a doppia rampa a vista, si sale al piano superiore dove si trovano disimpegno caposcala, bagno, tre camere da letto e loggiato/terrazzo. L'edificio è dotato inoltre esternamente di un portico che contorna il lato ovest del fabbricato e parzialmente quello nord. Strutture del fabbricato: l'edificio è stato costruito in maniera tradizionale con pareti in laterocemento intonacato, fondazioni continue in calcestruzzo armato, solette laterocementizie, tetto ad orditura principale e secondaria in legno e tegole laterocementizie. Le finiture sono apparse di buona qualità, abbastanza moderne anche se non aggiornate alle più recenti normative sul contenimento dei consumi energetici. L'immobile appare essere stato infatti completato all'atto dell'entrata in vigore del cosiddetto decreto requisiti minimi del 2015, ma sconta il fatto di essere stato progettato e quindi realizzato prima dell'entrata in vigore di tale normativa. L'immobile non è cantinato, ma sotto i pavimenti del piano terreno si trova un ampio vuoto non agibile, una sorta di intercapedine, che isola il pavimento del pt dal terreno. Tale intercapedine risultava soggetta ad infiltrazioni ed allagamenti.

**1. Quota e tipologia del diritto**
**1/2** di [redacted] **- Piena proprietà**
Cod. Fiscale: [redacted]
Eventuali comproprietari:
Nessuno

**2. Quota e tipologia del diritto**
**1/2** di [redacted] **- Piena proprietà**
Cod. Fiscale: [redacted]
Eventuali comproprietari:
Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **221,00**
E' posto al piano: t, 1
L'edificio è stato costruito nel: 2009/2012
L'edificio è stato ristrutturato nel: ---
L'unità immobiliare è identificata con il numero: snc; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70
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: Lo stato di conservazione del fabbricato appariva buono/ottimo. L'immobile, di recente fattura appariva abitato, pulito ed in buono stato di manutenzione. Gli impianti apparivano efficienti anche se gli stessi, mancando la agibilità non dispongono di certificazioni di regolare esecuzione. Parimenti l'immobile risultava privo di certificazione energetica. La mancanza di rispondenza alle più recenti normative sul risparmio energetico ad oggi risulta significativo dal punto di vista del consumo energia, ma tuttavia appare in linea col fatto che l'immobile venne realizzato quando ancora era vigente la vecchia normativa. Tutte le parti dell'edificio apparivano efficienti ed in ordine.

**Caratteristiche descrittive:**
**Caratteristiche strutturali:**

| | |
|---|---|
| Balconi | materiale: **c.a.** condizioni: **buone** |
| Copertura | tipologia: **a falde** materiale: **legno** condizioni: **buone** |
| Fondazioni | tipologia: **travi continue rovesce** materiale: **c.a.** condizioni: **buone** |
| Scale | tipologia: **a rampe parallele** materiale: **c.a.** ubicazione: **interna** servoscala: **assente** condizioni: **buone** |
| Solai | tipologia: **solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera** condizioni: **buone** |
| Strutture verticali | materiale: **muratura** condizioni: **buone** |
| Travi | materiale: **c.a.** condizioni: **buone** |

**Componenti edilizie e costruttive:**

| | |
|---|---|
| Cancello | tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **acciaio** apertura: **manuale** condizioni: **buone** |
| Infissi esterni | tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **alluminio** protezione: **persiane** materiale protezione: **alluminio** condizioni: **buone** |
| Infissi interni | tipologia: **a battente** materiale: **legno tamburato** condizioni: **buone** |
| Manto di copertura | materiale: **tegole di cemento** coibentazione: **pannelli termo-assorbenti** condizioni: **buone** |
| Pareti esterne | materiale: **muratura di elementi tipo Poroton** coibentazione: **inesistente** rivestimento: **intonaco di cemento** condizioni: **buone** |
| Pavim. Esterna | materiale: **in gres per eterni** condizioni: **buone** |
| Pavim. Esterna | materiale: **mattonelle in klinker** condizioni: **buone** |
| Pavim. Interna | materiale: **paistrelle in gress** condizioni: **buone** |
| Plafoni | materiale: **stabilitura** condizioni: **buone** |
| Portone di ingresso | tipologia: **anta singola a battente** materiale: **ferro** accessori: **senza maniglione antipanico** condizioni: **buone** |
| Rivestimento | ubicazione: **bagno** materiale: **piastrelle in gres** condizioni: **buone** |
| Rivestimento | ubicazione: **cucina** materiale: **piastrelle in gres** condizioni: **buone** |

| | |
|---|---|
| Scale | posizione: **a rampe parallele** rivestimento: **piastrelle di gr?s** condizioni: **buone** |

**Impianti:**

| | |
|---|---|
| Elettrico | tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **buone** conformità: **funzionante ma il certificato non è sttao fornito** |
| Energia solare | tipologia: **pannelli fotoelettrici a fotocellule** utilizzazione: **riscaldamento e scaldabagno** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative** Note: e' presente impianto fotovoltaico di produzione energia elettrica, tuttavia, come già detto esso non è di proprietà del debitore esecutato, ma del locatario residente con regolare contatto di locazione. |
| Fognatura | tipologia: **mista** rete di smaltimento: **tubi in PVC** recapito: **fossa biologica** ispezionabilità : **scarsa,** condizioni: **non verificabili** conformità: **da collaudare** |
| Gas | tipologia: **sottotraccia** rete di distribuzione: **tubi in rame** condizioni: **buone** conformità: **da collaudare** |
| Idrico | tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** rete di distribuzione: **tubi in polipropilene** condizioni: **buone** conformità: **da collaudare** |
| Termico | tipologia: **autonomo** rete di distribuzione: **tubi in rame** diffusori: **termosifoni in ghisa** condizioni: **buone** conformità: **funzionante non certificato** |

**Impianti (conformità e certificazioni)**

**Impianto elettrico:**

| | |
|---|---|
| Esiste impianto elettrico | SI |
| Epoca di realizzazione/adeguamento | 2012 |
| Impianto a norma | NO |
| Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive | NO |
| Note | L'immobile, pur completo dal punta di vista pratico, è risultato privo di fine lavori/abitabilità e non sono stati forniti certificati di regolare esecuzione degli impianti |

**Riscaldamento:**

| | |
|---|---|
| Esiste impianto di riscaldamento | SI |
| Tipologia di impianto | autonomo caldaia a metano |
| Stato impianto | funzionante ma non certificato |
| Epoca di realizzazione/adeguamento | 2017 |
| Impianto a norma | NO |
| Esiste la dichiarazione di conformità | NO |
| Note | L'immobile, pur completo dal punta di vista pratico, è risultato privo di fine lavori/abitabilità e non sono stati forniti certificati di regolare esecuzione degli impianti |

**Condizionamento e climatizzazione:**

| | |
|---|---|
| Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione | NO |
| Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive | NO |
| Note | L'immobile, pur completo dal punta di vista pratico, è risultato privo di fine lavori/abitabilità e non sono stati forniti certificati di regolare esecuzione degli impianti |

**Impianto antincendio:**

| | |
|---|---|
| Esiste impianto antincendio | NO |
| Esiste certificato prevenzione incendi | NO |
| Note | nn |

**Ascensori montacarichi e carri ponte:**

| | |
|---|---|
| L'immobile dispone di ascensori o montacarichi | NO |
| Collaudo ISPEL | no |
| Esistenza carri ponte | NO |

**Scarichi:**

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

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Informazioni relative al calcolo della consistenza: La superficie dell'immobile è stata determinata secondo l'uso commerciale: superficie dei vani principali al lordo delle pareti, terrazzi e cantine valutati 1/3 della superficie

| Destinazione | Parametro | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|---|---|---|---|---|
| residenziale | sup lorda di pavimento | 195,00 | 1,00 | 195,00 |
| box auto | sup lorda di pavimento | 26,00 | 0,30 | 7,80 |
| | | **221,00** | | **202,80** |

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**
Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

La valutazione del bene indicata in perizia tiene conto come riferimento di base dei valori tabellati dall'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, i quali tuttavia sono valori medi statistici generati dalla aggregazione e rielaborazione di una grande mole di dati. La valutazione dal sottoscritto espressa, ovviamente tiene conto di detti valori, a cui applica tuttavia una serie di correttivi dipendenti sia da fattori di natura geografica, di condizione di accessibilità e manutenzione dei beni nonché da elementi desunti dai reali prezzi di mercato della piazza locale.

### 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Alessandria;Conservatoria dei Registri Immobiliari di Tortona;Uffici del registro di Tortona;Ufficio tecnico di Garbagna.

### 8.3 Valutazione corpi:

**B villetta n2. Abitazione in villini [A7]**
Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 119.535,00.

| *Destinazione* | *Superficie Equivalente* | *Valore Unitario* | *Valore Complessivo* |
|---|---|---|---|
| residenziale | 195,00 | € 595,00 | € 116.025,00 |
| box auto | 7,80 | € 450,00 | € 3.510,00 |

| | |
|---|---|
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo | € 119.535,00 |
| Valore corpo | € 119.535,00 |
| Valore Pertinenze | € 0,00 |
| Valore complessivo intero | € 119.535,00 |
| Valore complessivo diritto e quota | € 59.767,50 |

**Riepilogo:**

| *ID* | *Immobile* | *Superficie Lorda* | *Valore intero medio ponderale* | *Valore diritto e quota* |
|---|---|---|---|---|
| A villetta n2 | Abitazione in villini [A7] | 202,80 | € 119.535,00 | € 119.535,00 |

**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% ) | € 17.930,00 |
| Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: | € 4.000,00 |

**8.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

| | |
|---|---|
| Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: | **€ 97.605,00** |

## Lotto: 003 - abitazione economica monofamiliare

**La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa?** Sì

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**Identificativo corpo: A abitazione rurale.**

**Abitazione ECONOMICA [A3] sito in frazione Bettolino**

**Quota e tipologia del diritto**
**1/2** di [redacted] **- Piena proprietà**
Cod. Fiscale: [redacted]
Eventuali comproprietari:
Nessuno
**Quota e tipologia del diritto**
**1/2** di [redacted] **- Piena proprietà**
Cod. Fiscale: [redacted]
Eventuali comproprietari:
Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**
Intestazione: foglio 7, particella 201, indirizzo loc. Bettolino, comune Garbagna, categoria A/3, classe U, consistenza 5,5, superficie 154, rendita € 232,92
Conformità catastale:
L'immobile risultava corrispondere a quanto raffigurato in planimetrie catastali
**Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale**

2. **DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):**

La valutazione del bene indicata in perizia tiene conto come riferimento di base dei valori tabellati dall'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, i quali tuttavia sono valori medi statistici generati dalla aggregazione e rielaborazione di una grande mole di dati. La valutazione dalla sottoscritta espressa, ovviamente tiene conto di detti valori, a cui applica tuttavia una serie di correttivi dipendenti sia da fattori di natura geografica, di condizione di accessibilità e manutenzione dei beni nonché da elementi desunti dai reali prezzi di mercato della piazza locale. In particolare nel caso in esame, si noterà come il valore stimato sia significativamente più basso rispetto a quanto desumibile dai valori tabellari statistici, trattandosi di immobile in condizioni di conservazione non particolarmente buone ed avente finiture ed impianti desueti, ed essendo completamente privo di accorgimenti atti al contenimento dei consumi energetici.

**Caratteristiche zona:** agricola normale
**Area urbanistica:** agricola a traffico locale con parcheggi buoni.
**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
**Servizi offerti dalla zona:** scuole elementari (ordinaria), ufficio postale (ordinaria)
**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole
**Importanti centri limitrofi:** Tortona.
**Attrazioni paesaggistiche:** aree collinari.
**Attrazioni storiche:** nulla di particolare da segnalare.
**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

3. **STATO DI POSSESSO:**

**Occupato** da Sig.ra [redacted] senza alcun titolo.

**Opponibilità ai terzi: NO**

4. **VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**

- **Trascrizione pregiudizievole:** Pignoramento a favore di [redacted] Nel ventennio in esame l'immobile sopra descritto ha formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

a) Ipoteca volontaria derivante da mutuo iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Tortona in data 01/10/2010 ai numeri 3249/586 per Euro 620.000,00 derivante da a garanzia di mutuo per Euro 310.000,00 a favore di [redacted] codice fiscale 01127760047 e contro [redacted]

b) Ipoteca volontaria derivante da mutuo iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Tortona in data 02/07/2015 ai numeri 1821/207 per Euro 20[redacted]erivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario per Euro 1[redacted]a favore di B[redacted]

c) Verbale di pignoramento immobili trascritto all'Agenzia del territorio di Tortona in data 16/05/2022 ai numeri 1622/1193 a favore di[redacted]

- **Atto di asservimento:** A favore del fondo identificato al foglio 7 mappale 200 ex 24 superficie (mq) . A rogito di Pilotti in data 06/12/1980 ai nn. 1434/431 iscritto/trascritto a Tortona in data 20/12/1980 ai nn. 3789/3021; vincolo non aedificandi scaturente da atto notarile -atto d'obbligo unilaterale rogante Pilotti, registrato a Tortona 15-12-1980 n° 3329 vol. 297 rep 1434/431 del 06/12/1980 trascritto a Tortona il 20-12-1980 vol 216 cas 3789 art 3021 gravante sul terreno fg 7 part 24 poi diventato part 200, lotto su cui è stata edificata la villetta in esame.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** C abitazione rurale

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

**Spese di gestione condominiale:**

**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:** Non è condominio

**Millesimi di proprietà:** nn

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO - presenti gradini e dislivelli non superabili in caso di utilizzo di sedia a ruote

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** nn

**Attestazione Prestazione Energetica:** Presente

**Indice di prestazione energetica:** B

**Note Indice di prestazione energetica:** ape 486526

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** no

**Avvertenze ulteriori:** presente atto d'obbligo unilaterale già precedentemente ricordato, secondo il quale il terreno su cui è stata edificata la villa in esame avrebbe dovuto essere tenuto non edificato, in seguito appunto alla istituzione di un vincolo non aedificandi.

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

**Titolare/Proprietario:** [redacted] . In forza di atto di compravendita.

Note: A tutto il giorno 16/05/2022, data di trascrizione del pignoramento, gli immobili risultano di proprietà per 1/2 ciascuno dei signori S[redacted]sopra generalizzati, come meglio si evince dalla seguente cronistoria: a) I[redacted] [redacted]divenne proprietario per la quota di 1/2 e V[redacted] [redacted]venne proprietaria per la quota di 1/2 con atto di compravendita del 16/09/1999 ricevuto dal Notaio Bailo Gianluigi, in Novi Ligure (AL), numero 75576/10750 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Tortona in data 29/09/1999 ai numeri 3432/2382, da Na[redacted] [redacted]Il [redacted]risultava proprietario da ben ante il ventennio dal pignoramento, risultando già proprietario nell'anno 1980

Continuità delle trascrizioni: Si

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 18/83
Intestazione: [redacted]
Tipo pratica: Licenza Edilizia
Note tipo pratica:
Per lavori: per trasformazione di fabbricato rurale in abitazione
L'agibilità è stata rilasciata.

### 7.1 *Conformità edilizia:*

**Abitazione economica [A3]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Riscontrata la presenza, sul retro dell'edificio (lato nord, verso la collina) di aggiunte posticce alla costruzione, chiaramente realizzate dopo la presentazione della pratica edilizia del 1980. Tali immobili sono abusivi e dovranno essere rimossi. E' risultata inoltre mancante la agibilità dell'immobile che non è mai stata presentata in comune. Manca quindi il deposito di certificati di regolare esecuzione e l'attestazione di agibilità dei locali abitativi. Quindi la abitazione allo stato attuale non avrebbe dovuto essere utilizzata in quanto priva di agibilità/abitabilità. Ottenimento agibilità stimato in € 4.000,00

Tutto quanto sopra è rimediabile mediante la eliminazione delle aggiunte posticce sul retro difformi e non presenti nella pratica edilizia del 1980 (unica pratica di riferimento per l'immobile in esame) eliminazione vani abusivi stimata in € 4.000,00

Agibilità più sanzione : € 4.000,00
eliminazione vani abusivi e ripristino conformità alla pratica del 1980: € 4.000,00
Oneri Totali: **€ 8.000,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: Mancando la pratica di agibilità l'immobile non può dirsi regolare

### 7.2 *Conformità urbanistica:*

**Abitazione economica [A3]**

| | |
|---|---|
| Strumento urbanistico Approvato: | Piano regolatore generale |
| Zona omogenea: | area di completamento di tipo misto |
| Norme tecniche di attuazione: | art 16 NTDA l'area di prg CM aree di completamento di tipo misto. Esiste un atto di vincolo non aedificandi proprio sul lotto sul quale sono state edificate invece le due villette in esame. Il tecnico comunale sentito in materia, essendo succeduto recentemente a quello che gestiva l'ufficio negli anni in cui tale atto venne stipulato e le concessioni per le villette furono rilasciate, non sapeva su quali basi i funzionari degli anni 2007 e 2009 rilasciarono, stante il vincolo sopra ricordato, i permessi per la realizzazione dell'immobile oggetto di perizia. L'area in cui gli immobili sono stati realizzati sono soggetti a vincolo idrogeologico di classe II B |
| Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico: | SI |
| Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità? | SI |
| Se si, di che tipo? | vincolo all'uso agricolo scaturente da atto notarile -atto d'obbligo unilaterale rogante Pilotti, registrato a Tortona 15-12-1980 n° 3329 vol. 297 rep 1434/431 del 06/12/1980 trascritto a Tortona il 20-12-1980 vol 216 cas 3789 art 3021 |
| Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari? | SI |
| Se si, quali? | Dovrà essere segnalato attento ed esaustivo Riferimento al vincolo all'uso agricolo scaturente dall'atto del 1980 che istituiva il vincolo non aedificandi sul lotto su cui l'immobile in esame è stato realizzato. |
| Residua potenzialità edificatoria: | NO |

| | |
|---|---|
| Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT: | SI |

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

**Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica**

Descrizione: **Abitazione ECONOMICA [A3]** di cui al punto A **abitazione rurale**

Trattasi di abitazione di tipo tradizionale/rurale di ampia metratura disposta su due piani fuori terra e dotata di autorimessa integrata nella costruzione, quest'ultima non accessibile anche internamente. La casa deriva dalla trasformazione avvenuta nell'anno 1980 di una preesistente costruzione rurale, la cui data di edificazione si perde nel passato. Essa è risultata dotata anche di sedime recintato sistemato in parte ad orto in parte a cortile parzialmente inghiaiato. Al piano terreno essa si compone di ingresso a giorno su locale soggiorno pranzo da cui si ha accesso ad un piccolo cucinino. Una cantina risultava presente sul retro dello stabile, addossata alla collina. Il garage/ripostiglio risultava integrato nella costruzione ed accessibile mediante portone carraio dall'area cortilizia antistante l'abitazione sul lato sud della stessa. Anche dietro a questa rimessa era presente un locale di sgombero accessibile dal retro dell'edificio. Dal soggiorno si saliva al piano superiore occupato da due camere da letto, una ubicata sopra il soggiorno ed il cucinino, l'altra sopra all'autorimessa. Esse erano disimpegnate da un corridoio cieco posto sul lato posteriore dello stabile, in fondo al quale si apriva l'unico bagno, anch'esso ubicato sopra al citato garage/rimessa. L'edificio è dotato inoltre di un secondo piano, ampio sottotetto fienile, accessibile solo dall'esterno per mezzo di una porta raggiungibile dal retro mediante scala a pioli asportabile.

Strutture del fabbricato:

l'edificio è stato costruito in maniera tradizionale con pareti di forte spessore in laterizio intonacato, fondazioni di tipo primitivo, tipico degli edifici rurali nati in epoca preindustriale. All'epoca della ristrutturazione (anni '80 del '900) risalgono le solette, pavimenti finiture ed aspetto generale della costruzione. Le finiture sono apparse di sufficiente qualità, e per nulla aggiornate alle più recenti normative sul contenimento dei consumi energetici. L'immobile appare essere stato infatti completato ben prima dell'entrata in vigore del cosiddetto decreto requisiti minimi del 2015, L'immobile non è cantinato, né isolato dal contatto col terreno e quindi soggetto ad infiltrazioni idriche per capillarità

**1. Quota e tipologia del diritto**
**1/2** di [redacted] **Piena proprietà**
Cod. Fiscale: [redacted]
Eventuali comproprietari:
Nessuno

**2. Quota e tipologia del diritto**
**1/2** di [redacted] **- Piena proprietà**
Cod. Fiscale: [redacted]
Eventuali comproprietari:
Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **143,00**

E' posto al piano: t, 1,2

L'edificio è stato costruito nel: ante 1942

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1980

L'unità immobiliare è identificata con il numero: snc; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,7

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: Lo stato di conservazione del fabbricato appariva buono/ottimo. L'immobile, di recente fattura appariva abitato, pulito ed in buono stato di manutenzione. Gli impianti apparivano efficienti anche se gli stessi, mancando la agibilità non dispongono di certificazioni di regolare esecuzione. Parimenti l'immobile risultava privo di certificazione energetica. La mancanza di rispondenza alle più recenti normative sul risparmio energetico ad oggi risulta significativo dal punto di vista del consumo energia, ma tuttavia appare in linea col fatto che l'immobile venne realizzato quando ancora era vigente la vecchia normativa. Tutte le parti dell'edificio apparivano efficienti ed in ordine.

**Caratteristiche descrittive:**
**Caratteristiche strutturali:**

| | |
|---|---|
| Balconi | materiale: **c.a.** condizioni: **buone** |
| Copertura | tipologia: **a falde** materiale: **legno** condizioni: **buone** |
| Fondazioni | tipologia: **murature** materiale: **mattoni pietra** condizioni: **buone** |
| Scale | tipologia: **a rampa** materiale: **c.a.** ubicazione: **interna** servoscala: **assente** condizioni: **buone** |
| Solai | tipologia: **solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera** condizioni: **buone** |
| Strutture verticali | materiale: **muratura** condizioni: **buone** |

| | |
|---|---|
| Travi | materiale: **c.a.** condizioni: **buone** |

**Componenti edilizie e costruttive:**

| | |
|---|---|
| Cancello | tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **acciaio** apertura: **manuale** condizioni: **buone** |
| Infissi esterni | tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **alluminio** protezione: **persiane** materiale protezione: **alluminio** condizioni: **buone** |
| Infissi interni | tipologia: **a battente** materiale: **legno tamburato** condizioni: **buone** |
| Manto di copertura | materiale: **tegole di cotto** coibentazione: assente condizioni: **buone** |
| Pareti esterne | materiale: **muratura di elementi tipo mattoni** coibentazione: **inesistente** rivestimento: **intonaco di cemento** condizioni: **buone** |
| Pavim. Esterna | materiale: **in gres per eterni** condizioni: **buone** |
| Pavim. Esterna | materiale: **mattonelle in klinker** condizioni: **buone** |
| Pavim. Interna | materiale: **paistrelle in gress** condizioni: **buone** |
| Plafoni | materiale: **stabilitura** condizioni: **buone** |
| Portone di ingresso | tipologia: **anta singola a battente** materiale: **legno** accessori: **senza maniglione antipanico** condizioni: **buone** |
| Rivestimento | ubicazione: **bagno** materiale: **piastrelle in gres** condizioni: **buone** |
| Rivestimento | ubicazione: **cucina** materiale: **piastrelle in gres** condizioni: **buone** |
| Scale | posizione: **a rampe parallele** rivestimento: **piastrelle di gr?s** condizioni: **buone** |

**Impianti:**

| | |
|---|---|
| Elettrico | tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **buone** conformità: **funzionante ma il certificato non è sttao fornito** |
| Energia solare | tipologia: assente |

| | |
|---|---|
| Fognatura | tipologia: **mista** rete di smaltimento: **tubi in PVC** recapito: **fossa biologica** ispezionabilità : **scarsa** condizioni: **non verificabili** conformità: **da collaudare** |
| Gas | tipologia: **sottotraccia** rete di distribuzione: **tubi in rame** condizioni: **buone** conformità: **da collaudare** |
| Idrico | tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** rete di distribuzione: **tubi in polipropilene** condizioni: **buone** conformità: **da collaudare** |
| Termico | tipologia: **autonomo** rete di distribuzione: **tubi in rame** diffusori: **termosifoni in ghisa** condizioni: **buone** conformità: **funzionante non certificato** |

**Impianti (conformità e certificazioni)**

**Impianto elettrico:**

| | |
|---|---|
| Esiste impianto elettrico | SI |
| Epoca di realizzazione/adeguamento | 1980 |
| Impianto a norma | NO |
| Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive | NO |
| Note | L'immobile, pur completo dal punta di vista pratico, è risultato privo di fine lavori/abitabilità e non sono stati forniti certificati di regolare esecuzione degli impianti |

**Riscaldamento:**

| | |
|---|---|
| Esiste impianto di riscaldamento | SI |
| Tipologia di impianto | autonomo caldaia a metano |
| Stato impianto | funzionante ma non certificato |
| Epoca di realizzazione/adeguamento | 2017 |
| Impianto a norma | NO |
| Esiste la dichiarazione di conformità | NO |
| Note | L'immobile, pur completo dal punta di vista pratico, è risultato privo di fine lavori/abitabilità e non sono stati forniti certificati di regolare esecuzione degli impianti |

**Condizionamento e climatizzazione:**

| | |
|---|---|
| Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione | NO |
| Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive | NO |
| Note | L'immobile, pur completo dal punta di vista pratico, è risultato privo di fine lavori/abitabilità e non sono stati forniti certificati di regolare esecuzione degli impianti |

**Impianto antincendio:**

| | |
|---|---|
| Esiste impianto antincendio | NO |
| Esiste certificato prevenzione incendi | NO |
| Note | nn |

**Ascensori montacarichi e carri ponte:**

| | |
|---|---|
| L'immobile dispone di ascensori o montacarichi | NO |
| Collaudo ISPEL | no |
| Esistenza carri ponte | NO |

**Scarichi:**

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

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**
Informazioni relative al calcolo della consistenza: La superficie dell'immobile è stata determinata secondo l'uso commerciale: superficie dei vani principali al lordo delle pareti, terrazzi e cantine valutati 1/3 della superficie

| Destinazione | Parametro | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|---|---|---|---|---|
| residenziale | sup lorda di pavimento | 105,00 | 1,00 | 105,00 |
| box auto | sup lorda di pavimento | 38,00 | 1,00 | 38,00 |
| | | **143,00** | | **143,00** |

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**
Destinazione d`uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

La valutazione del bene indicata in perizia tiene conto come riferimento di base dei valori tabellati dall'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, i quali tuttavia sono valori medi statistici generati dalla aggregazione e rielaborazione di una grande mole di dati. La valutazione dal sottoscritto espressa, ovviamente tiene conto di detti valori, a cui applica tuttavia una serie di correttivi dipendenti sia da fattori di natura geografica, di condizione di accessibilità e manutenzione dei beni nonché da elementi desunti dai reali prezzi di mercato della piazza locale.

### 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Alessandria;Conservatoria dei Registri Immobiliari di Tortona;Uffici del registro di Tortona;Ufficio tecnico di Garbagna.

### 8.3 Valutazione corpi:

**C abitazione rurale. Abitazione di tipo economico [A4]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 58.200,00.

| *Destinazione* | *Superficie Equivalente* | *Valore Unitario* | *Valore Complessivo* |
|---|---|---|---|
| residenziale | 105,00 | € 500,00 | € 52.500,00 |
| box auto | 38,00 | € 150,00 | € 5.700,00 |

| | |
|---|---|
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo | € 58.200,00 |
| Valore corpo | € 58.200,00 |
| Valore Pertinenze | € 0,00 |
| Valore complessivo intero | € 58.200,00 |
| Valore complessivo diritto e quota | € 58.200,00 |

**Riepilogo:**

| *ID* | *Immobile* | *Superficie Lorda* | *Valore intero medio ponderale* | *Valore diritto e quota* |
|---|---|---|---|---|
| C abitazione rurale | Abitazione di tipo economico[A4] | 143,00 | € 58.200,00 | € 58.200,00 |

### 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% ) € 8.730,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 8.000,00

### 8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 41.470,00**

## **Lotto:** 004 - villetta monofamiliare su due piani

**La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa?** sì

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**Identificativo corpo: villetta monofamiliare su due piani.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: frazione Bettolino**

**Quota e tipologia del diritto**
**1/1** di [redacted] **- Piena proprietà**
**Cod. Fiscale:** [redacted]
Eventuali comproprietari:
Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**
Intestazione: foglio 7, particella 56, subalterno 1, indirizzo loc. Bettolino, piano T-1, comune Garbagna, categoria A/2, classe 1, consistenza 0,5, rendita € 34,86

Derivante da: COSTITUZIONE del 18/08/1981 in atti dal 30/06/1987 (n. 14/1981)

Confini: corte mapp 188 sub 1, bene comune non censibile

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: foglio 7, particella 56, subalterno 2, indirizzo loc. Bettolino, piano T-1, comune Garbagna, categoria A/2, classe 1, consistenza 7, rendita € 488,05

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: mancanza delle planimetrie catastali dell'immobile

Regolarizzabile mediante: Nuovo accatastamento

Descrizione delle opere da sanare: redazione nuove planimetrie catastali dell'immobile

nuovo docfa 2 unità: € 1.000,00

Oneri Totali: **€ 1.000,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: L'immobile presentava modifiche interne chiaramente successive all'epoca della originaria realizzazione, ma, mancando le planimetrie catastali originarie dell'epoca della realizzazione dello stesso non è facile capire se le opere in esame siano abusive o meno. Si vedrà nel capitolo edilizio che dall'esame dell'archivio comunale cartaceo - del tutto non digitalizzato - non si s è trovata traccia di alcuna pratica edilizia relativa all'immobile in esame.

2. **DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):**

**Caratteristiche zona:** agricola normale

**Area urbanistica:** agricola a traffico locale con parcheggi buoni.

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

**Servizi offerti dalla zona:** scuole elementari (ordinaria), ufficio postale (ordinaria)

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole

**Importanti centri limitrofi:** Tortona.

**Attrazioni paesaggistiche:** aree collinari.

**Attrazioni storiche:** nulla di particolare da segnalare.

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

3. **STATO DI POSSESSO:**

**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

4. **VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**

- **Trascrizione pregiudizievole:**- Registro generale n. 2854 - Registro particolare n. 2112 del 16/08/2022 a favore di [redacted] Sede[redacted]- [redacted] per la sua quota pari ad 1/1 ricadente sui beni facenti parte del presente lotto di cui al fg 7 part 56 sub 1 e 2 oltre ad altri beni analizzati negli altri lotti.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** villetta monofamiliare su due piani

5. **ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

**Spese di gestione condominiale:**

**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:** Non è condominio
**Millesimi di proprietà:** Non esistono non è condominio
**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO
**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** NO
**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente
**Indice di prestazione energetica:** Non specificato
**Note Indice di prestazione energetica:** assente si ipotizza G
**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**: Nota di trascrizione Registro generale n. 849 Registro particolare n. 647 il 24/03/1993 l'immobile in esame giungeva a [redacted], padre, ad oggi deceduto, dell'attuale debitore esecutato, in seguito a divisione rogante BAILO di Novi Ligure Rep. 38828 AL) Repertorio n. 38828 - in data 09/03/1993, già ante ventennio dal pignoramento. In tale atto l'abitazione di cui al presente lotto veniva assegnata nel processo divisorio a [redacted] ut supra.

trascrizione a favore dell' 08/04/2011 RP 913 RG 1251 - rogante ufficio del registro rep. 233/9990 del 18/03/2011 atto per causa di morte, certificato di denunciata successione in morte di S[redacted] Ereditavano il figlio M[redacted] attuale debitore esecutato e la moglie del decuius B[redacted].

trascrizione a favore dell' 13/03/2018 RP 567 RG 759 - rogante ufficio del registro rep.650/9990 del 01/12/2017 atto per causa di morte, certificato di denunciata successione in morte di [redacted] attuale debitore esecutato.

Non veniva trascritta accettazione tacita di eredità specificamente sull'immobile sito a Garbagna oggetto del presente lotto, ma veniva redatto atto di accettazione tacita di eredità in occasione della vendita degli altri immobili oggetto della stessa eredità, ubicati in altro comune e successivamente assoggettati a compravendita. Il Notaio Cola Maria Paola di Tortona indicava comunque in nota alla trascrizione che di seguito si ritiene di integralmente riportare: CON L'ATTO CHE SI TRASCRIVE COSTITUENTE TITOLO SI EFFETTUAVA AI SENSI DELL'ART. 476 CODICE CIVILE, ACCETTAZIONE TACITA DELL'EREDITA' MORENDO DISMESSA DA B[redacted] L 21 DICEMBRE 2015, LASCIANDO A SUCCEDERLE IN FORZA DI LEGGE IL FIGLIO SP[redacted] SOPRA GENERALIZZATO (DENUNCIA DI SUCCESSIONE N. 650 VOL. 9990/17 PRESENTATA A TORTONA IL 1? DICEMBRE 2017, TRASCRITTA A TORTONA IL 13 MARZO 2018, R.P. N. 567); SI PRECISA CHE L'ACCETTAZIONE TACITA SI INTENDE EFFETTUATA PER L'INTERO PATRIMONIO. Alla luce di quanto sopra, rimettendosi all'Ill.ma GE per le considerazioni finali, sembra che comunque la Notaia Cola abbia voluto estendere l'accettazione di eredità morendo dismessa dalla [redacted] a tutti i beni oggetto di successione, e quindi anche alla casa oggetto del presente lotto. Stante quanto sopra lo scrivente CTU, con la riserva di cui sopra, ritiene sussistente la continuità delle trascrizioni. Infatti l'immobile di cui sopra venne edificato nel 1969 dal padre dell'attuale debitore esecutato su terreno detenuto per titoli abbondantemente anteriori al ventennio dal pignoramento. Resta comunque non accettata l'eredità dismessa da Sp[redacted] el passaggio da questi alla moglie[redacted]

**Continuità delle trascrizioni: sì**

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 11-1967
Tipo pratica: Licenza Edilizia
Oggetto: nuova costruzione
Abitabilità/agibilità in data al n. di prot.

Numero pratica: 19/2004
Tipo pratica: Permesso a costruire
Per lavori: ristrutturazione
Oggetto: opere interne

### 7.1 *Conformità edilizia:*

**Abitazione di tipo civile [A2]**

E' stato riscontrato l'abuso di utilizzo relativo al piano terreno, il quale pur avendo abitabilità rilasciata nell'anno 1971 come locali di sgombero, risultava essere stato trasformato in abitazione, ove oltre a finiture di tipo civile abitativo, erano presenti un bagno e una cucina realizzati in abuso anche rispetto alla pratica edilizia di ristrutturazione dell'immobile presentata alle competenti autorità nel 2004.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia;
Originaria costruzione: Licenza Edilizia 11/1967 con inizio lavori il 23/04/1969 e fine lavori il 30/09/1969, agibilità rilasciata il 17/06/1971 per 5 vani posti al piano primo.
Ristrutturazione: PDC n° 19/2004 per ristrutturazione interna e costruzione portico lato sud.
Spese regolarizzazione: cila a sanatoria 2.000,00 € sanzione 1.000,00 €, rimozione materiale bagno e cucina 2.500,00 € totale 5.500,00 €

### 7.2 *Conformità urbanistica:*

**Abitazione di tipo civile [A2]**

| | |
|---|---|
| Strumento urbanistico Approvato: | Piano regolatore generale |
| Zona omogenea: | Aree di Recupero di tipo misto normat dall'Art 15 del prg |
| Norme tecniche di attuazione: | 3° Variante Generale del Piano Regolatore Generale Intercomunale della comunità Montana Terre del Giarolo |
| Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico: | NO |

| | |
|---|---|
| Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità? | NO |
| Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari? | SI |
| Se si, quali? | diritto di passaggio e uso su porzione di corte comune di cui alla particella foglio 7 mapp 188 sub 1 bcnc area di corte comune anche ad altre abitazioni e stalle |
| Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT: | SI |

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **villetta monofamiliare su due piani**

Si tratta di un villino residenziale la cui edificazione risale con certezza agli anni 1967-1971, ove il primo anno citato è quello della richiesta della licenza di costruzione, mentre l'ultimo è quello del rilascio del certificato di abitabilità. L'immobile è costituito da un classico esempio di villino anni '60 - '70 del '900, con un piano terreno uso locali accessori di altezza pari a mt 2,20 e piano 1° abitativo composto originariamente da soggiorno, tinello con angolo cucina, bagno e tre camere da letto con altezza interna pari a mt 3,00 circa. I vani sono disimpegnati da corridoio simmetrico centrale: L'accesso avviene dall'esterno per mezzo di rampa unica di scale scoperta; esiste inoltre, internamente, una scala di collegamento tra il piano terra e l'abitazione. Lo scrivente rilevava, durante il sopralluogo esperito nel settembre 2023, che lo stato originario dell'immobile era stato variato - nell'anno 2004, come si è dedotto dalla documentazione in atti - rispetto allo stato originario di cui all'abitabilità rilasciata nel 1971. Al piano primo abitativo cucina e cucinino erano stati rimossi, con formazione di una stanza unica, ampie modifiche venivano effettuate al piano cantinato, rimodulando le tramezzature ivi esistenti e realizzando un nuovo bagno, il tutto previa presentazione di regolare pratica edilizia. Quello che avveniva in modo non regolare invece era la trasformazione di tutto il piano fondi, abusivamente, in locali uso abitativo, anche se il medesimo non poteva e non può essere destinato a tale uso essendo detto piano privo delle caratteristiche minime di legge per l'abitabilità (h interpiano = 2,20/2,50 mt contro il minimo di legge che è mt 2,70) e dotato di rifiniture di tipo civile. All'atto del sopralluogo tale piano risultava essere arredato come ambiente unico utilizzato come zona giorno e studio con  e in vani separati cucina e bagno. Esternamente l'immobile si presentava dotato di tetto a quattro falde con manto in tegole marsigliesi, pareti in parte intonacate ed in parte rifinite in mattonelle di Klinker

L'abitazione al piano primo:

essa si presentava costituita da ambienti pavimentati con piastrelle di tipo "marmettoni" in cemento con scaglie di marmo, originari della costruzione del fabbricato che si presentavano ben tenuti in quanto lucidati a nuovo probabilmente sempre nel corso della ristrutturazione del 2003/2004. I serramenti apparivano essere stati sostituiti anch'essi in tale occasione con elementi moderni, dotati di telai in legno con guarnizioni a tenuta e vetro camera. Gli stessi non apparivano tuttavia di tipologia rispondente ai più rigidi requisiti in materia di isolamento termico entrati in vigore dopo il 2015 col cosiddetto decreto "requisiti minimi", essendo i medesimi, come visto, databili ben prima di tale data, agli anni 2003/2004. A tale epoca risalgono dunque anche le porte interne in legno ed in generale le opere di ripristino e aggiornamento degli impianti. Tutte le bucature si presentavano protette da persiane ad ante in alluminio verniciato color verde, anche esse installate in sostituzione di precedentemente esistenti tapparelle, eliminate in occasione della ristrutturazione anzidetta e l'ingresso dall'esterno, ubicato sul pianerottolo di arrivo della scala di accesso esterna, era protetto da portoncino blindato di gradevole fattura. L'alloggio risultava dotato di impianto di riscaldamento di tipo tradizionale a termosifoni autonomo con caldaia a gas ubicata al piano terreno. Tutti gli ambienti a questo piano si presentavano intonacati e tinteggiati, con altezza interna pari a mt 3,00. A tale piano, come detto, non era più presente la cucina che era stata spostata, in maniera non conforme ai vigenti regolamenti urbanistico edilizi e di igiene, al piano terreno. Come visto infatti gli ambienti esistenti al piano terreno, concepiti nel progetto originario di fine anni '60 come cantine e accessori della casa, non dispongono delle altezze minime di legge che devono caratterizzare i locali abitativi. I locali al piano terreno. Si tratta come visto di un piano ad uso locali di sgombero/cantine. Infatti, come detto, anche se durante la ristrutturazione citata esso è stato completamente ristrutturato e, ad oggi, si presenta in tutto e per tutto come spazio abitativo, esso tale non è e non può essere per le ragioni dette. Comunque tali locali si presentavano dotati delle seguenti finiture: pavimentazione in ceramica effetto cotto, pareti intonacate e tinteggiate, serramenti della stessa tipologia di quella utilizzata per i locali abitativi del piano superiore, impianto elettrico sottotraccia e di riscaldamento di tipologia civile integrato con quello presente al piano superiore. Era presente inoltre un ampio caminetto nella zona ad uso soggiorno. Di fatto questo piano venne trasformato nella zona “giorno” della casa, riservando il piano superiore a zona notte. Sempre in occasione della ristrutturazione degli anni 2003/2004, la casa in esame venne anche dotata di un portico esterno. Questo portico, edificato sul fronte della casa rivolto verso sud, risulta essere realizzato con struttura portante e copertura in legno rivestita di tegole del tipo "marsigliese". I pilastri portanti di quest'ultimo apparivano in stato di conservazione non ottimale e la geometria della falda della copertura stessa appariva deformata rispetto alla linearità, probabilmente a causa del cedimento e dell’imbarcamento delle travi portanti in legno, di sezione troppo esile. L’edificio risultava circondato da marciapiede rivestito con lastre di pietra, ove la parte esistente in corrispondenza del portico risultava più larga. Era presente anche un vialetto di accesso rivestito in lastre di pietra e rispettivo cancelletto pedonale protetto da tettoia affacciato sulla strada pubblica e contrassegnato

dal civico 5 . Tutte queste opere esterne risultavano essere state realizzate sul sedime del mappale 188, nello specifico sul subalterno 1 bene comune non censibile in comunione con i restanti edifici facenti parte del complesso, non essendo individuato ed assegnato uno specifico giardino alla casa in questione.

**1. Quota e tipologia del diritto**

**1/1** di [redacted] **- Piena proprietà**
**Cod. Fiscale:** [redacted]
Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **224,00**

E' posto al piano: T-1

L'edificio è stato costruito nel: 1968

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2003

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 5; ha un'altezza utile interna di circa m. 300

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:

L'immobile nel suo complesso appariva in buono stato, ristrutturato come visto nel 2003/2004; dagli ultimi interventi sono comunque trascorsi vent'anni ed alcuni particolari del caseggiato iniziavano a mostrare i segni del trascorrere del tempo. In particolare va rilevato come, visto il grande progresso nell'impiantistica verificatosi in questo ventennio, come fossero gli impianti medesimi quelli ad aver accusato maggiormente il trascorrere del tempo. infatti l'impianto elettrico, risultato privo di certificazioni, necessitava sicuramente di una revisione, comprendente di sicuro la sostituzione del salvavita, mentre l'impianto di riscaldamento era dotato di caldaia di vecchio tipo da sostituire sicuramente con un modello nuovo a condensazione o con una pompa di calore elettrica. Erano presenti all'esterno, come anticipato, manifesti difetti alla struttura lignea del leggero portico in legno edificato sul fronte sud dello stabile, che si presentava deformato a causa del cedimento/rilassamento delle travi lignee che lo costituivano.

**Caratteristiche descrittive:**
**Caratteristiche strutturali:**

| | |
|---|---|
| Balconi | materiale: **c.a.** condizioni: **sufficienti** |
| Copertura | tipologia: **a falde** materiale: **legno** condizioni: **sufficienti** |
| Fondazioni | tipologia: **travi continue rovesce** materiale: **muratura** condizioni: |

| | |
|---|---|
| | **sufficienti**<br>Note: vista l'epoca di realizzazione dell'immobile si tratta sicuramente di mri cementizi non armati gettati in opera |
| Scale | tipologia: **a rampa unica** materiale: **cotto** ubicazione: **esterna** servoscala: **assente** condizioni: **sufficienti** |
| Solai | tipologia: **solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera** condizioni: **buone**<br>Note: si tratta di solette vecchio tipo i cosiddetti SAP |
| Strutture verticali | materiale: **muratura** condizioni: **buone** |
| Travi | materiale: **c.a.** condizioni: **buone** |

**Componenti edilizie e costruttive:**

| | |
|---|---|
| Cancello | tipologia: **anta singola a battente** materiale: **acciaio** apertura: **elettrica** condizioni: **buone** |
| Infissi esterni | tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno** protezione: **persiane** materiale protezione: **alluminio** condizioni: **buone** |
| Infissi interni | tipologia: **a battente** materiale: **legno tamburato** condizioni: **buone** |
| Manto di copertura | materiale: **tegole marsigliesi** coibentazione: **inesistente** condizioni: **discrete** |
| Pareti esterne | materiale: **a doppia fodera** coibentazione: **camera d'aria** rivestimento: **intonaco e mattonelle** condizioni: **buone** |
| Pavim. Esterna | materiale: **pietra a spacco** condizioni: **buone** |
| Pavim. Interna | materiale: **marmette di cemento** condizioni: **buone**<br>Riferito limitatamente a: solo gli ambienti al piano primo |
| Pavim. Interna | materiale: **paistrelle in gress** condizioni: **buone**<br>Riferito limitatamente a: riferito al piano terreno dell'immobile |
| Plafoni | materiale: **stabilitura** condizioni: **buone** |
| Portone di ingresso | tipologia: **anta singola a battente** materiale: **in alliminio blindato e rivestimento in legno tamburato** accessori: **senza maniglione antipanico** condizioni: **buone** |
| Rivestimento | ubicazione: **bagno** materiale: **piastrelle in gres** condizioni: **buone** |
| Rivestimento | ubicazione: **cucina** materiale: **piastrelle in gres** condizioni: **buone** |
| Scale | posizione: **a rampa unica** rivestimento: **piastrelle di gr?s** condizioni: **buone** |
| Scale | posizione: **interna** rivestimento: **legno** condizioni: **buone**<br>Riferito limitatamente a: scala interna tra locali al pt e piano primo |

**Impianti:**

| | |
|---|---|
| Elettrico | tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **sufficienti** conformità: **da collaudare** |
| Fognatura | tipologia: **mista** rete di smaltimento: **tubi i PVC e cemento** recapito: **fossa biologica** ispezionabilità : **impossibile** condizioni: **non verificabili** conformità: **non a norma** |
| Gas | tipologia: **con tubazioni a vista** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **tubi in rame** condizioni: **sufficienti** conformità: **non a norma**<br>Note: mancano le certificazioni, impianto e caldaia vecchi, circa 20 anni di età |
| Idrico | tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** rete di distribuzione: **tubi in polipropilene** condizioni: **sufficienti** conformità: **da verificare** |
| Termico | tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **tubi in rame** diffusori: **termosifoni** condizioni: **da normalizzare** conformità: **certicato non reperito** |

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**
Informazioni relative al calcolo della consistenza: La superficie dell'immobile è stata determinata secondo l'uso commerciale: superficie dei vani principali al lordo delle pareti, terrazzi e cantine valutati 1/3 della superficie

| Destinazione | Parametro | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|---|---|---|---|---|
| abitazione al piano rialzato | sup lorda di pavimento | 115,00 | 1,00 | 115,00 |
| piano terra uso sgombero-tavernetta | sup lorda di pavimento | 109,00 | 0,50 | 54,50 |
| | | **224,00** | | **169,50** |

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**
Destinazione d’uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

La valutazione del bene indicata in perizia tiene conto come riferimento di base dei valori tabellati dall'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, i quali tuttavia sono valori medi statistici generati dalla aggregazione e rielaborazione di una grande mole di dati. La valutazione dal sottoscritto espressa, ovviamente tiene conto di detti valori, a cui applica tuttavia una serie di correttivi dipendenti sia da fattori di natura geografica, di condizione di accessibilità e manutenzione dei beni nonché da elementi desunti dai reali prezzi di mercato della piazza locale. In particolare, nel caso in esame, si noterà come il valore stimato sia significativamente più basso rispetto a quanto desumibile dai valori tabellari statistici, trattandosi di immobile in condizioni di conservazione non particolarmente buone ed avente finiture ed impianti desueti, ed essendo completamente privo di accorgimenti atti al contenimento dei consumi energetici.

### 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Alessandria; Conservatoria dei Registri Immobiliari di Tortona; Uffici del registro di Tortona; Ufficio tecnico di Garbagna.

### 8.3 Valutazione corpi:

**villetta monofamiliare su due piani. Abitazione di tipo civile [A2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 114.073,50.

| *Destinazione* | *Superficie Equivalente* | *Valore Unitario* | *Valore Complessivo* |
|---|---|---|---|
| abitazione al piano rialzato | 115,00 | € 673,00 | € 77.395,00 |
| piano terra uso sgombero-tavernetta | 54,50 | € 673,00 | € 36.678,50 |

| | |
|---|---|
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo | € 114.073,50 |
| Valore corpo | € 114.073,50 |
| Valore Pertinenze | € 0,00 |
| Valore complessivo intero | € 114.073,50 |
| Valore complessivo diritto e quota | € 114.073,50 |

**Riepilogo:**

| *ID* | *Immobile* | *Superficie Lorda* | *Valore intero medio ponderale* | *Valore diritto e quota* |
|---|---|---|---|---|
| villetta monofamiliare su due piani | Abitazione di tipo civile [A2] | 169,50 | € 114.073,50 | € 114.073,50 |

### 8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita € 17.111,03

giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E.
( min.15% )

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 6.500,00

**8.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 90.462,47**

# Lotto: 005 - Cascinale con annessi agricoli e stalle

**La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa?** Sì, è risultata presente la relazione notarile depositata dai legali di Credit Agricole Spa

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**Identificativo corpo: A) Abitazione di tipo civile su due piani.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: frazione Bettolino**

**Quota e tipologia del diritto**
**1/1** di [redacted] **- Piena proprietà**
Cod. Fiscale: [redacted]
Eventuali comproprietari:
Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**
Intestazione: foglio 7, particella 188, subalterno 3, indirizzo loc. Bettolino, 5, comune Garbagna
Derivante da: COSTITUZIONE del 09/08/2006 Pratica n. AL0137547 in atti dal 09/08/2006 COSTITUZIONE (n. 2283.1/2006)
Confini: area di corte sub 1 su tutti i lati
Conformità catastale:
L'immobile risultava corrispondere a quanto raffigurato in planimetrie catastali
**Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale**

**Identificativo corpo: B) Abitazione di tipo rurale/rustico su due piani.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: frazione Bettolino**

**Quota e tipologia del diritto**
**1/1** di [redacted] **- Piena proprietà**
Cod. Fiscale: [redacted]
Eventuali comproprietari:
Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**
Intestazione: foglio 7, particella 188, subalterno 2, indirizzo loc. Bettolino, 4, comune Garbagna
Conformità catastale:
L'immobile risultava corrispondere a quanto raffigurato in planimetrie catastali
**Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale**

**Identificativo corpo: C) annessi agricoli in muratura tradizionale.**

**Fabbricati per attività agricole [D10] sito in frazione: frazione Bettolino**
Note: Si tratta della parte rurale della cascina di cui al corpo c)

**Quota e tipologia del diritto**
**1/1** di [redacted] **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [redacted]
Eventuali comproprietari:
Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**
Intestazione: foglio 7, particella 188, subalterno 6, indirizzo loc. Bettolino, 5, comune Garbagna

Conformità catastale:

L'immobile risultava corrispondere a quanto raffigurato in planimetrie catastali

**Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale**

note: la porzione più alta del fienile opposto alla abitazione principale non ha più il tetto, in quanto lo stesso, dopo un crollo parziale, è stato rimosso del tutto dal proprietario.

**Identificativo corpo: D) capannone agricolo in prefabbricato n1.**

**Fabbricati per attività agricole [D10] sito in frazione: frazione Bettolino**

**Quota e tipologia del diritto**
**1/1** di [redacted] **- Piena proprietà**
Cod. Fiscale: [redacted]
Eventuali comproprietari:
Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**
Intestazione: foglio 7, particella 188, subalterno 4, comune Garbagna
Derivante da: COSTITUZIONE del 09/08/2006 Pratica n. AL0137547 in atti dal 09/08/2006 COSTITUZIONE (n. 2283.1/2006)
Confini: circondato dal fg 7 part 188 sub 1 corte comune a tutti i sub del 188
Conformità catastale:
L'immobile risultava corrispondere a quanto raffigurato in planimetrie catastali
**Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale**

**Identificativo corpo: E) capannone agricolo in prefabbricato n2.**

**Fabbricati per attività agricole [D10] sito in frazione: frazione Bettolino**

**Quota e tipologia del diritto**
**1/1** di [redacted] **- Piena proprietà**
Cod. Fiscale: [redacted]
Eventuali comproprietari:
Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**
Intestazione: foglio 7, particella 188, subalterno 5, comune Garbagna
Derivante da: COSTITUZIONE del 09/08/2006 Pratica n. AL0137547 in atti dal 09/08/2006 COSTITUZIONE (n. 2283.1/2006)
Confini: circondato dal fg 7 part 188 sub 1 corte comune a tutti i sub del 188
Conformità catastale:
L'immobile risultava corrispondere a quanto raffigurato in planimetrie catastali
**Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale**

**Identificativo corpo: F) terreni sparsi.**

**agricolo sito in frazione: frazione Bettolino**

**Quota e tipologia del diritto**
**1/1** di [redacted] **- Piena proprietà**
Cod. Fiscale: [redacted]
Eventuali comproprietari:
Nessuno

**Identificato al catasto Terreni:**
Intestazione: sezione censuaria Garbagna, foglio 1, particella 130, qualità semin e vigna, superficie catastale 1310
**Identificato al catasto Terreni:**
Intestazione: sezione censuaria Garbagna, foglio 1, particella 134, qualità seminativo, superficie catastale 3030
**Identificato al catasto Terreni:**
Intestazione: sezione censuaria Garbagna, foglio 1, particella 135, qualità pascolo cesp, superficie catastale 110
**Identificato al catasto Terreni:**
Intestazione: sezione censuaria Garbagna, foglio 3, particella 17, qualità seminativo, superficie catastale 5380
**Identificato al catasto Terreni:**
Intestazione: sezione censuaria Garbagna, foglio 3, particella 16, qualità pascolo, superficie catastale 400
**Identificato al catasto Terreni:**
Intestazione: sezione censuaria Garbagna, foglio 3, particella 309, qualità seminativo arborato, superficie catastale 7480
**Identificato al catasto Terreni:**
Intestazione: sezione censuaria Garbagna, foglio 6, particella 81, qualità seminativo arborato, superficie catastale 4540
**Identificato al catasto Terreni:**
Intestazione: sezione censuaria Garbagna, foglio 6, particella 82, qualità seminativo, superficie catastale 4530
**Identificato al catasto Terreni:**
Intestazione: sezione censuaria Garbagna, foglio 6, particella 119, qualità seminativo, superficie catastale1330

**Identificato al catasto Fabbricati:**
Intestazione: foglio 7, particella 55, comune Garbagna, categoria pascolo cesp, consistenza 270

**Identificato al catasto Terreni:**
Intestazione: sezione censuaria Garbagna, foglio 15, particella 52, qualità seminativo, superficie catastale 4740

**Quota e tipologia del diritto**
**1/2** di [redacted] **- Piena proprietà**
Cod. Fiscale: [redacted]

**1/2** di [redacted] **- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [redacted]

**Identificato al catasto Terreni:**
Intestazione: sezione censuaria Garbagna, foglio 7, particella 61, qualità vigneto, superficie catastale 1060
Derivante da: VARIAZIONE D'UFFICIO del 20/06/1984 in atti dal 01/10/1991 (n. 1.6/1984)
Conformità catastale:
L'immobile risultava corrispondere a quanto raffigurato in planimetrie catastali
**Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale**

## 2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

**Caratteristiche zona:** agricola normale
**Area urbanistica:** agricola a traffico locale con parcheggi buoni.
**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
**Servizi offerti dalla zona:** scuole elementari (ordinaria), ufficio postale (ordinaria)
**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole
**Importanti centri limitrofi:** Tortona.
**Attrazioni paesaggistiche:** aree collinari.
**Attrazioni storiche:** nulla di particolare da segnalare.
**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

## 3. STATO DI POSSESSO:

**Identificativo corpo: A) Abitazione di tipo civile su due piani**
**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Garbagna (AL),**
**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

**Identificativo corpo: B) Abitazione di tipo rurale/rustico su due piani**
**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Garbagna (AL),**
**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

**Identificativo corpo: C) annessi agricoli in muratura tradizionale**
**Fabbricati per attività agricole [D10] sito in Garbagna (AL),**
**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

**Identificativo corpo: D) capannone agricolo in prefabbricato n1**
**Fabbricati per attività agricole [D10] sito in Garbagna (AL),**
**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

Note: l'immobile risultava occupato da mezzi agricoli fieno ed animali, relativi ad attività di allevamento bestiame in corso

**Identificativo corpo: E) capannone agricolo in prefabbricato n2**
**Fabbricati per attività agricole [D10] sito in Garbagna (AL),**
**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

Note: l'immobile risultava occupato da mezzi agricoli fieno ed animali, relativi ad attività di allevamento bestiame in corso

**Identificativo corpo: F) terreni sparsi**
**agricolo sito in Garbagna (AL),**
**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- **Trascrizione pregiudizievole:**Pignoramento a [redacted] contro [redacted]; Nota di trascrizione RG n. 2854 RP n. 2112 n. 2 del 16/08/2022 ATTO GIUDIZIARIO del 14/07/2022 Numero di repertorio 3429 Autorità emittente TRIBUNALE DI ALESSANDRIA Codice fiscale 800 076 60063 Sede ALESSANDRIA (AL) ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI A favore di [redacted] per il diritto di proprietà 1/1 contro S[redacted]

**Dati precedenti relativi tutti i corpi A,B,C,D,E**

**Trascrizione pregiudizievole:**

Registro generale n. 1834 - Registro particolare n. 1422 del 12/06/2023 a favore di CR[redacted]

**Dati precedenti relativi al corpo F -terreni**

Nota di iscrizione Registro generale n. 1068 Registro particolare n. 133 Presentazione n. 6 del 06/05/2014 ATTO NOTARILE PUBBLICO Data 23/04/2014 Numero di repertorio 294133/38237 Notaio ESPOSITO VINCENZO Codice fiscale SPS VCN 45B26 L049 Q Sede TORTONA (AL) Dati relativi all'ipoteca o al privilegio Specie dell'ipoteca o del privilegio IPOTECA VOLONTARIA Derivante da 0176 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Capitale € 16[redacted]asso interesse annuo 5,054% Tasso interesse semestrale - Interessi - Spese - Totale €[redacted] A FAVORE [redacted]

**Dati precedenti relativi al corpo F - terreni**

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

**Identificativo corpo: A) Abitazione di tipo civile su due piani**
**sito in Garbagna (AL),**

**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 straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:** non è condominio: 0,00 €

**Spese condominiali scadute ed insolute negli ultimi due anni anteriori al pignoramento:** Non è condominio

**Millesimi di proprietà:** non esistono - non è condominio

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO - accessibile grazie al servoscala, di cui sarà necessario comunque verificare il funzionamento/effettuare revisione

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** non esiste certificato ma si può stimare non superiore a G

**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** no

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

**Identificativo corpo: B) Abitazione di tipo rurale/rustico su due piani**
**sito in Garbagna (AL),**

**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 straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:** non è condominio: 0,00 €

**Spese condominiali scadute ed insolute negli ultimi due anni anteriori al pignoramento:** Non è condominio

**Millesimi di proprietà:** non esistono - non è condominio

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO - accessibile grazie al servoscala, di cui sarà necessario comunque verificare il funzionamento/effettuare revisione

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** non esiste certificato ma si può stimare non superiore a G

**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** no

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

**Identificativo corpo: C) annessi agricoli in muratura tradizionale**

**sito in Garbagna (AL),**

**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 straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:** non è condominio: 0,00 €

**Spese condominiali scadute ed insolute negli ultimi due anni anteriori al pignoramento:** Non è condominio

**Millesimi di proprietà:** non esistono - non è condominio

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO - accessibile grazie al servoscala, di cusi sarà necessario comunque verificare il funzionamento/effettuare revisione

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** non esiste certificato ma si può stimare non superiore a G

**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** no

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

**Identificativo corpo: D) capannone agricolo in prefabbricato n1**

**sito in Garbagna (AL),**

**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: E) capannone agricolo in prefabbricato n2**

**sito in Garbagna (AL),**

**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:** Non è condominio

**Millesimi di proprietà:** non esistono

**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) terreni sparsi**

**agricolo sito in Garbagna (AL),**

**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:** In forza di atto di compravendita.

Note: Nota di trascrizione RG n. 850 RP n. 648 del 24/03/1993 Atto di Compravendita rogante Bailo del 09/03/1993 a favore di [redacted] (attuale debitore esecutato) e contro [redacted] col quale atto il detto Spa [redacted] entrava in possesso dell'immobile in oggetto all'epoca censito al Fg 7 part 49, poi successivamente conglobato in seguito a fusione catastale nell'attuale particella 188 oltre ad altri terreni e immobili oggetto sempre della presente procedura ma ricadenti sotto altro

pignoramento (quello di [redacted]). [redacted] entrava in possesso dell'immobile in esame per atto di divisione rogante Bailo Nota di trascrizione Registro generale n. 849 Registro particolare n. 647 Data di presentazione 24/03/1993. Con questo atto veniva divisa l'eredità morendo dismessa, in tempi diversi e di molto ante ventennio dal pignoramento dagli avi dei dividenti. L'eredità comprendeva sia gli immobili di cui al corpo A,B,C che i terreni su cui sarebbero poi stati edificati i capannoni di cui ai corpi D ed E ma non i terreni di cui al corpo F che seguono altra storia ipotecaria

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A) Abitazione di tipo civile su due piani e B) Abitazione di tipo rurale/rustico su due piani e C) annessi agricoli in muratura tradizionale e D) capannone agricolo in prefabbricato n1 e E) capannone agricolo in prefabbricato n2

Continuità delle trascrizioni: Si

Per quanto riguarda i terreni del lotto F:

| foglio | particella | qualità | consistenza n | intestati | | anno di acquist |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 6 | 81 | semin arbor | 4540 | | | acquisto 1984 - |
| 1 | 130 | semin e vign | 1310 | | | acquisto 1993 - |
| 1 | 134 | seminativo | 3030 | | | acquisto 1993 - |
| 1 | 135 | pasc cesp | 110 | | | acquisto 1993 - |
| 3 | 17 | seminativo | 5380 | | | acquisto 1993 - |
| 6 | 82 | seminativo | 4530 | | | acquisto 1993 - |
| 7 | 55 | pasc cesp | 270 | | | acquisto 1993 - |
| 15 | 52 | seminativo | 4740 | | | acquisto 1993 - |
| 3 | 16 | pascolo | 400 | | | acquisto 2001 - |
| 3 | 309 | semin arbor | 7480 | | | acquisto 2001 - |
| 6 | 119 | seminativo | 1330 | | | acquisto 2007 d |
| 7 | 61 | vigneto | 1.060,00 | | | acquisto 1999 d |

Tutti seguono la storia ereditaria dei corpi A,B,C,D,E, tranne il fg 3 part 309, il fg 6 119 e il fg 7 61 e il fg 6 part 81

**fg 6 part 81:** Nota di trascrizione Registro generale n. 1750Registro particolare n. 1359Data di presentazione 22/06/1984 acquisto ante ventennio da parte di Sp[redacted]

**fg 3 part 16 e 309:** Atto del 19/04/2001 Pubblico ufficiale BAILO GIANLUIGI Sede NOVI LIGURE (AL) Repertorio n. 83003 - COMPRAVENDITA Trascrizione n. 868.1/2001 Reparto PI di TORTONA in atti dal 03/05/2001; acquisto ante ventennio da parte di [redacted]-

**fg 6 part 119**: Atto del 28/11/2007 Pubblico ufficiale BAILO GIANLUIGI Sede NOVI LIGURE (AL) Repertorio n. 119778 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 3224.1/2007 Reparto PI di TORTONA in atti dal 17/12/2007 acquisto ante ventennio da parte di Spa[redacted]

[redacted] a sua volta aveva ereditato il bene in esame con DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 28/06/2004 - UR Sede TORTONA (AL) Registrazione Volume 813 n. 3 regi-

strato in data 15/06/2005 - SUCC ROVELLI ROMANO Voltura n. 6441.1/2005 - Pratica n. AL0099652 in atti dal 18/06/2005

**fg 7 part 61** Atto del 16/09/1999 Pubblico ufficiale BAILO GIANLUIGI Sede NOVI LIGURE (AL) Repertorio n. 75576 - Voltura n. 8576.1/1999 in atti dal 08/11/1999 acquisto ante ventennio da parte di S[redacted] divenne proprietario per la quota di 1/2 e [redacted] divenne proprietaria per la quota di 1/2 con atto di compravendita del 16/09/1999 ricevuto dal Notaio Bailo Gianluigi, in Novi Ligure (AL), numero 75576/10750 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Tortona in data 29/09/1999 ai numeri 3432/2382, da N[redacted] risultava proprietario da ben ante il ventennio dal pignoramento, risultando già intestatario nell'anno 1980.

Continuità delle trascrizioni: Sì per tutto**;**

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

**Abitazione di tipo civile [A2]** sito in **frazione: frazione Bettolino fg 7 part 188 sub 3**

Edificazione d'impianto ante obbligatorietà dei permessi edilizi, ante 1942 -

- Concessione edilizia 29/1987 per costruzione nuovo bagno sul lato est dell'abitazione - probabilmente il bagno non venne costruito in tale occasione
- concessione 255/1992 - ristrutturazione porticati e costruzione magazzino per scorte zootecniche in aderenza alla stalla esistente
- concessione 256/1992 ristrutturazione abitazione - costruzione servizio igienico sul lato est, intonacatura e rifacimento pavimenti. Viene riproposto il progetto del bagno come presentato nel 1987 ed in tale frangente detto ampliamento viene effettivamente realizzato.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A)

**Abitazione di tipo economico [A4]** sito in **frazione: frazione Bettolino fg 7 part 188 sub 2**

**Nessuna pratica edilizia riscontrata**

Edificazione d'impianto ante obbligatorietà dei permessi edilizi, ante 1942

**Dati precedenti relativi ai corpi:** B)

**Fabbricati per attività agricole [D10]** sito in **frazione: frazione Bettolino fg 7 part 188 sub 6**

**Edificazione d'impianto in parte ante obbligatorietà dei permessi edilizi, ante 1942**

concessione 255/1992 - ristrutturazione porticati e costruzione magazzino per scorte zootecniche in aderenza alla stalla esistente

**Dati precedenti relativi ai corpi:** C)

**Fabbricati per attività agricole [D10]** sito in **frazione: frazione Bettolino fg 7 part 188 sub 4**

pratica 639/1992 – realizzazione capannone prefabbricato

concessione 577/1997 per realizzazione stalla in ampliamento al capannone di cui alla precedente autorizzazione

**Dati precedenti relativi ai corpi:** D)

**Fabbricati per attività agricole [D10]** sito in**frazione: frazione Bettolino fg 7 part 188 sub 5**

Permesso di costruire 03/2006 – costruzione di capannone prefabbricato

**Dati precedenti relativi ai corpi:** E)

**7.1** ***Conformità edilizia:***

**Abitazione di tipo civile [A2] fg 7 part 188 sub 3**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: realizzazione terrazzo sopra porta di ingresso senza licenza edilizia/ permesso di costruire, pratica sismica. L'abuso è stato realizzato ante 2006 probabilmente nel corso della ristrutturazione del 1992 L'attuale normativa se prevede l'iter della sanatoria per gli aspetti urbanistici edilizi, non prevede la sanabilità delle violazioni alla normativa antisismica, ma solo se gli abusi sono avvenuti quando la classificazione sismica del Piemonte era già attiva, cosa che non era nel 1992

Regolarizzabili mediante: pratica edilizia a sanatoria e procedura presso la regione per valutare la assentibilità dell'intervento dal punto di vista sismico

Descrizione delle opere da sanare: realizzazione del terrazzo a sbalzo sopra all'ingresso pedonale dell'abitazione effettuata in assenza di qualsivoglia permesso

pratica a sanatoria: € 2.000,00 sanzione minima 1.000,00

pratica sismica: € 2.750,00

eventuale demolizione in caso di esito negativo di quanto sopra: € 2.650,00

Oneri Totali: **€ 8.400,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia;

Note generali sulla conformità: Regione Piemonte D.D 10 maggio 2023, n. 1339 Aggiornamento delle disposizioni operative per lo svolgimento delle funzioni connesse alle attività di repressione delle violazioni delle norme per le costruzioni in zone sismiche di cui alla Parte II - Capo IV del D.P.R. 380/2001 e dell'allegato B alla D.G.R. n. 10-4161 del 26novembre 2021.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A) Abitazione di tipo civile su due piani

**Abitazione di tipo popolare [A4] fg 7 part 188 sub 2**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: realizzazione rifacimento scala di accesso al piano primo senza licenza edilizia/ permesso di costruire, pratica sismica
Regolarizzabili mediante: pratica edilizia a sanatoria
Descrizione delle opere da sanare: realizzazione rifacimento scala di accesso al piano primo dell'abitazione effettuata in assenza di qualsivoglia permesso
pratica a sanatoria: € 3.000,00
pratica sismica: € 2.750,00
eventuale demolizione rimessa in pristino in caso di diniego: € 5.000,00
Oneri Totali: **€ 10.750,00**

- Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: realizzazione di modifica della scala esterna esistente in assenza di permessi edilizi nonchè di pratica sismica. L'attuale normativa se prevede l'iter della sanatoria per gli aspetti urbanistici edilizi, non prevede la sanabilità delle violazioni alla normativa antisismica, in particolare non esistono pratiche antisismiche a sanatoria. Si può ipotizzare un iter più complesso, rivolgendo istanza ai competenti uffici regionali per ottenere un parere di conformità sismica ma non si può escludere che si possa giungere alla necessità di emettere ordinanza di demolizione e rimessa in pristino delle parti alterate senza la previa presentazione delle pratiche richieste dalla normativa.
Regolarizzabili mediante: pratica edilizia a sanatoria per gli aspetti edilizio urbanistici ma rischio ordinanza di demolizione e rimessa in pristino per gli aspetti che toccano l'antisismica, per la quale non è prevista sanabilità
Descrizione delle opere da sanare: realizzazione di scala esterna in assenza di autorizzazioni comunali e senza il deposito di pratica sismica
Il rifacimento della scala esterna di accesso al piano primo è stato realizzato in totale abuso edilizio, nel senso che non sono state reperite in Comune le obbligatorie pratiche edilizie atte ad autorizzarne la realizzazione. (per fare un esempio la classica Scia oppure il Permesso di Costruire). La cosa è aggravata dal fatto che ormai la normativa nazionale e regionale prevede per le zone ricadenti in area sismica, e Garbagna ricade in zona sismica 3 già dal 2003, presentazione prima della esecuzione di lavori di costruzione di opportuna Denuncia Sismica nella quale si dimostri, mediante calcoli e progetti, che il nuovo immobile sia rispondente alle normative antisismiche vigenti. Il legislatore non ha previsto, allo stato attuale, una procedura di sanatoria chiara e netta da applicarsi in caso questa pratica antisismica non venga presentata prima dell'esecuzione dei lavori, pertanto la sanabilità di questi abusi non è pacifica come quella relativa alla sanatoria degli abusi edilizi considerati in senso stretto. L'esperienza

della prassi vede l'orientamento dei Comuni in questi frangenti precauzionale, diretto ad emettere quindi ordinanze di demolizione e rimessa in ripristino, con contestuale segnalazione dell'abuso alla autorità giudiziaria penale. Pertanto a differenza dei cosiddetti abusi edilizi minori come l'omessa presentazione di Cila per la realizzazione di un bagno interno alla casa, oppure una diversa distribuzione dello spazio interno all'appartamento mediante modifica della tramezzatura interna, questo tipo di abuso ad oggi si presenta tale da non poter garantire la sanabilità e il mantenimento in essere della costruzione illecitamente realizzata.
Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia;

Note generali sulla conformità: D.D. 10 maggio 2023, n. 1339Aggiornamento delle disposizioni operative per lo svolgimento delle funzioni connesse alle attività di repressione delle violazioni delle norme per le costruzioni in zone sismiche di cui alla Parte II - Capo IV del D.P.R. 380/2001 e dell'allegato B alla D.G.R. n. 10-4161 del 26novembre 2021.
**Dati precedenti relativi ai corpi:** B) Abitazione di tipo rurale/rustico su due piani

**Fabbricati per attività agricole [D10] fg 7 part 188 sub 6**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: realizzazione portico abusivo lato ovest della corte senza licenza edilizia/ permesso di costruire, pratica  L'attuale normativa se prevede l'iter della sanatoria per gli aspetti urbanistici edilizi, non prevede la sanabilità delle violazioni alla normativa antisismica, in particolare non esistono pratiche antisismiche a sanatoria. Si può ipotizzare un iter più complesso, rivolgendo istanza ai competenti uffici regionali per ottenere un parere di conformità sismica ma non si può escludere che si possa giungere alla necessità di emettere ordinanza di demolizione e rimessa in pristino delle parti alterate senza la previa presentazione delle pratiche richieste dalla normativa

Regolarizzabili mediante: pratica edilizia a sanatoria
Descrizione delle opere da sanare: realizzazione del terrazzo a sbalzo sopra all'ingresso pedonale dell'abitazione effettuata in assenza di qualsivoglia permesso

pratica a sanatoria: € 3.000,00
pratica sismica: € 2.750,00
eventuale demolizione rimessa in pristino in caso di diniego: € 7.000,00
Oneri Totali: **€ 12.750,00**
Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: Sul lato ovest della Corte È stato individuato dallo scrivente ctu un portico di recente fattura che è stato realizzato in totale abuso edilizio in epoca successiva al 2011 (fonte ripresa fotografica google maps), nel senso che non sono state reperite in Comune le obbligatorie pratiche edilizie atte ad autorizzarne la realizzazione. (per fare un esempio la classica Scia oppure il Permesso di Costruire). La cosa è aggravata dal fatto che ormai la normativa nazionale e regionale prevede per le zone ricadenti in area sismica, e Garbagna ricade in zona sismica 3 già dal 2003, presentazione prima della esecuzione di lavori di costruzione di opportuna

Denuncia Sismica nella quale si dimostri, mediante calcoli e progetti, che il nuovo immobile sia rispondente alle normative antisismiche vigenti. Il legislatore non ha previsto, allo stato attuale, una procedura di sanatoria chiara e netta da applicarsi in caso questa pratica antisismica non venga presentata prima dell'esecuzione dei lavori, pertanto la sanabilità di questi abusi non è pacifica come quella relativa alla sanatoria degli abusi edilizi considerati in senso stretto. L'esperienza della prassi vede l'orientamento dei Comuni in questi frangenti precauzionale, diretto ad emettere quindi ordinanze di demolizione e rimessa in ripristino, con contestuale segnalazione dell'abuso alla autorità giudiziaria penale. Pertanto a differenza dei cosiddetti abusi edilizi minori come l'omessa presentazione di Cila per la realizzazione di un bagno interno alla casa, oppure una diversa distribuzione dello spazio interno all'appartamento mediante modifica della tramezzatura interna, questo tipo di abuso ad oggi si presenta tale da non poter garantire la sanabilità e il mantenimento in essere della costruzione illecitamente realizzata.
Note generali sulla conformità: D.D. 10 maggio 2023, n. 1339Aggiornamento delle disposizioni operative per lo svolgimento delle funzioni connesse alle attività di repressione delle violazioni delle norme per le costruzioni in zone sismiche di cui alla Parte II - Capo IV del D.P.R. 380/2001 e dell'allegato B alla D.G.R. n. 10-4161 del 26novembre 2021.
**Dati precedenti relativi ai corpi:** C) annessi agricoli in muratura tradizionale

**Fabbricati per attività agricole [D10] fg 7 part 188 sub 4**
Non sono state riscontrate irregolarità
Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia; note: concessione edilizia prot 638 del 10 marzo 1992 per la realizzazione di un capannone prefabbricato, da insistere sui mappali 56 parte e 140 del foglio 7 (poi soppressi dando origine all'odierno 188) Vennero contestualmente vincolati all'uso agricolo dunque il mapp 49, 56 e 140. Tale vincolo si trasmette quindi al nuovo mapp 188 nato dalla fusione del 49 e 140.concessione 577/1998 - ampliamento del capannone con realizzazione stalla e concimaia. La stalla ricadendo in vincolo paesistico dovuto alla vicinanza al corso di acqua pubblica, veniva anche richiesto e ottenuto parere positivo paesaggistico.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** D) capannone agricolo in prefabbricato n1

**Fabbricati per attività agricole [D10] fg 7 part 188 sub 5**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: mancanza tramezzo di separazione tra zona scale e wc/spogliatoio e laboratorio vero e proprio
Regolarizzabili mediante: Cila a sanatoria
Descrizione delle opere da sanare: omessa realizzazione tramezzo previsto a progetto e necessario per la normativa asl di separazione tra il laboratorio vero e proprio e la zona servizi

cila a sanatoria: € 2.000,00

sanzione minima: € 1.000,00

Oneri Totali: **€ 3.000,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: pdc o3/2006 costruzione capannone da adibirsi a deposito derrate agricole e trasformazioni carni suine

**Dati precedenti relativi ai corpi:** E) capannone agricolo in prefabbricato n 2

**agricolo**
Nulla da segnalare, terreni liberi da costruzioni
Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia;

**Dati precedenti relativi ai corpi:** F) terreni sparsi

### 7.2 *Conformità urbanistica:*

**Abitazione di tipo civile [A2]fg 7 part 188 sub 3**

| | |
|---|---|
| Strumento urbanistico Approvato: | Non specificato |
| Zona omogenea: | Aree di Recupero di tipo misto normat dall'Art 15 del prg |
| Norme tecniche di attuazione: | 3° Variante Generale del Piano Regolatore Generale Intercomunale della comunità Montana Terre del Giarolo |
| Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico: | SI |
| Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità? | SI |
| Se si, di che tipo? | esistono due atti d'obbligo unilaterali con cui i proprietari, in occasione della realizzazione dei capannoni agricoli di cui agli altri corpi del presente lotto vincolavano la proprietà intera particella 49 che successivamente venne poi frazionata e modificata all'uso agricolo, vedasi atti allegati. inoltre la classe geologica dei terreni su cui sorge l'immobile è la II B cosa che limita gli interventi edificatori che possono essere eseguiti sull'area |
| Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari? | SI |
| Se si, quali? | richiamo ai detti atti |

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A) Abitazione di tipo civile su due piani

**Abitazione di tipo civile [A4] fg 7 part 188 sub 2**

| | |
|---|---|
| Strumento urbanistico Approvato: | Non specificato |
| Zona omogenea: | Aree di Recupero di tipo misto normat dall'Art 15 del prg |
| Norme tecniche di attuazione: | 3° Variante Generale del Piano Regolatore Generale Intercomunale della comunità Montana Terre del Giarolo |
| Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico: | SI |
| Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità? | SI |
| Se si, di che tipo? | esistono due atti d'obbligo unilaterali con cui i proprietari, in occasione della realizzazione dei capannoni agricoli di cui agli altri corpi del presente lotto vincolavano la proprietà intera particella 49 che successivamente venne poi frazionata e modificata all'uso agricolo, vedasi atti allegati. inoltre la classe geologica dei terreni su cui sorge l'immobile è la II B cosa che limita gli interventi edificatori che possono essere eseguiti sull'area |
| Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari? | SI |
| Se si, quali? | richiamo ai detti atti |

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**

**Dati precedenti relativi ai corpi:** B) Abitazione di tipo rurale/rustico su due piani

**Fabbricati per attività agricole [D10] fg 7 part 188 sub 6**

| | |
|---|---|
| Strumento urbanistico Approvato: | Non specificato |
| Zona omogenea: | Aree di Recupero di tipo misto normat dall'Art 15 del prg |
| Norme tecniche di attuazione: | 3° Variante Generale del Piano Regolatore Generale Intercomunale della comunità Montana Terre del Giarolo |

| | |
|---|---|
| Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico: | SI |
| Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità? | SI |
| Se si, di che tipo? | esistono due atti d'obbligo unilaterali con cui i proprietari, in occasione della realizzazione dei capannoni agricoli di cui agli altri corpi del presente lotto vincolavano la proprietà intera particella 49 che successivamente venne poi frazionata e modificata all'uso agricolo, vedasi atti allegati. inoltre la classe geologica dei terreni su cui sorge l'immobile è la II B cosa che limita gli interventi edificatori che possono essere eseguiti sull'area |
| Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari? | SI |
| Se si, quali? | richiamo ai detti atti |

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**

**Dati precedenti relativi ai corpi:** C) annessi agricoli in muratura tradizionale

**Fabbricati per attività agricole [D10]fg 7 part 188 sub 4**

| | |
|---|---|
| Strumento urbanistico Approvato: | Non specificato |
| Zona omogenea: | Aree di Recupero di tipo misto normat dall'Art 15 del prg |
| Norme tecniche di attuazione: | 3° Variante Generale del Piano Regolatore Generale Intercomunale della comunità Montana Terre del Giarolo |
| Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico: | SI |
| Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità? | SI |
| Se si, di che tipo? | esistono due atti d'obbligo unilaterali con cui i proprietari, in occasione della realizzazione dei capannoni agricoli di cui agli altri corpi del presente lotto vincolavano la proprietà intera particella 49 che successivamente venne poi frazionata e modificata all'uso agricolo, vedasi atti allegati. inoltre la classe geologica dei terreni su cui sorge l'immobile è la II B cosa che limita gli interventi edificatori che possono essere eseguiti sull'area |
| Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni | SI |

| | |
|---|---|
| particolari? | |
| Se si, quali? | riferimento agli atti sopra indicati |

**Note sulla conformità:**

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**

**Dati precedenti relativi ai corpi:** D) capannone agricolo in prefabbricato n1

**Fabbricati per attività agricole [D10] fg 7 part 188 sub 5**

| | |
|---|---|
| Strumento urbanistico Approvato: | Non specificato |
| Zona omogenea: | Aree di Recupero di tipo misto normat dall'Art 15 del prg |
| Norme tecniche di attuazione: | 3° Variante Generale del Piano Regolatore Generale Intercomunale della comunità Montana Terre del Giarolo |
| Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico: | SI |
| Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità? | SI |
| Se si, di che tipo? | esistono due atti d'obbligo unilaterali con cui i proprietari, in occasione della realizzazione dei capannoni agricoli di cui agli altri corpi del presente lotto vincolavano la proprietà intera particella 49 che successivamente venne poi frazionata e modificata all'uso agricolo, vedasi atti allegati. inoltre la classe geologica dei terreni su cui sorge l'immobile è la II B cosa che limita gli interventi edificatori che possono essere eseguiti sull'area |
| Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari? | SI |
| Se si, quali? | riferimento agli atti sopra indicati |

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**

**Dati precedenti relativi ai corpi:** E) capannone agricolo in prefabbricato n2

**agricolo**

| | |
|---|---|
| Strumento urbanistico Approvato: | Non specificato |
| Zona omogenea: | agricola non edificabile |

**Note sulla conformità:**

**Dati precedenti relativi ai corpi:** F) terreni sparsi

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **A) Abitazione di tipo civile su due piani**

L'immobile di cui al presente lotto è costituito da una cascina tipo tradizionale avente conformazione in pianta oblunga, caratterizzata dall'ingresso centrale che disimpegna due ambienti, uno a destra e l'altro a sinistra, ad uso cucina e soggiorno. Sempre dall'androne parte una scala interna a doppia rampa che porta al piano superiore, ove, con medesima conformazione si trovano due camere da letto. Dal pianerottolo di sbarco caposcala si ha accesso, per mezzo di porta finestra a piccolo terrazzo che funziona anche da riparo per il sottostante ingresso. In corrispondenza del pianerottolo di metà scala si apre la porta del bagno, edificato in un secondo tempo rispetto alla costruzione originaria del fabbricato, nell'anno 1992, come si è potuto appurare a seguito di ottenimento di regolari permessi comunali. L'immobile è dotato di un terzo piano ex granaio sottotetto privo di finestrature, accessibile mediante porta di accesso esterna, ubicata sul lato corto nord dell'abitazione e raggiungibile solo con scala a pioli. Non erano presenti locali cantinati ma solo un sottoscala di altezza ridotta (un vano ricavato sotto al pianerottolo di mezza scala).Le finiture esterne:Originariamente l'edificio appariva (come si evince dalle vecchie fotografie risalenti al 1987 ed al 1992 presenti in atti comunali) con le murature a vista, potendosi quindi dedurre con certezza la sua natura di antico edificio realizzato con pietra a spacco locale mattoni pieni. Nel corso degli interventi di ristrutturazione degli anni '90, come visto effettuati nell'anno 1992, le facciate vennero intonacate ma non tinteggiate e così ad oggi si presentano. Tale finitura inoltre non è stata estesa fino a terra, essendo stato lasciato uno "zoccolo" basamentale ottenuto lasciando a vista una fascia di muratura in pietra. Il terrazzo anzi detto è apparso dotato di ringhiera metallica a semplice disegno. Le finestre e la portafinestra sono risultate dotate di serramenti con telai in alluminio verniciato color bianco, con vetrocamera. I serramenti apparivano di fattura recente, ma sicuramente antecedente all'adozione delle più stringenti normative in materia di contenimento dei consumi energetici. Per tali infissi non erano presenti certificazioni di sorta e non erano disponibili informazioni esatte sull'anno effettivo di installazione degli stessi, ipotizzabile tuttavia in corrispondenza con i lavori di ristrutturazione sopra detti.
Le finiture interne
Pavimenti e rivestimenti interni apparivano essere stati sostituiti rispetto a quelli originari del fabbricato. Infatti, dalla natura dei materiali che li costituivano, anche essi potevano essere datati alle opere di ristrutturazione del 1992, così come i sanitari del bagno e i rivestimenti della cucina. Alle stesse date si poteva ascrivere l'impiantistica presente, ovvero impianto elettrico, idrico, di riscaldamento. Quest'ultimo

era costituito da una serie di termostufe individuali a gas, ciascuna montata sotto ad una finestra, atte a generare aria calda e a diffonderla nell'ambiente venendo alimentate direttamente loc.almente dal gas. Tali stufe sono ad oggi non più a norma e non possono più essere certificate. Risultava presente un servoscala installato all'interno del vano scale del quale non erano reperibili certificazioni e non era possibile verificare il funzionamento.

Strutture

Si tratta di un cascinale realizzato in muratura mista di pietra e mattoni edificato in epoca antecedente alla introduzione della legge urbanistica nazionale, quindi ante 1942; esso è un edificio di aspetto e concezione tradizionale, realizzato con murature portanti di forte spessore e solai piani putrelle e tavelloni. Per le sue modalità costruttive l'edificio non è antisismico. Dal sopralluogo non sono emerse criticità di sorta in merito alla sua attuale stabilità. Il tetto è apparso realizzato con orditura portante in legno e manto di copertura in coppi.

Isolamenti termici

Questa tipologia di accorgimenti atti al contenimento dei consumi energetici apparivano del tutto assenti. Le pareti, in pietra disponevano di un pessimo valore di isolamento termico e così il pavimento contro terrapieno del piano terra ed il solaio di sottotetto poco o punto isolato. Si trattava di edificio energivoro, che, anche se allo stato del sopralluogo privo di certificazione energetica APE, indicativamente, se si effettuassero i calcoli, otterrebbe una valutazione tra il "G" ed il non classificabili, quindi sul fondo della scala di classe energetica. L'area di corte: essa è censita al fg 7 part 188 sub 1 ed è bene comune a tutti i subalterni della particella 188. In parte essa è costituita da aia/area di corte pavimentata con battuto di cemento, in parte è lascia a prato, o tenuta come orto, o costituisce piazzale dei capannoni agricoli di cui si dirà nei capitoli riservati agli altri corpi. La parte davanti alla casa è sistemata ad aia pavimentata con battuto cementizio.

**1. Quota e tipologia del diritto**

**1/1** di [redacted] **- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [redacted]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **240,00**

E' posto al piano: T-1-2

L'edificio è stato costruito nel: ante 1942

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1992

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 5; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.75

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: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: Stato di conservazione:Il cascinale non appariva essere in uso da molto tempo, almeno una dozzina d'anni. All'interno dello stesso erano ancora presenti arredi lasciati dal precedente occupante. Lo stesso appariva essere stato saltuariamente utilizzato come sgombero/accessorio nei locali ubicati al piano terreno, ove erano reperibili segni di frequentazione recente. Nonostante il disuso esso non appariva in particolare cattivo stato di conservazione. Lo stato generale esterno poteva infatti essere considerato discreto ed anche internamente lo stesso appariva abbastanza ordinato. Le finiture, sia pur semplici apparivano decorose e ben fatte ed anche i serramenti esterni e relative persiane erano in buono stato anche se non rispondenti agli ultimi standard prestazionali dal punto di vista dell'isolamento termico. L'impianto di riscaldamento, come detto non è a norma e ad oggi non sarebbe sicuro da utilizzare. In generale l'immobile, essendo stato rinnovato l'ultima volta tra il 1992 e il 1993 sarebbe bisognoso di interventi di manutenzione ordinaria.

**Caratteristiche descrittive:**
**Caratteristiche strutturali:**

| | |
|---|---|
| Balconi | materiale: **c.a.** condizioni: **buone** |
| Copertura | tipologia: **a falde** materiale: **legno** condizioni: **sufficienti** |
| Fondazioni | tipologia: **pietra mista/mattoni e cemento** materiale: **muratura** condizioni: **buone** |
| Scale | tipologia: **a rampe parallele** materiale: **battuto di cemento** ubicazione: **interna** servoscala: **presente** condizioni: **buone** |
| Solai | tipologia: **in ferro con tavelloni** condizioni: **buone** |
| Strutture verticali | materiale: **pietra mista mattoni** condizioni: **buone** |

**Componenti edilizie e costruttive:**

| | |
|---|---|
| Cancello | tipologia: **scorrevole** materiale: **acciaio** apertura: **manuale** condizioni: **scarse** |
| Infissi esterni | tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **alluminio** protezione: **persiane** materiale protezione: **alluminio** condizioni: **buone** |
| Infissi interni | tipologia: **a battente** materiale: **legno massello** condizioni: **sufficienti** |
| Manto di copertura | materiale: **tegole in cotto** coibentazione: **inesistente** condizioni: **sufficienti** |
| Pareti esterne | materiale: **muratura di mattoni pietrame** coibentazione: **inesistente** rivestimento: **intonaco di cemento** condizioni: **buone** |

| | |
|---|---|
| Pavim. Esterna | materiale: **calcestruzzo** condizioni: **scarse**<br>Note: battuto di cemento del cortile non in buone condizioni |
| Pavim. Interna | materiale: **piastrelle di ceramica** condizioni: **buone** |
| Plafoni | materiale: **stabilitura** condizioni: **sufficienti** |
| Portone di ingresso | tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno massello** accessori: **senza maniglione antipanico** condizioni: **sufficienti** |
| Rivestimento | ubicazione: **bagno** materiale: **piastrelle in gres** condizioni: **sufficienti** |
| Rivestimento | ubicazione: **cucina** materiale: **piastrelle in gres** condizioni: **sufficienti** |

**Impianti:**

| | |
|---|---|
| Elettrico | tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **sufficienti** conformità: **da collaudare** |
| Fognatura | tipologia: **mista** rete di smaltimento: **tubi i PVC e cemento** recapito: **fossa biologica** ispezionabilità : **impossibile** condizioni: **non verificabili** conformità: **non a norma**<br>Note: Esiste fossa biologica ad oggi non ispezionabile. Dai progetti sembra esistere collettore fognario che dalla fossa conduce alla via pubblica, ma questo ctu non ha potuto avere prova materiale della sua esistenza in loc.o. |
| Idrico | tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** rete di distribuzione: **tubi in ferro zincato** condizioni: **da ristrutturare** conformità: **da verificare** |
| Termico | tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **tubi in rame** diffusori: **termoconvettori** condizioni: **scarse** conformità: **non a norma** |

**Impianti (conformità e certificazioni)**

**Impianto elettrico:**

| | |
|---|---|
| Esiste impianto elettrico | SI |
| Epoca di realizzazione/adeguamento | 1992 -1993 |
| Impianto a norma | NO |
| Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive | NO |
| Note | impianto vecchio, in ordine ma privo di certificazioni |

| | |
|---|---|
| | e con salvavita scaduto |

**Riscaldamento:**

| | |
|---|---|
| Esiste impianto di riscaldamento | SI |
| Tipologia di impianto | a termoconvettori individuali stanza per stanza alimentati a gas |
| Stato impianto | non funzionante |
| Potenza nominale | non nota |
| Epoca di realizzazione/adeguamento | 1992 |
| Impianto a norma | NO |
| Esiste la dichiarazione di conformità | NO |
| Note | tipo di impianto non più consentito, non a norma e di tipologia pericolosa |

**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:**
Informazioni relative al calcolo della consistenza: La superficie dell'immobile è stata determinata secondo l'uso commerciale: supefficie dei vani principali al lordo delle pareti, terrazzi e cantine valutati 1/3 della superficie

| Destinazione | Parametro | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|---|---|---|---|---|
| piano terra | sup lorda di pavimento | 80,00 | 1,00 | 80,00 |
| piano primo | sup lorda di pavimento | 80,00 | 1,00 | 80,00 |
| sottotetto h 2,30 media | sup lorda di pavimento | 80,00 | 0,25 | 20,00 |
| | | **240,00** | | **180,00** |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| | | | | |

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**
Destinazione d`uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**
Periodo: 1-2023

Zona: Garbagna

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: abitazione civile

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 590

Valore di mercato max (€/mq): 720

Descrizione: **Abitazione di tipo popolare [A4]** di cui al punto **B) Abitazione di tipo rurale/rustico su due piani**

L'immobile di cui al presente lotto è costituito da una cascina tipo tradizionale avente conformazione in pianta oblunga, caratterizzata da più ingressi siti al piano terreno e da scala esterna a due rampe e pianerottolo di accesso al piano superiore, ove sono ubicate tre camere passanti accessibili l'una dall'altra.
Al piano terreno gli ambienti, che sono due, hanno tutti accesso indipendente dall'esterno (essi sono classificati a catasto come cantine). A questo piano, che si rivelava piuttosto umido, erano infatti presenti una cantina da vino ed un locale uso foresteria/tavernetta, dotato quest'ultimo di un grande caminetto.
Questo edificio risultava di fattura più antica ancora della casa esaminata al corpo A). Esso risultava comunque essere stato ristrutturato in alcune delle sue parti, conservando comunque la particolarità e l'antichità delle murature. Al piano superiore il tetto in legno, a vista nel primo locale, si presentava con travetti e tavolato nuovi, mentre la soletta di sottotetto presente negli altri due locali, sempre in legno a vista inferiormente, risultava di antica fattura. La soletta interpiano tra pt e piano primo appariva anche essa in legno e ristrutturata/restaurata, con legname che appariva di fattura molto più recente rispetto alla vecchia soletta di sottotetto presente al piano superiore. Il locale tavernetta posto alla testata ovest dell'edificio, al pt, appariva essere quello che era stato maggiormente restaurato con anche la sostituzione dei serramenti con elementi a telaio ligneo e vetrocamera di moderna fattura. Tutte queste opere di ristrutturazione non risultavano tuttavia essere state autorizzate per mezzo di pratiche edilizie, in quanto nulla su questo stabile emergeva dall'archivio comunale.
Le finiture esterne:
L’edificio appariva realizzato con murature di forte spessore in pietra a spacco locale e mattoni pieni. Nel corso degli interventi di ristrutturazione anzi descritti le facciate vennero intonacate con una finitura rustica

"al grezzo" utilizzando un intonaco realizzato con inerti di grana grossa, ma non tinteggiate e così ad oggi si presentano. Il terrazzo/pianerottolo di sbarco della scala esterna, di vecchia fattura, è apparso dotato di ringhiera metallica a semplice disegno. La scala invece appariva di realizzazione recente o comunque fortemente restaurata rispetto ad un originale di cui si può ad oggi ricostruire l'aspetto originario osservando la planimetria catastale ove la scala raffigurata riproduce quella ad una sola rampa, ante modifiche. Le finestre della cantina e degli ambienti ubicati al piano superiore apparivano non essere state rinnovate durante i lavori ed erano quindi di vecchissima fattura ed in condizioni fatiscenti.

Le finiture interne:

Pavimenti e rivestimenti interni apparivano essere un battuto in terra nel locale cantina, un pavimento nuovo nella tavernetta, semplice battuto cementizio gettato sopra al legname della soletta al piano primo. Non era presente cucina né bagno ed a fini di restauro e decorazione in molti punti, al piano terra, le pietre a vista delle pareti erano state liberate dall'intonaco e restaurate, provvedendo anche alla stilatura dei giunti tra una pietra e l'altra. Non era presente impianto di riscaldamento di tipo moderno ma solo stufe e caminetti, del cui funzionamento e/o tiraggio nulla si può affermare.

Strutture

Si tratta di un cascinale realizzato in muratura mista di pietra e mattoni edificato in epoca antecedente alla introduzione della legge urbanistica nazionale, quindi ante 1942; esso è un edificio di aspetto e concezione tradizionale, realizzato con murature portanti di forte spessore e solai piani in legno. Per le sue modalità costruttive l'edificio non è antisismico. Dal sopralluogo non sono emerse criticità di sorta in merito alla sua attuale stabilità. Il tetto è apparso realizzato con orditura portante in legno e manto di copertura in coppi.

Isolamenti termici

Questa tipologia di accorgimenti atti al contenimento dei consumi energetici apparivano del tutto assenti. Le pareti, in pietra disponevano di un pessimo valore di isolamento termico e così il pavimento contro terrapieno del piano terra ed il solaio di sottotetto poco o punto isolato. Si trattava di edificio energivoro, che, anche se allo stato del sopralluogo privo di certificazione energetica APE, indicativamente, se si effettuassero i calcoli, otterrebbe una valutazione tra i non classificabili, quindi sul fondo della scala di classe energetica.

L'area di corte: essa è censita al fg 7 part 188 sub 1 ed è bene comune a tutti i subalterni della particella 188. In parte essa è costituita da aia/area di corte pavimentata con battuto di cemento, in parte è lasciata prato, o tenuta come orto, o costituisce piazzale dei capannoni agricoli di cui si dirà nei capitoli riservati agli altri corpi. La parte davanti a questa casa è esterna rispetto alla recinzione della proprietà ed ad uno dei cancelli scorrevoli di accesso, in quanto in questa parte l'area di corte appare come una strada pubblica. Tale non è in quanto ha assunto quell'aspetto trattandosi di diritto di passaggio a lungo raticato e consolidato. Di fatti quindi questo corpo di fabbrica è separato dal resto delle proprietà da quella che è in tutto e per tutto una stradina, bordata da case e recinzioni.

**1. Quota e tipologia del diritto**

**1/1** di [redacted] **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [redacted]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **126,00**

E' posto al piano: T-1

L'edificio è stato costruito nel: ante 1942

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1992

L'unità immobiliare è identificata con il numero: senza numero; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.30

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: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: Stato di conservazione:Il cascinale non appariva essere in uso da tempo, All'interno dello stesso erano ancora presenti arredi lasciati dal precedente occupante nonchè un notevole quantitativo di salumi in essicazione, di aspetto piuttosto trascurato, visto la presenza di polvere e segni evidenti di abbandono . Lo stesso appariva essere stato saltuariamente utilizzato come ufficio/foresteria nei locale ubicato al piano terreno, quello uso tavernetta, che appariva dotato di stufa e caminetto. Nonostante il disuso esso non appariva in particolare cattivo stato di conservazione. Lo stato generale esterno poteva infatti essere considerato discreto ed anche internamente lo stesso appariva abbastanza ordinato. Le finiture, erano elementari. I serramenti esterni e relative persiane erano in tuttavia di tipo molto vecchio e in cattivo stato.

**Caratteristiche descrittive:**
**Caratteristiche strutturali:**

| | |
|---|---|
| Balconi | materiale: **c.a.** condizioni: **buone** |
| Copertura | tipologia: **a falde** materiale: **legno** condizioni: **sufficienti** |
| Fondazioni | tipologia: **pietra mista/mattoni e cemento** materiale: **muratura** condizioni: **buone** |
| Scale | tipologia: **a rampe parallele** materiale: **battuto di cemento** ubicazione: **interna** servoscala: **presente** condizioni: **buone** |
| Solai | tipologia: **in ferro con tavelloni** condizioni: **buone** |
| Strutture verticali | materiale: **pietra mista mattoni** condizioni: **buone** |

**Componenti edilizie e costruttive:**

| | |
|---|---|
| Infissi esterni | tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno** protezione: **inesistente** condizioni: **da demolire** |
| Infissi interni | tipologia: **a battente** materiale: **legno massello** condizioni: **sufficienti** |
| Manto di copertura | materiale: **tegole in cotto** coibentazione: **inesistente** condizioni: **sufficienti** |
| Pareti esterne | materiale: **muratura di mattoni pietrame** coibentazione: **inesistente** rivestimento: **intonaco di cemento** condizioni: **buone** |
| Pavim. Esterna | materiale: **calcestruzzo** condizioni: **scarse**<br>Note: battuto di cemento del cortile non in buone condizioni |
| Pavim. Interna | materiale: **al rustico** condizioni: **scarse** |
| Plafoni | materiale: **legno** condizioni: **sufficienti** |
| Portone di ingresso | tipologia: **anta singola a battente** materiale: **legno massello** accessori: **senza maniglione antipanico** condizioni: **sufficienti** |

**Impianti:**

| | |
|---|---|
| Elettrico | tipologia: **con cavi a vista** tensione: **220V** condizioni: **da ristrutturare** conformità: **non a norma** |
| Termico | tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **tubi in rame** diffusori: **termoconvettori** condizioni: **scarse** conformità: **non a norma** |

**Impianti (conformità e certificazioni)**

**Impianto elettrico:**

| | |
|---|---|
| Esiste impianto elettrico | SI |
| Epoca di realizzazione/adeguamento | epoca imprecisabile |
| Impianto a norma | NO |
| Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive | NO |
| Note | impianto vecchio, rudimentale privo di certificazioni |

**Riscaldamento:**

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

| | |
|---|---|
| Impianto a norma | NO |
| Esiste la dichiarazione di conformità | NO |
| Note | tipo di impianto non più consentito, non a norma e di tipologia pericolosa |

**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:**
Informazioni relative al calcolo della consistenza: La superficie dell'immobile è stata determinata secondo l'uso commerciale: supeficie dei vani principali al lordo delle pareti, terrazzi e cantine valutati 1/3 della superficie

| Destinazione | Parametro | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|---|---|---|---|---|
| piano terra | sup lorda di pavimento | 63,00 | 1,00 | 63,00 |
| piano primo | sup lorda di pavimento | 63,00 | 1,00 | 63,00 |
| | | **126,00** | | **126,00** |

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**
Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**
Periodo: 1-2023

Zona: Garbagna

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: abitazione civile

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 590

Valore di mercato max (€/mq): 720

Descrizione: **Fabbricati per attività agricole [D10]** di cui al punto **C) annessi agricoli in muratura tradizionale**

L'immobile di cui al presente lotto è costituito da una cascina tipo tradizionale avente conformazione in pianta oblunga, costituisce la parte rurale dell'abitazione esaminata nel corpo C). Questa parte si compone del prolungamento lato sud della manica di edificio abitativo. Una prima porzione ha la stessa altezza della casa e tetto in prosecuzione a quello della stessa, mentre la parte finale lato sud, abbassandosi di un piano, ha tetto quindi indipendente rispetto a quello della parte principale. Fanno parte di questo corpo anche separati edifici, fienile e tettoia edificati sul lato ovest della corte. Parte di quest'ultima costruzione risultava tuttavia priva di copertura, essendo quindi consistente in pratica di tre muri di perimetro. Il tetto di questa porzione, infatti, parzialmente crollato alcuni anni or sono, (sicuramente dopo il 2011 anno in cui dalle foto di "Google street view" esso appare ancora integro) era stato del tutto rimosso per ragioni di sicurezza dagli attuali proprietari. I locali lato est, in aderenza alla già descritta abitazione, consistono in stalle e ricoveri di semplice fattura al piano terreno e di un fienile al piano primo. Quest'ultimo è accessibile attraverso tre ampie aperture solo con scala a pioli rimovibile. Il piano terreno è nato come stalla ma ad oggi non viene più chiaramente utilizzato come tale; essa è caratterizzata da un ingresso mediante ampio portone a due ante e da altra porta più piccola. La parte ad un solo piano, edificata nel 1992, è dotata di due ampi portoni metallici, ed è chiaramente destinata al rimessaggio di macchine agricole. Il tetto delle costruzioni è risultato sempre essere realizzato con orditura in legno e coperto da tegole di cemento effetto cotto. Al piano superiore, il tetto in legno, a vista, si presenta con travetti e tegole a vista anche dal lato inferiore. La soletta interpiano tra pt e piano primo appariva realizzata in putrelle e tavelloni.Si può ipotizzare che il rifacimento della copertura sia databili ai lavori di ristrutturazione effettuati nel 1992.Le finiture esterne:L'edificio appariva realizzato, nelle parti più antiche, preesistenti ai lavori del 1992, con murature di forte spessore in pietra a spacco locale e mattoni pieni. Nel corso degli interventi di ristrutturazione anzi descritti venne probabilmente rifatto il tetto di tutto lo stabile. Le finestre di questa parte rustica apparivano non essere state rinnovate durante i lavori e si presentavano di varia fattura ed in condizioni più o meno fatiscenti.

Le finiture interne

Pavimenti e rivestimenti interni apparivano come un battuto in cemento nei locali stalla e nei portici e fienili. L'impianto elettrico era presente nella stalla, semplice illuminazione, ma appariva fatiscente.

Strutture

Si tratta di un cascinale realizzato in muratura mista di pietra e mattoni edificato in epoca antecedente all'introduzione della legge urbanistica nazionale, quindi ante 1942; esso è un edificio di aspetto e concezione tradizionale, realizzato con murature portanti di forte spessore e solai piani in legno. Per le sue modalità costruttive l'edificio non è antisismico. Dal sopralluogo non sono emerse criticità di sorta in merito alla sua attuale stabilità. Il tetto è apparso realizzato con orditura portante in legno e manto di copertura in coppi. La parte più recente, realizzata nel 1992 risulta costruita in muratura di blocchetti cementizi con tetto in legno. Essa presenta cordolature cementizie di imposta del tetto, alcuni pilastri in cemento armato, ma le strutture anche se relativamente recenti, anche in questo caso non sono state realizzate in maniera antisismica.

L'area di corte: essa è censita al fg 7 part 188 sub 1 ed è bene comune a tutti i subalterni della particella 188. In parte essa è costituita da aia/area di corte pavimentata con battuto di cemento, in parte è lasciata prato, o tenuta come orto, o costituisce piazzale dei capannoni agricoli di cui si dirà nei capitoli riservati agli altri corpi. La parte davanti a questa parte rustica è compresa quindi tra la cascina vera e propria ed i fienili posti di fronte ad essa nella classica conformazione dell'aia della cascina tradizionale. Come visto per gli altri corpi, in questa zona la stessa è pavimentata in battuto cementizio.

**1. Quota e tipologia del diritto**

**1/1** di [redacted] **- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [redacted]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **227,00**

E' posto al piano: T-1

L'edificio è stato costruito nel: ante 1942

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1992

L'unità immobiliare è identificata con il numero: senza numero; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.30

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: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: stato di conservazione:Il cascinale non appariva essere in uso da tempo. Nonostante il disuso esso non appariva in particolare cattivo stato di conservazione. Lo stato generale esterno poteva infatti essere considerato sufficiente ed anche internamente lo stesso appariva abbastanza ordinato. Le finiture, erano elementari. I serramenti esterni erano in tuttavia di tipo molto vecchio, eterogeneo e in cattivo stato.

**Caratteristiche descrittive:**

**Caratteristiche strutturali:**

| | |
|---|---|
| Copertura | tipologia: **a falde** materiale: **legno** condizioni: **sufficienti** |
| Fondazioni | tipologia: **pietra mista/mattoni e cemento** materiale: **muratura** |

condizioni: **buone**

| | |
|---|---|
| Solai | tipologia: **in ferro con tavelloni** condizioni: **buone** |
| Strutture verticali | materiale: **pietra mista mattoni** condizioni: **buone** |

**Componenti edilizie e costruttive:**

| | |
|---|---|
| Infissi esterni | tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno** protezione: **inesistente** condizioni: **da demolire** |
| Infissi interni | tipologia: **a battente** materiale: **legno massello** condizioni: **pessime** |
| Manto di copertura | materiale: **tegole di cemento** coibentazione: **inesistente** condizioni: **sufficienti** |
| Pareti esterne | materiale: **muratura di mattoni pietrame** coibentazione: **inesistente** rivestimento: **al rustico** condizioni: **buone** |
| Pavim. Esterna | materiale: **calcestruzzo** condizioni: **scarse**<br>Note: battuto di cemento del cortile non in buone condizioni |
| Pavim. Interna | materiale: **al rustico** condizioni: **scarse** |
| Plafoni | materiale: **stabilitura** condizioni: **sufficienti** |
| Portone di ingresso | tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno massello** accessori: **senza maniglione antipanico** condizioni: **scarse** |

**Impianti:**

| | |
|---|---|
| Elettrico | tipologia: **con cavi a vista** tensione: **220V** condizioni: **da ristrutturare** conformità: **non a norma** |

**Impianti (conformità e certificazioni)**

**Impianto elettrico:**

| | |
|---|---|
| Esiste impianto elettrico | SI |
| Epoca di realizzazione/adeguamento | epoca imprecisabile |
| Impianto a norma | NO |
| Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive | NO |
| Note | impianto vecchio, rudimentale privo di certificazioni |

**Riscaldamento:**

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

| | |
|---|---|
| Impianto a norma | NO |
| Esiste la dichiarazione di conformità | NO |
| Note | tipo di impianto non più consentito, non a norma e di tipologia pericolosa |

**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:**
Informazioni relative al calcolo della consistenza: La superficie dell'immobile è stata determinata secondo l'uso commerciale: superficie dei vani principali al lordo delle pareti, terrazzi e cantine valutati 1/3 della superficie. L'unità crollata è stata considerata del tutto venuta meno, essendo rimaste solo porzioni di pareti perimetrali, ad oggi è di fatto un area scoperta. Il portico abusivo non è stato valutato, in quanto edificato in assenza non solo di permessi di costruire dal punto di vista urbanistico, ma in assenza di denuncia sismica ex Allegato A alla DGR n. 10-4161/2021 che ha confermato che, su tutto il territorio regionale, ogni costruzione, riparazione e sopraelevazione di consistenza strutturale è sottoposta all'obbligo di denuncia prima dell'inizio dei lavori, ai sensi dell'art. 93 del D.P.R. 380/2001.

| Destinazione | Parametro | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|---|---|---|---|---|
| piano terra stalla e ripostiglio | sup lorda di pavimento | 81,00 | 1,00 | 81,00 |
| piano terra ricovero mezzi e scorte agricole | sup lorda di pavimento | 50,00 | 1,00 | 50,00 |
| piano primo fienile | sup lorda di pavimento | 81,00 | 1,00 | 81,00 |
| ripostigli | sup lorda di pavimento | 15,00 | 1,00 | 15,00 |
| | | **227,00** | | **227,00** |

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**
Periodo: 1-2023

Zona: Garbagna

Tipo di destinazione: Produttiva

Tipologia: abitazione civile

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 195

Valore di mercato max (€/mq): 240

Descrizione: **Fabbricati per attività agricole [D10]** di cui al punto **D) capannone agricolo in prefabbricato n1**

Si tratta di un capannone agricolo realizzato in due fasi costruttive la prima iniziata nel 1992 quando venne edificata la prima parte ad uso fienile altezza pari a 6,90 mt, La seconda fase invece venne compiuta nell'anno 1997 e consistette nell'ampliamento del Fienile andando ad edificare sul fianco dello stesso un locale uso stalla in tale occasione venne anche modificata ed ampliata la concimaia. Si tratta di un capannone di semplice fattura in cemento armato precompresso costituito da pilastri Capriate tegoli e pannelli di tamponamento tutti realizzati industrialmente in fabbrica e poi montati sul posto l'edificio di natura prettamente utilitaristica era privo di qualsiasi finitura che andasse oltre la pavimentazione imbattuto cementizio e la presenza di portoni metallici e finestrature di tipo industriale era presente un rudimentale impianti elettrico per l'illuminazione privo di certificazioni e nient'altro di particolare se non gli opportuni scarichi e convogliatori dei liquami nonché la già citata concimaia esterna. Il tetto si presentava con manto di copertura realizzato in tegole cementizie ad imitazione di quelle in cotto.

**1. Quota e tipologia del diritto**
**1/1** di [redacted] **- Piena proprietà**
Cod. Fiscale: [redacted]
Eventuali comproprietari:
Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **662,00**
E' posto al piano: t
L'edificio è stato costruito nel: 1992
L'edificio è stato ristrutturato nel: 1997
L'unità immobiliare è identificata con il numero: 5; ha un'altezza utile interna di circa m. 6,9 il fienile, 4,50 la stalla
L'intero fabbricato è composto da n. 1 piani complessivi di cui fuori terra n. 1 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: sufficiente
Condizioni generali dell'immobile: Lo stato della costruzione appariva buono e le condizioni al contorno erano quelle che ci si possono aspettare da un allevamento bovino in attività.

**Caratteristiche descrittive:**
**Caratteristiche strutturali:**

| | |
|---|---|
| Copertura | tipologia: **a falde** materiale: **c.a.** condizioni: **buone** |
| Fondazioni | tipologia: **plinti isolati** materiale: **c.a.** condizioni: **buone** |
| Strutture verticali | materiale: **c.a.** condizioni: **buone** |
| Travi | materiale: **c.a.** condizioni: **buone** |

**Componenti edilizie e costruttive:**

| | |
|---|---|
| Cancello | tipologia: **scorrevole** materiale: **acciaio** apertura: **manuale** condizioni: **scarse** |
| Infissi esterni | tipologia: **ante scorrevoli** materiale: **ferro** protezione: **inesistente** condizioni: **sufficienti** |
| Manto di copertura | materiale: **tegole di cemento** coibentazione: **inesistente** condizioni: **buone** |
| Pareti esterne | materiale: **pannelli prefabbricati in cap** coibentazione: **inesistente** rivestimento: **al rustico** condizioni: **buone** |
| Pareti esterne | materiale: **pannelli prefabbricati in cap** coibentazione: **inesistente** rivestimento: **al rustico** condizioni: **buone** |

**Impianti:**

| | |
|---|---|
| Elettrico | tipologia: **con cavi a vista** tensione: **220V-380V** condizioni: **da normalizzare** conformità: **non a norma** |

**Impianti (conformità e certificazioni)**

**Impianto elettrico:**

| | |
|---|---|
| Esiste impianto elettrico | SI |
| Epoca di realizzazione/adeguamento | 1992-1997 |
| Impianto a norma | NO |
| Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive | NO |

**Riscaldamento:**

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

**Condizionamento e climatizzazione:**

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

**Impianto antincendio:**

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

**Ascensori montacarichi e carri ponte:**

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

**Scarichi:**

| | |
|---|---|
| Esistono scarichi potenzialmente pericolosi | SI |
| Motivazioni | reflui di stalla - ad oggi gestiti con concimaia concessionata |

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**
Informazioni relative al calcolo della consistenza: La superficie dell'immobile è stata determinata secondo l'uso commerciale: superficie dei vani principali al lordo delle pareti, terrazzi e cantine valutati 1/3 della superficie

| Destinazione | Parametro | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|---|---|---|---|---|
| fienile | sup lorda di pavimento | 358,00 | 1,00 | 358,00 |
| stalla | sup lorda di pavimento | 304,00 | 1,00 | 304,00 |
| | | **662,00** | | **662,00** |

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**
Periodo: 1-2023

Zona: Garbagna

Tipo di destinazione: Produttiva

Tipologia: capannone

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 195

Valore di mercato max (€/mq): 240

Descrizione: **Fabbricati per attività agricole [D10]** di cui al punto **E) capannone agricolo in prefabbricato n2**

Si tratta di un capannone agricolo uso deposito, laboratorio, essiccatoio e spaccio aziendale, realizzato nel 2006. Si tratta di un capannone di semplice fattura in cemento armato precompresso costituito da pilastri Capriate tegoli e pannelli di tamponamento tutti realizzati industrialmente in fabbrica e poi montati sul posto l'edificio di natura prettamente utilitaristica. Esso si divideva in due parti aventi finitura e destinazione decisamente differenti: la prima, un ampio capannone a tutt'altezza di mt 6,5 era privo di qualsiasi finitura che andasse oltre la pavimentazione in battuto cementizio e la presenza di portoni metallici e finestrature di tipo industriale; qui era presente un rudimentale impianto elettrico per l'illuminazione privo di certificazioni e nient'altro di particolare. La parte frontale dello stesso, invece, era separata dalla parte anzi descritta con muratura divisoria ed era organizzata su due piani fuori terra collegati da scala interna. Al piano terreno si trovava un laboratorio per la realizzazione di insaccati di carne suina, un locale spaccio, un locale frigo, spogliatoio e servizi igienici. Dal laboratorio, mediante scala a doppia rampa si saliva al soprastante locale stagionatura insaccati. Le finiture dell'immobile apparivano del tutto elementari in condizione di conservazione sufficiente. L'insieme appariva nel suo complesso ordinato e di fattura robusta.

**1. Quota e tipologia del diritto**
**1/1** di [redacted] **Piena proprietà**
Cod. Fiscale: [redacted]
Eventuali comproprietari:
Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **564,00**
E' posto al piano: t
L'edificio è stato costruito nel: 2006
L'edificio è stato ristrutturato nel: non risulta
L'unità immobiliare è identificata con il numero: 5; ha un'altezza utile interna di circa m. 6,5 deposito attrezzature e derrate, 2,70 il laboratorio 2,5 l'essiccatoio
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: sufficiente
Condizioni generali dell'immobile: Lo stato della costruzione appariva buono e le condizioni al contorno erano quelle che ci si possono aspettare da un allevamento bovino in attività.

**Caratteristiche descrittive:**
**Caratteristiche strutturali:**
Copertura tipologia: **a falde** materiale: **c.a.** condizioni: **buone**

| | |
|---|---|
| Fondazioni | tipologia: **plinti isolati** materiale: **c.a.** condizioni: **buone** |
| Strutture verticali | materiale: **c.a.** condizioni: **buone** |
| Travi | materiale: **c.a.** condizioni: **buone** |

**Componenti edilizie e costruttive:**

| | |
|---|---|
| Cancello | tipologia: **scorrevole** materiale: **acciaio** apertura: **manuale** condizioni: **scarse** |
| Infissi esterni | tipologia: **ante scorrevoli** materiale: **ferro** protezione: **inesistente** condizioni: **sufficienti** |
| Manto di copertura | materiale: **tegole di cemento** coibentazione: **inesistente** condizioni: **buone** |
| Pareti esterne | materiale: **pannelli prefabbricati in cap** coibentazione: **inesistente** rivestimento: **al rustico** condizioni: **buone** |
| Pareti esterne | materiale: **pannelli prefabbricati in cap** coibentazione: **inesistente** rivestimento: **al rustico** condizioni: **buone** |

**Impianti:**

| | |
|---|---|
| Elettrico | tipologia: **con cavi a vista** tensione: **220V-380V** condizioni: **da normalizzare** conformità: **non a norma** |

**Impianti (conformità e certificazioni)**

**Impianto elettrico:**

| | |
|---|---|
| Esiste impianto elettrico | SI |
| Epoca di realizzazione/adeguamento | 2006 |
| Impianto a norma | NO |
| Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive | NO |

**Riscaldamento:**

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

**Condizionamento e climatizzazione:**

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

**Impianto antincendio:**

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

**Ascensori montacarichi e carri ponte:**

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

**Scarichi:**

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

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**
Informazioni relative al calcolo della consistenza: La superficie dell'immobile è stata determinata secondo l'uso commerciale: superficie dei vani principali al lordo delle pareti, terrazzi e cantine valutati 1/3 della superficie

| Destinazione | Parametro | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|---|---|---|---|---|
| fienile | sup lorda di pavimento | 370,00 | 1,00 | 370,00 |
| laboratorio pt | sup lorda di pavimento | 97,00 | 1,00 | 97,00 |
| essicatoio p1 | sup lorda di pavimento | 97,00 | 1,00 | 97,00 |
| | | **564,00** | | **564,00** |

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**
Periodo: 1-2023

Zona: Garbagna

Tipo di destinazione: Produttiva

Tipologia: capannone

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 195

Valore di mercato max (€/mq): 240

Descrizione: **agricolo** di cui al punto **F) terreni sparsi**

Trattasi di vari terreni ubicati nei dintorni dell'abitato di Garbagna principalmente costituiti da terreni e tipo seminativo o seminativo arborato che all'atto del sopralluogo apparivano liberi da coltivazioni, sistemati a prato o arati. Essi risultavano essere in parte degli appezzamenti non irrigui, di fertilità medio bassa e non adatti alla coltivazione intensiva, utilizzati probabilmente per produrre il Foraggio necessario all'allevamento di bestiame gestito dal debitore esecutato. Alcuni di questi risultavano invece occupati da bosco e venivano utilizzati per ricavare legna da ardere oppure lasciati semplicemente indisturbati. Gli stessi sono stati individuati sulle planimetrie catastali allegate

terreni di cui al fg 1 130, 134 e 135 sono allo stato attuale boschi/pascoli cespugliati, terreni di fatto in stato di abbandono in area abbastanza impervia in una valletta laterale che si apre nel versante ovest della valle del torrente Grue, che è il corso d'acqua che passa per la vallata ove sorge Garbagna.

I terreni di cui al fg 3 , p 16, 17 e 309 si trovano invece a confine con quelli di cascina Miagrande (lotto 06) lungo la strada sterrata che sale verso località Boschi Piccoli/Boschi Grandi località Ca' del Gatto.

I terreni di cui al fg 6 part 81, 82, 119 sono ubicati sul lato sx guardando l'ingresso del cimitero del paese.

Il terreno di cui al fg 15 part 52 è ubicato in località San Gaudenzio/ Strada per frazione Ca' Castellini, indicato come seminativo è in realtà un bosco

**1. Quota e tipologia del diritto per tutti tranne uno dei terreni:**
**1/1** di [redacted] **- Piena proprietà**
Cod. Fiscale: [redacted]
Eventuali comproprietari:
Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **33.120,00**
il terreno risulta di forma varie forme generalmente rettangolari ed orografia seminativi in piano, boschi in pendio.
Sistemazioni agrarie niente da segnalare
Sistemi irrigui presenti nessuno

Stato di manutenzione generale: sufficiente

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

**Impianto elettrico:**

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

**Riscaldamento:**

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

**Condizionamento e climatizzazione:**

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

**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:**
viene calcolata sulla base della superficie catastale in atti

| Destinazione | Parametro | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente in mq |
|---|---|---|---|---|
| seminat f1 p130 | sup lorda | 1.310,00 | 1,00 | 1.310,00 |
| seminat f1 p134 | sup lorda | 3.030,00 | 1,00 | 3.030,00 |
| pascolo f1 p135 | sup lorda | 110,00 | 1,00 | 110,00 |
| pascolo f3 p16 | sup lorda | 400,00 | 1,00 | 400,00 |
| seminat f3 p17 | sup lorda | 5.380,00 | 1,00 | 5.380,00 |
| seminat arbor f3 p 309 | sup lorda | 7.480,00 | 1,00 | 7.480,00 |
| seminat arbor f6 p81 | sup lorda | 4.540,00 | 1,00 | 4.540,00 |
| seminativo f6 p82 | sup lorda | 4.530,00 | 1,00 | 4.530,00 |
| pasc cesp f7 p55 | sup lorda | 270,00 | 1,00 | 270,00 |
| vigneto fg 7 part 61 | sup lorda | 1060,00 | 1,00 | 1060 |
| seminativo f6 p119 | sup lorda | 1.330,00 | 1,00 | 1.330,00 |
| seminat f15 p52 | sup lorda | 4.740,00 | 1,00 | 4.740,00 |
| TOTALE mq | | **33.120,0,0** | | 34180 |

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

La valutazione del bene indicata in perizia tiene conto come riferimento di base dei valori tabellati dall'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, i quali tuttavia sono valori medi statistici generati dalla aggregazione e rielaborazione di una grande mole di dati. La valutazione dalla sottoscritta espressa, ovviamente tiene conto di detti valori, a cui applica tuttavia una serie di correttivi dipendenti sia da fattori di natura geografica, di condizione di accessibilità e manutenzione dei beni nonché da elementi desunti dai reali prezzi di mercato della piazza locale. In particolare nel caso in esame.

### 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Alessandria;Conservatoria dei Registri Immobiliari di Tortona;Uffici del registro di Tortona;Ufficio tecnico di Garbagna.

### 8.3 Valutazione corpi:

**A) Abitazione di tipo civile su due piani. Abitazione di tipo civile [A2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 89.100,00.

| *Destinazione* | *Superficie Equivalente* | *Valore Unitario* | *Valore Complessivo* |
|---|---|---|---|
| piano terra | 80,00 | € 495,00 | € 39.600,00 |
| piano primo | 80,00 | € 495,00 | € 39.600,00 |
| sottotetto h 2,30 media | 20,00 | € 495,00 | € 9.900,00 |

| | |
|---|---|
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo | € 89.100,00 |
| Valore corpo | € 89.100,00 |
| Valore Pertinenze | € 0,00 |
| Valore complessivo intero | € 89.100,00 |
| Valore complessivo diritto e quota | € 89.100,00 |

**B) Abitazione di tipo rurale/rustico su due piani. Abitazione di tipo economico [A4]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 32.760,00.

| *Destinazione* | *Superficie Equivalente* | *Valore Unitario* | *Valore Complessivo* |
|---|---|---|---|
| piano terra | 63,00 | € 230,00 | € 14.490,00 |
| piano primo | 63,00 | € 290,00 | € 18.270,00 |

| | |
|---|---|
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo | € 32.760,00 |
| Valore corpo | € 32.760,00 |
| Valore Pertinenze | € 0,00 |
| Valore complessivo intero | € 32.760,00 |
| Valore complessivo diritto e quota | € 32.760,00 |

**C) annessi agricoli in muratura tradizionale. Fabbricati per attività agricole [D10]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 33.990,00.

| *Destinazione* | *Superficie Equivalente* | *Valore Unitario* | *Valore Complessivo* |
|---|---|---|---|
| piano terra stalla e | 81,00 | € 180,00 | € 14.580,00 |

| | | | |
|---|---|---|---|
| ripostiglio | | | |
| piano terra ricovero mezzi e scorte agricole | 50,00 | € 195,00 | € 9.750,00 |
| piano primo fienile | 81,00 | € 110,00 | € 8.910,00 |
| ripostigli | 15,00 | € 50,00 | € 750,00 |

| | |
|---|---|
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo | € 33.990,00 |
| Valore corpo | € 33.990,00 |
| Valore Pertinenze | € 0,00 |
| Valore complessivo intero | € 33.990,00 |
| Valore complessivo diritto e quota | € 33.990,00 |

**D) capannone agricolo in prefabbricato n1. Fabbricati per attività agricole [D10]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 118.890,00.

| *Destinazione* | *Superficie Equivalente* | *Valore Unitario* | *Valore Complessivo* |
|---|---|---|---|
| fienile | 358,00 | € 175,00 | € 62.650,00 |
| stalla | 304,00 | € 185,00 | € 56.240,00 |

| | |
|---|---|
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo | € 118.890,00 |
| Valore corpo | € 118.890,00 |
| Valore Pertinenze | € 0,00 |
| Valore complessivo intero | € 118.890,00 |
| Valore complessivo diritto e quota | € 118.890,00 |

**E) capannone agricolo in prefabbricato n2. Fabbricati per attività agricole [D10]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 102.490,00.

| *Destinazione* | *Superficie Equivalente* | *Valore Unitario* | *Valore Complessivo* |
|---|---|---|---|
| fienile | 370,00 | € 180,00 | € 66.600,00 |
| laboratorio pt | 97,00 | € 220,00 | € 21.340,00 |
| essicatoio p1 | 97,00 | € 150,00 | € 14.550,00 |

| | |
|---|---|
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo | € 102.490,00 |
| Valore corpo | € 102.490,00 |
| Valore Pertinenze | € 0,00 |
| Valore complessivo intero | € 102.490,00 |
| Valore complessivo diritto e quota | € 102.490,00 |

**F) terreni sparsi. agricolo**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 54.141,00.

| *Destinazione* | *Superficie Equivalente* | *Valore Unitario* | *Valore Complessivo* |
|---|---|---|---|
| seminat f1 p130 | 1.310,00 | € 1,65 | € 2.161,50 |
| seminat f1 p134 | 3.030,00 | € 1,65 | € 4.999,50 |
| pascolo f1 p135 | 110,00 | € 1,00 | € 110,00 |
| pascolo f3 p16 | 400,00 | € 1,00 | € 400,00 |
| seminat f3 p17 | 5.380,00 | € 1,65 | € 8.877,00 |
| seminat arbor f3 p 309 | 7.480,00 | € 1,65 | € 12.342,00 |
| seminat arbor f6 p81 | 4.540,00 | € 1,65 | € 7.491,00 |
| seminativo f6 p82 | 4.530,00 | € 1,65 | € 7.474,50 |
| pasc cesp f7 p55 | 270,00 | € 1,00 | € 270,00 |
| Vigneto 7 p61 | 1060 | € 1,00 | € 1.060,00 |
| seminativo f6 p119 | 1.330,00 | € 1,65 | € 2.194,50 |
| seminat f15 p52 | 4.740,00 | € 1,65 | € 7.821,00 |

| | |
|---|---|
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo | 55.201,00 |
| Valore corpo | 55.201,00 |
| Valore Pertinenze | € 0,00 |
| Valore complessivo intero | 55.201,00 |
| Valore complessivo diritto e quota | 55.201,00 |

**Riepilogo:**

| *ID* | *Immobile* | *Superficie Lorda* | *Valore intero medio ponderale* | *Valore diritto e quota* |
|---|---|---|---|---|
| A) Abitazione di tipo civile su due piani | Abitazione di tipo civile [A2] | 180,00 | € 89.100,00 | € 89.100,00 |
| B) Abitazione di tipo rurale/rustico su due piani | Abitazione di tipo economico [A4] | 126,00 | € 32.760,00 | € 32.760,00 |
| C) annessi agricoli in muratura tradizionale | Fabbricati per attività agricole [D10] | 227,00 | € 33.990,00 | € 33.990,00 |
| D) capannone agricolo in prefabbricato n1 | Fabbricati per attività agricole [D10] | 662,00 | € 118.890,00 | € 118.890,00 |
| E) capannone agricolo in prefabbricato n2 | Fabbricati per attività agricole [D10] | 564,00 | € 102.490,00 | € 102.490,00 |
| F) terreni sparsi | agricolo | 33.120,00 | 55.201,00 | 55.201,00 |
| TOTALE | | | | € 432.431,00 |

### 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% ) | 64.864,65 |
| Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: | € 34.900,00 |

### 8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

| | |
|---|---|
| Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: | 332.666,35 |

# Lotto: 006 - porzione di cascinale "cascina Miagrande" e terreni annessi

**La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa?** Sì, notarile depositata dai legali di Credit Agricole Spa

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**Identificativo corpo: A) cascinale e annessi rustici su due piani cascina Miagrande.**
**Abitazione di tipo economico [A4] sito in Garbagna (AL) CAP: 15060 frazione: Boschi Piccoli, Cascina Miagrande 19**

**Quota e tipologia del diritto**
**1/2** di [redacted] **- Piena proprietà**
Cod. Fiscale: [redacted]
Eventuali comproprietari:
Nessuno
**Quota e tipologia del diritto**
**1/2** di [redacted] **- Piena proprietà**
Cod. Fiscale: [redacted]
Eventuali comproprietari:
**Nessuno**

**Identificato al catasto Fabbricati:**
Intestazione: foglio 2, particella 363, indirizzo loc. Bettolino, piano T-1, comune Garbagna, categoria A/4, classe 2, consistenza 6, superficie 141, rendita € Euro 204,52
Derivante da: COSTITUZIONE in atti dal 16/06/1993 CLASSAMENTO AUTOMATICO del 21/11/1991 in atti dal 16/06/1993 (n. 17/1991
Confini: nord mapp 340 e 341, est mapp 404, sud 209 ovest 278 stesso foglio 2;

**Identificato al catasto Fabbricati:**
Intestazione: foglio 2, particella 404, indirizzo loc. Bettolino, piano T-1, comune Garbagna, categoria C/2, classe 1, consistenza 96, superficie 171, rendita € 488,05
Derivante da: COSTITUZIONE del 02/03/2010 Pratica n. AL0050261 in atti dal 02/03/2010 COSTITUZIONE (n. 549.1/2010)

Millesimi di proprietà di parti comuni: non esistono parti comuni
Confini: nord mapp 340 341, est mapp 280, sud 209 ovest 363 stesso foglio 2
Conformità catastale:
L'immobile risultava non corrispondere a quanto raffigurato in planimetrie catastali: internamente era presente una porta di comunicazione al piano primo non segnata in planimetria e due camerette chiaramente abitative erano segnate come locali di sgombero.
**Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale spese di regolarizzazione 1.000,00 €**
Per quanto sopra **NON** si dichiara la conformità catastale;

**Identificativo corpo: B) terreni annessi alla cascina Miagrande.**

**agricolo sito in frazione: frazione Bettolino**

**Quota e tipologia del diritto**
**1/2** di [redacted] **- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [redacted]
Eventuali comproprietari:
Nessuno
**Quota e tipologia del diritto**
**1/2** di [redacted] **- Piena proprietà**
Cod. Fiscale: [redacted]
Eventuali comproprietari:
Nessuno

**Identificato al catasto Terreni:**
Intestazione: sezione censuaria Garbagna, foglio 2, particella 283, qualità seminativo, superficie catastale 1150
**Identificato al catasto Terreni:**
Intestazione: sezione censuaria Garbagna, foglio 2, particella 284, qualità bosco, superficie catastale 4140
**Identificato al catasto Terreni:**
Intestazione: sezione censuaria Garbagna, foglio 2, particella 292, qualità bosco, superficie catastale 1070
**Identificato al catasto Terreni:**
Intestazione: sezione censuaria Garbagna, foglio 2, particella 293, qualità seminativo, superficie catastale 4210
**Identificato al catasto Terreni:**
Intestazione: sezione censuaria Garbagna, foglio 2, particella 303, qualità seminativo, superficie catastale 2130
**Identificato al catasto Terreni:**
Intestazione: sezione censuaria Garbagna, foglio 2, particella 304, qualità bosco misto, superficie catastale 740
**Identificato al catasto Terreni:**
Intestazione: sezione censuaria Garbagna, foglio 2, particella 306, qualità seminativo, superficie catastale 16570
**Identificato al catasto Terreni:**
Intestazione: sezione censuaria Garbagna, foglio 2, particella 328, qualità seminativo arborato, superficie catastale 2200
**Identificato al catasto Terreni:**
Intestazione: sezione censuaria Garbagna, foglio 2, particella 340, qualità seminativo arborato, superficie catastale 240
**Identificato al catasto Terreni:**
Intestazione: sezione censuaria Garbagna, foglio 2, particella 341, qualità vigneto, superficie catastale 2200
Conformità catastale:
L'immobile risultava corrispondere a quanto raffigurato in planimetrie catastali
**Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale**

## 2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

**Caratteristiche zona:** agricola normale
**Area urbanistica:** agricola a traffico locale con parcheggi buoni.
**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
**Servizi offerti dalla zona:** scuole elementari (ordinaria), ufficio postale (ordinaria)
**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole
**Importanti centri limitrofi:** Tortona.
**Attrazioni paesaggistiche:** aree collinari.
**Attrazioni storiche:** nulla di particolare da segnalare.
**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

## 3. STATO DI POSSESSO:

**Identificativo corpo: A) cascinale e annessi rustici su due piani cascina Miagrande**
**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Garbagna (AL), Cascina Miagrande 19**
**Libero**

**Identificativo corpo: B) terreni annessi alla cascina Miagrande**
**agricolo sito in Garbagna (AL),**
**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- **Trascrizioni pregiudizievoli:**

**Nota di trascrizione pignoramento** - Registro generale n. 1834 - Registro particolare n. 1422 del 12/06/2023 a favore di C[redacted] per la sua quota pari ad ½ e A[redacted]er la restante parte di ½ ricadente sui beni facenti parte del presente lotto di cui ai seguenti fogli e mappali: 363 e 404 oltre ai terreni indicati nel corpo B)

**Nota di trascrizione pignoramento** - Registro generale n. 2854 - Registro particolare n. 2112 del 16/08/2022 a favore di [redacted] contro [redacted] per la sua quota pari ad ½ ricadente sui beni facenti parte del presente lotto oltre ad altri beni analizzati negli altri lotti.

I**scrizioni pregiudizievoli:**

**Nota di iscrizione ipoteca** Registro generale n. 1068 Registro particolare n. 133 Presentazione n. 6 del 06/05/2014 ATTO NOTARILE PUBBLICO Data 23/04/2014 Numero di repertorio 294133/38237 Notaio ESPOSITO VINCENZO Codice fiscale SPS VCN 45B26 L049 Q Sede TORTONA (AL) Dati relativi all'ipoteca o al privilegio Specie dell'ipoteca o del privilegio IPOTECA VOLONTARIA Derivante da

0176 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Capitale € 16[redacted]Tasso interesse annuo 5,054% Tasso interesse semestrale - Interessi - Spese - Totale € [redacted] A FAVORE [redacted]

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A) cascinale e annessi rustici su due piani cascina Miagrande

- **Trascrizioni pregiudizievoli:**

**Nota di trascrizione pignoramento** - Registro generale n. 1834 - Registro particolare n. 1422 del 12/06/2023 a favore di C[redacted] contro [redacted] per la sua quota pari ad ½ e A[redacted]er la restante parte di ½ ricadente sui beni facenti parte del presente lotto di cui ai seguenti fogli e mappali: 363 e 404 oltre ai terreni indicati nel corpo B)

I**scrizioni pregiudizievoli:**

**Nota di iscrizione ipoteca** Registro generale n. 1068 Registro particolare n. 133 Presentazione n. 6 del 06/05/2014 ATTO NOTARILE PUBBLICO Data 23/04/2014 Numero di repertorio 294133/38237 Notaio ESPOSITO VINCENZO Codice fiscale SPS VCN 45B26 L049 Q Sede TORTONA (AL) Dati relativi all'ipoteca o al privilegio Specie dell'ipoteca o del privilegio IPOTECA VOLONTARIA Derivante da 0176 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Capitale € 16[redacted]asso interesse annuo 5,054% Tasso interesse semestrale - Interessi - Spese - Totale € [redacted] A FAVORE [redacted] contro S[redacted]

**Dati precedenti relativi ai corpi:** B) terreni annessi alla cascina Miagrande

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

   **Identificativo corpo: A) cascinale e annessi rustici su due piani cascina Miagrande**
   **sito in Garbagna (AL),**
   **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:** Non è condominio
   **Millesimi di proprietà:** Non specificato

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato

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

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

**Identificativo corpo: B) terreni annessi alla cascina Miagrande**

**agricolo sito in Garbagna (AL),**

**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:

L'immobile oggetto del presente lotto 06 corpo A) giungeva in capo ai debitori esecutati in virtù di atto di acquisto rogante Esposito come segue indicato: Nota di trascrizione Registro generale n. 1067 Registro particolare n. 799 del 06/05/201[redacted]9 a [redacted] per il diritto di proprietà Per la quota di 1/2 In regime di SEPARAZIONE DI BENI, A[redacted] [redacted]per il diritto di proprietà Per la quota di 1/2 In regime di SEPARAZIONE DI BENI Contro [redacted] [redacted]er il diritto di proprietà per la quota di 1/1 relativa agli immobili parte del presente lotto e corpo A) oltre ai terreni indicati nel corpo B) Poggi[redacted]neva l'immobile in esame per averlo ereditato con successione DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 16/11/2009 - US Sede ALESSANDRIA (AL) Registrazione Volume 9990 n. 449

registrato in data 19/04/2010 - SUCC [redacted] Voltura n. 6350.1/2010 - Pratica n. AL0123315 in atti dal 17/05/2010. Risulta trascrizione di accettazione di eredità:
Nota di trascrizione Registro generale n. 4641 Registro particolare n. 3270 Presentazione n. 16 del 24/12/2009 ATTO NOTARILE PUBBLICO Data 15/12/2009 Numero di repertorio 8589/4517 Notaio RICALDONE RAFFAELLA Codice fiscale RCL RFL 65P52 A182 X Sede ALESSANDRIA (AL) ATTO PER CAUSA DI MORTE ACCETTAZIONE ESPRESSA DI EREDITA'.

[redacted] deteneva l'immobile per titoli antecedenti al ventennio dal pignoramento

Continuità delle trascrizioni: **Sì**
**Dati precedenti relativi ai corpi:** A) cascinale e annessi rustici su due piani cascina Miagrande

L'immobile oggetto del presente lotto 06 corpo B) giungeva in capo ai debitori esecutati in virtù di atto di acquisto rogante Esposito come segue indicato: Nota di trascrizione Registro generale n. 1067 Registro particolare n. 799 del 06/05/201[redacted]9 a [redacted] per il diritto di proprietà Per la quota di 1/2 In regime di SEPARAZIONE DI BENI, [redacted] Per il diritto di proprietà Per la quota di 1/2 In regime di SEPARAZIONE DI BENI Contro [redacted] Per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 relativa agli immobili parte del presente lotto e corpo A) oltre ai terreni indicati nel corpo B) Poggi[redacted]neva l'immobile in esame per averlo ereditato con successione DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 16/11/2009 - US Sede ALESSANDRIA (AL) Registrazione Volume 9990 n. 449 registrato in data 19/04/2010 - SUCC B[redacted]TPU) Voltura n. 6350.1/2010 - Pratica n. AL0123315 in atti dal 17/05/2010. Risulta trascrizione di accettazione di eredità:
Nota di trascrizione Registro generale n. 4641 Registro particolare n. 3270 Presentazione n. 16 del 24/12/2009 ATTO NOTARILE PUBBLICO Data 15/12/2009 Numero di repertorio 8589/4517 Notaio RICALDONE RAFFAELLA Codice fiscale RCL RFL 65P52 A182 X Sede ALESSANDRIA (AL) ATTO PER CAUSA DI MORTE ACCETTAZIONE ESPRESSA DI EREDITA'.

Continuità delle trascrizioni: Si
**Dati precedenti relativi ai corpi:** B) terreni annessi alla cascina Miagrande

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

### 7.1 *Conformità edilizia:*

**Abitazione di tipo civile [A2]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Le opere di ristrutturazione interna indicate nella descrizione che segue e l'apertura di porta di comunicazione al piano primo, realizzate in epoca imprecisabile non risultano autorizzate. Sarà opportuno regolarizzare con Cila a sanatoria
Regolarizzabili mediante: pratica edilizia a sanatoria
Descrizione delle opere da sanare: opere di manutenzione straordinaria, sostituzione pavimenti, apertura varco interno tra le camere
cila a sanatoria: € 1.500,00
sanzione minima: € 1.000,00
Oneri Totali: **€ 2.500,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: Originaria costruzione: ante 1942. Da allora non sono state reperite pratiche edilizie intestate al debitore esecutato o suoi danti causa presso gli archivi comunali

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A) cascinale e annessi rustici su due piani cascina Miagrande

**Terreni agricoli**
Per i terreni non sono state rilevate costruzioni abusive o altre difformità di sorta.
Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia;
**Dati precedenti relativi ai corpi:** B) terreni annessi alla cascina Miagrande

### 7.2 *Conformità urbanistica:*

**Abitazione di tipo civile [A2]**

| | |
|---|---|
| Strumento urbanistico Approvato: | Piano regolatore generale |
| Zona omogenea: | Aree di Recupero di tipo misto normat dall'Art 15 del prg |
| Norme tecniche di attuazione: | 3° Variante Generale del Piano Regolatore Generale Intercomunale della comunità Montana Terre del Giarolo |
| Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico: | NO |
| Elementi urbanistici che limitano la | NO |

| | |
|---|---|
| commerciabilità? | |
| Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari? | SI |
| Se si, quali? | diritto di passaggio e uso su porzione di corte part 404 a favore dei confinanti |
| Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT: | SI |

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A) cascinale e annessi rustici su due piani cascina Miagrande

**agricolo**

| | |
|---|---|
| Strumento urbanistico Approvato: | Non specificato |
| Zona omogenea: | agricola non edificabile |

**Note sulla conformità:**

**Dati precedenti relativi ai corpi:** B) terreni annessi alla cascina Miagrande

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **A) cascinale e annessi rustici su due piani cascina Miagrande**

L'edificio oggetto del presente Lotto è costituito da una porzione di Cascinale agricolo composto da una parte abitativa part 363 e di una parte a fienile part 404 facente parte di una stecca di edificato di tipo tradizionale che si sviluppa, come è consueto per questo tipo di costruzione, prevalentemente in senso longitudinale, creando un caseggiato stretto e lungo. L'edificio oggetto di pignoramento costituisce la sezione centrale di questo continuum edificato; una ulteriore porzione aggiuntiva, sempre disposta su due piani, realizzata chiaramente in un secondo momento rispetto al corpo di fabbrica principale, si trova sul retro, lato nord, ed è accessibile solo dall'esterno. Il corpo principale della casa oggetto di perizia è costituito da un'abitazione con ingresso lato sud dall'area di corte esclusiva particella 404. Si entra in un locale ingresso, da cui a sx si accede a piccolo soggiorno, a dx a cucina e ripostiglio. Dalla cucina mediante una porta sul retro si accede ad un locale seminterrato uso cantina (tale locale è edificato contro il versante collinare, per questo motivo risulta seminterrato pur essendo allo stesso piano della cucina, piano terra lato cortile frontale). su questo lato è anche presente una scala che sale al piano del cortile sul retro, il quale risulta al livello del piano primo del caseggiato, permettendo anche un accesso indipendente al piano primo dello stabile, passando dall'esterno. Dal ripostiglio si esce per mezzo di altra porta sulla corte frontale. Salendo invece dalla scala interna, che parte dall'ingresso prima descritto, si accede poi al piano primo, che, come visto, risulta al livello del cortile sul retro (identificato al mapp. 404 che comprende anche il rustico di cui poi si dirà).Al piano primo si trovano, allo sbarco della scala, piccolo corridoio di disimpegno che dà accesso ad un bagno e ad una camera da letto sovrastante il detto soggiorno. Mediante una porta non segnata nelle planimetrie catastali si accede poi ad altre due piccole camere da letto, accessibili una di seguito all'altra senza corridoio di disimpegno, queste ultime pur segnate a catasto come locali di sgombero, risultavano camere a tutti gli effetti, anche se in un armadio a muro presente in una di esse si celava un lavello da cucina. L'abitazione, pur di antica origine, appariva essere stata ristrutturata, cosa che si poteva evincere dalla presenza di materiali di finitura di tipologia databile agli anni '80 - '90 del '900 rispetto ai materiali più antichi che ci si potrebbe aspettare in coerenza col tipo di edificio. Gli interventi di aggiornamento delle finiture apparivano non particolarmente coordinati tra loro e effettuati sicuramente in più tempi successivi, fondendosi ed integrandosi tra loro. Non appare esservi stata una ristrutturazione unica, ma piccoli successivi interventi di aggiornamento, realizzati man mano nel tempo fino a giungere alla conformazione attuale dello stabile. Per esempio, erano presenti porte interne sia di tipo originario (primi del '900) che risalenti per fattura agli anni '50. Erano poi presenti alcuni serramenti esterni con vetrocamera e telaio in alluminio verniciato bianco, databili verso la fine degli anni '90 primi anni del 2000, mentre altri risultavano ancora essere quelli originali del fabbricato; la scala aveva un aspetto tipico delle ristrutturazioni fatte negli anni '80 con balaustra in legno stile "far west" e gradini in lastre di serizzo lucido. Le piastrelle della parte di edificio ovest erano di tipologia riferibile alla fine anni '80 primi anni '90, quelle della parte est risultavano invece più antiche, con mattonelle in cotto presenti nelle camere al piano superiore (quelle

indicate a catasto come locali di sgombero)Il corpo sul retro era costituito al piano terreno da una cantina umida, al piano primo da un locale definito in planimetria "legnaia" ma internamente rifinito al civile, anche se con materiali dei primi del ‘900, ma dotato poi di una doccia più recente associata ad uno scaldacqua a legna di tipo assai vetusto. I serramenti delle finestre apparivano di fattura anni 20 del ‘900.Dal cortile principale lato sud, sulla destra era presente in aderenza e continuazione rispetto a questo edificio la parte rustica dello stesso censita alla particella 404. Al piano terreno erano presenti locali di sgombero ex stalle, con finiture estremamente spartane, al piano superiore un fienile dotato di ampie aperture chiuse con vecchi serramenti di recupero adattati ed integrati per adeguarli alle bucature da chiudere, chiaramente pià grandi degli stessi. Il piano terreno era accessibile dalla corte per mezzo di portone a due ante ed illuminato da finestra a due ante protetta da inferriata. Il tetto di tutto lo stabile risultava realizzato con orditura in legno e copertura in coppi antichi era presente un impianto di riscaldamento con termosifoni in acciaio e caldaia /stufa a legna ubicata sempre in cucina. In pratica la stufa a legna della cucina funzionava anche da caldaia per l’impianto di riscaldamento/isolamento e consumo energetico. L'immobile appariva privo di qualsiasi tipo di isolamento termico e risultava quindi di tipologia energivora e non ottimale da riscaldare.
Nato in un’epoca in cui non erano disponibili isolanti e non era usuale adottare accorgimenti per il contenimento dei consumi energetici, l’immobile, privo di certificazione energetica, basandosi sul confronto con edifici dalle simili caratteristiche, può essere indicativamente posizionato a fondo classifica tra g e non classificato.

**1. Quota e tipologia del diritto**
**Quota e tipologia del diritto**
**1/2** di [redacted] **- Piena proprietà**
Cod. Fiscale: [redacted]
Eventuali comproprietari:
Nessuno
**Quota e tipologia del diritto**
**1/2** di [redacted] **- Piena proprietà**
Cod. Fiscale: [redacted]
Eventuali comproprietari:
**Nessuno**

Superficie complessiva di circa mq **224,00**
È posto al piano: T-1
L'edificio è stato costruito nel: ante 1942
L'edificio è stato ristrutturato nel: anni 90 del '900
L'unità immobiliare è identificata con il numero: 19;
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: discreto
Condizioni generali dell'immobile: Stato di conservazione esterno Lo stabile, non particolarmente accattivante per quanto riguarda l’aspetto,inoltre inserito tra immobili di altrui proprietà, si presentava in stato di conservazione discreto, come detto con finiture non del tutto omogenee tra una parte e l’altra. La

parte abitativa appariva più curata e manutenuta, mentre quella rustica era chiaramente in disuso da tempo. I tetti apparivano in ordine anche se non rifatti di recente. Stato di conservazione interno. L'abitazione appariva in buono stato, pur nella sua semplicità, priva di accorgimenti moderni e con materiali di finitura del tutto senza pretese estetiche. Appariva funzionale e spartana anche se chiaramente non in linea con i moderni standard abitativi.

**Caratteristiche descrittive:**
**Caratteristiche strutturali:**

| | |
|---|---|
| Balconi | materiale: **c.a.** condizioni: **sufficienti** |
| Copertura | tipologia: **a falde** materiale: **legno** condizioni: **sufficienti** |
| Fondazioni | tipologia: **travi continue rovesce** materiale: **muratura** condizioni: **sufficienti**<br>Note: vista l'epoca di realizzazione dell'immobile si tratta sicuramente di mri cementizi non armati gettati in opera |
| Scale | tipologia: **a rampa unica** materiale: **cotto** ubicazione: **esterna** servoscala: **assente** condizioni: **sufficienti** |
| Solai | tipologia: **solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera** condizioni: **buone**<br>Note: si tratta di solette vecchio tipo i cosiddetti SAP |
| Strutture verticali | materiale: **muratura** condizioni: **buone** |
| Travi | materiale: **c.a.** condizioni: **buone** |

**Componenti edilizie e costruttive:**

| | |
|---|---|
| Infissi esterni | tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **alluminio** protezione: **persiane** materiale protezione: **alluminio** condizioni: **buone**<br>Riferito limitatamente a: solo alcuni serramenti sono di tipo moderno |
| Infissi esterni | tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno** protezione: **persiane** materiale protezione: **legno** condizioni: **sufficienti** |
| Infissi interni | tipologia: **a battente** materiale: **legno tamburato** condizioni: **buone** |
| Manto di copertura | materiale: **tegole in cotto** coibentazione: **inesistente** condizioni: **discrete** |
| Pareti esterne | materiale: **bloc.chi di pietra** coibentazione: **inesistente** rivestimento: **intonaco di cemento** condizioni: **buone** |
| Pavim. Esterna | materiale: **tappeto erboso** condizioni: **buone** |
| Pavim. Interna | materiale: **piastrelle di ceramica** condizioni: **buone**<br>Riferito limitatamente a: solo gli ambienti lato ovest |
| Pavim. Interna | materiale: **cotto** condizioni: **buone**<br>Riferito limitatamente a: riferito al piano primo lato est |

| | |
|---|---|
| Plafoni | materiale: **stabilitura** condizioni: **buone** |
| Portone di ingresso | tipologia: **anta singola a battente** materiale: **legno massello** accessori: **senza maniglione antipanico** condizioni: **sufficienti** |
| Rivestimento | ubicazione: **bagno** materiale: **piastrelle in gres** condizioni: **buone** |
| Rivestimento | ubicazione: **cucina** materiale: **piastrelle in gres** condizioni: **buone** |
| Scale | posizione: **a rampa unica** rivestimento: **piastrelle di gr?s** condizioni: **buone** |
| Scale | posizione: **interna** rivestimento: **legno** condizioni: **buone**<br>Riferito limitatamente a: scala interna tra locali al pt e piano primo |

**Impianti:**

| | |
|---|---|
| Elettrico | tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **sufficienti** conformità: **da collaudare** |
| Fognatura | tipologia: **mista** rete di smaltimento: **tubi i PVC e cemento** recapito: **fossa biologica** ispezionabilità : **impossibile** condizioni: **non verificabili** conformità: **non a norma** |
| Gas | tipologia: **con tubazioni a vista** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **tubi in rame** condizioni: **sufficienti** conformità: **non a norma**<br>Note: mancano le certificazioni, impianto e caldaia vecchi, circa 20 anni di età |
| Idrico | tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** rete di distribuzione: **tubi in polipropilene** condizioni: **sufficienti** conformità: **da verificare** |
| Termico | tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **tubi in rame** diffusori: **termosifoni** condizioni: **da normalizzare** conformità: **certicato non reperito** |

**Impianti (conformità e certificazioni)**

**Impianto elettrico:**

| | |
|---|---|
| Esiste impianto elettrico | SI |
| Impianto a norma | NO |
| Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive | NO |

**Riscaldamento:**

| | |
|---|---|
| Esiste impianto di riscaldamento | SI |
| Tipologia di impianto | a termosifoni con stufa/caldaia a legna |
| Stato impianto | non verificabile |
| Potenza nominale | non nota |
| Epoca di realizzazione/adeguamento | anni '90 - 2000 |
| Impianto a norma | NO |
| Esiste la dichiarazione di conformità | 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 |

**Scarichi:**

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

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**
Informazioni relative al calcolo della consistenza: La superficie dell'immobile è stata determinata secondo l'uso commerciale: superficie dei vani principali al lordo delle pareti, terrazzi e cantine valutati 1/3 della superficie

| Destinazione | Parametro | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|---|---|---|---|---|
| abitazione pt | sup lorda di pavimento | 82,00 | 1,00 | 82,00 |
| abitazione p1 | sup lorda di pavimento | 82,00 | 1,00 | 82,00 |
| rustico pt | sup lorda di pavimento | 30,00 | 1,00 | 30,00 |
| rustico/fienile p1 | sup lorda di pavimento | 30,00 | 1,00 | 30,00 |
| | | **224,00** | | **224,00** |

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**
Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

Descrizione: **agricolo** di cui al punto **B) terreni annessi alla cascina Miagrande**

Trattasi di vari terreni ubicati nei dintorni della cascina Miagrande principalmente costituiti da terreni e tipo seminativo o seminativo arborato che all'atto del sopralluogo apparivano liberi da coltivazioni, sistemati a prato o arati. Essi risultavano essere in parte degli appezzamenti non irrigui, di fertilità medio bassa e non adatti alla coltivazione intensiva, utilizzati probabilmente per produrre il Foraggio necessario all'allevamento di bestiame gestito dal debitore esecutato Alcuni di questi risultavano invece occupati da bosco e e scarpate e venivano utilizzati per ricavare legna da ardere oppure lasciati semplicemente indisturbati. Gli stessi sono stati individuati sulle planimetrie catastali allegate e nelle foto aeree riportate in calce alla presente perizia.

I

**1. Quota e tipologia del diritto**
**1/2** di [redacted] **Piena proprietà**
Cod. Fiscale: [redacted]
Eventuali comproprietari:
Nessuno

**2. Quota e tipologia del diritto**
**1/2** di [redacted] **- Piena proprietà**
Cod. Fiscale: [redacted]
Eventuali comproprietari:
Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **34.650,00**
il terreno risulta di forma rettangolari o trapezoidali ed orografia collinare o di fondovalle
Sistemi irrigui presenti nessuno

Stato di manutenzione generale: sufficiente

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

**Impianto elettrico:**

| | |
|---|---|
| Esiste impianto elettrico | NO |
| Impianto a norma | NO |
| Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive | NO |

**Riscaldamento:**

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

**Condizionamento e climatizzazione:**

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

**Impianto antincendio:**

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

**Ascensori montacarichi e carri ponte:**

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

| Destinazione | Parametro | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|---|---|---|---|---|
| seminat f2 p283 | sup lorda di pavimento | 1.150,00 | 1,00 | 1.150,00 |
| bosco f2 p284 | sup lorda di pavimento | 4.140,00 | 1,00 | 4.140,00 |
| bosco f2 p292 | sup lorda di pavimento | 1.070,00 | 1,00 | 1.070,00 |
| seminat f2 p293 | sup lorda di pavimento | 4.210,00 | 1,00 | 4.210,00 |
| seminat f2 p303 | sup lorda di pavimento | 2.130,00 | 1,00 | 2.130,00 |
| bosco misto f2 p304 | sup lorda di pavimento | 740,00 | 1,00 | 740,00 |
| seminativo f2 p306 | sup lorda di pavimento | 16.570,00 | 1,00 | 16.570,00 |
| semin arbor f2 p328 | sup lorda di pavimento | 2.200,00 | 1,00 | 2.200,00 |
| semin arbor f2 p340 | sup lorda di pavimento | 240,00 | 1,00 | 240,00 |
| vigneto f2 p341 | sup lorda di pavimento | 2.200,00 | 1,00 | 2.200,00 |
| Totale mq | | **34.650,00** | | **34.650,00** |

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

La valutazione del bene indicata in perizia tiene conto come riferimento di base dei valori tabellati dall'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, i quali tuttavia sono valori medi statistici generati dalla aggregazione e rielaborazione di una grande mole di dati. La valutazione dal sottoscritto espressa ovviamente tiene conto di detti valori, a cui applica tuttavia una serie di correttivi dipendenti sia da fattori di natura geografica, di condizione di accessibilità e manutenzione dei beni nonché da elementi desunti dai reali prezzi di mercato della piazza locale. In particolare, nel caso in esame, si noterà come il valore stimato per gli edifici sia significativamente più basso rispetto a quanto desumibile dai valori tabellari statistici, trattandosi di immobile in condizioni di conservazione non particolarmente buone ed avente finiture ed impianti desueti, ed essendo completamente privo di accorgimenti atti al contenimento dei consumi energetici.

### 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Alessandria;Conservatoria dei Registri Immobiliari di Tortona;Uffici del registro di Tortona;Ufficio tecnico di Garbagna.

### 8.3 Valutazione corpi:

**A) cascinale e annessi rustici su due piani cascina Miagrande. Abitazione di tipo civile [A2]**
Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 83.802,00.

| *Destinazione* | *Superficie Equivalente* | *Valore Unitario* | *Valore Complessivo* |
|---|---|---|---|
| abitazione pt | 82,00 | € 453,00 | € 37.146,00 |
| abitazione p1 | 82,00 | € 453,00 | € 37.146,00 |
| rustico pt | 30,00 | € 217,00 | € 6.510,00 |
| rustico/fienile p1 | 30,00 | € 100,00 | € 3.000,00 |

| | |
|---|---|
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo | € 83.802,00 |
| Valore corpo | € 83.802,00 |
| Valore Pertinenze | € 0,00 |
| Valore complessivo intero | € 83.802,00 |
| Valore complessivo diritto e quota | € 83.802,00 |

**B) terreni annessi alla cascina Miagrande. agricolo**
Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 96.169,50.

| *Destinazione* | *Superficie Equivalente* | *Valore Unitario* | *Valore Complessivo* |
|---|---|---|---|
| seminat f2 p283 | 1.150,00 | € 1,65 | € 1.897,50 |
| bosco f2 p284 | 4.140,00 | € 0,85 | € 3.519,00 |
| bosco f2 p292 | 1.070,00 | € 0,85 | € 909,50 |
| seminat f2 p293 | 4.210,00 | € 11,65 | € 49.046,50 |
| seminat f2 p303 | 2.130,00 | € 1,65 | € 3.514,50 |
| bosco misto f2 p304 | 740,00 | € 0,85 | € 629,00 |
| seminativo f2 p306 | 16.570,00 | € 1,75 | € 28.997,50 |
| semin arbor f2 p328 | 2.200,00 | € 1,65 | € 3.630,00 |
| semin arbor f2 p340 | 240,00 | € 1,65 | € 396,00 |
| vigneto f2 p341 | 2.200,00 | € 1,65 | € 3.630,00 |

| | |
|---|---|
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo | € 96.169,50 |
| Valore corpo | € 96.169,50 |
| Valore Pertinenze | € 0,00 |
| Valore complessivo intero | € 96.169,50 |
| Valore complessivo diritto e quota | € 96.169,50 |

**Riepilogo:**

| *ID* | *Immobile* | *Superficie Lorda* | *Valore intero medio ponderale* | *Valore diritto e quota* |
|---|---|---|---|---|
| A) cascinale e annessi rustici su due piani cascina Miagrande | Abitazione di tipo civile [A2] | 224,00 | € 83.802,00 | € 83.802,00 |
| B) terreni annessi alla cascina Miagrande | agricolo | 34.650,00 | € 96.169,50 | € 96.169,50 |
| TOTALE | | | | € 179.971,50 |

### 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% ) — € 26.995,73

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 3.500,00

### 8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 149.475,78**

NB

**Nessuno dei beni immobili pignorati è stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e/o agevolata finanziati in tutto o in parte con risorse pubbliche.**

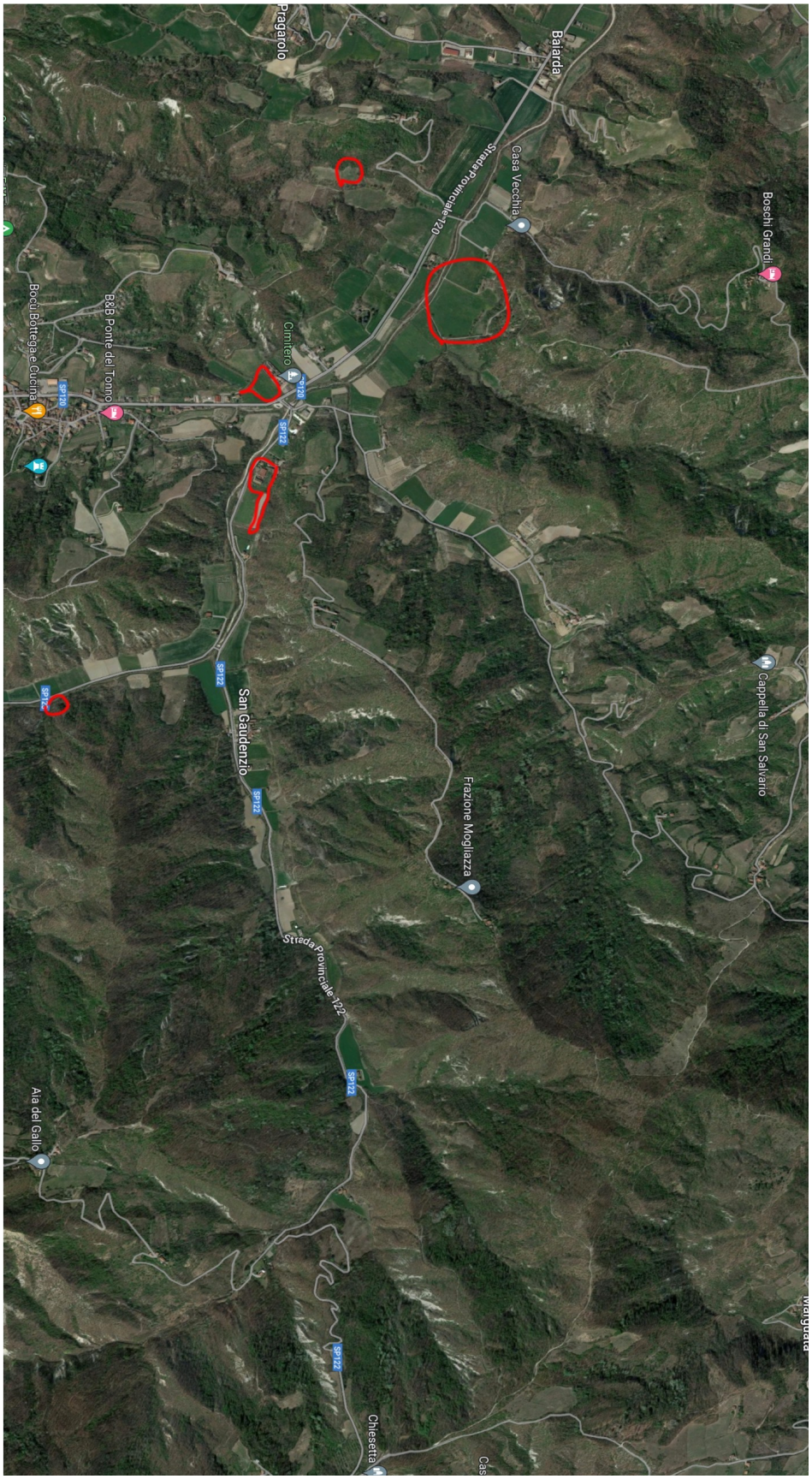
Data generazione:

11-02-2024

L'Esperto alla stima

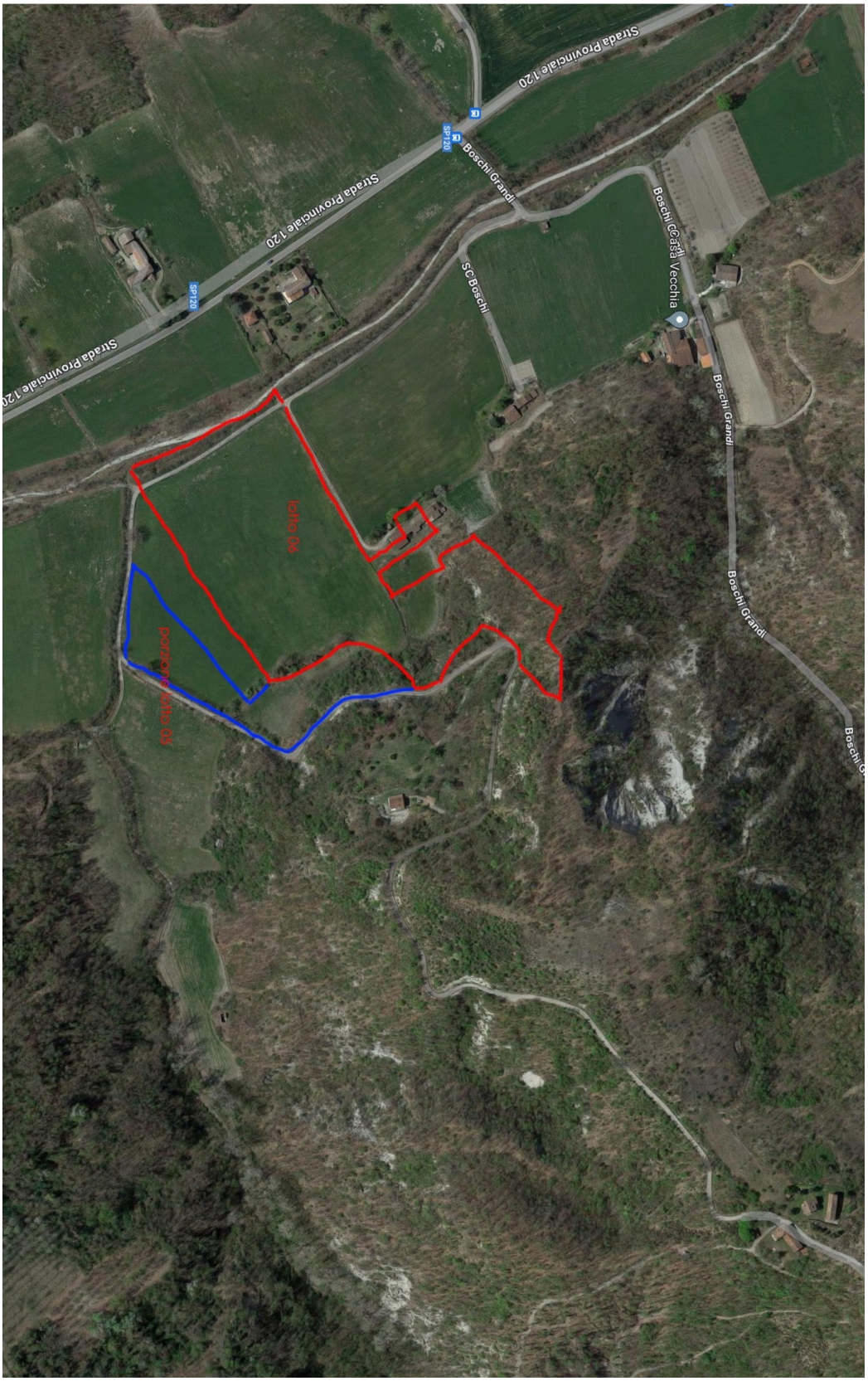
**Arch Fabio Gregorini**

INDIVIDUAZIONE BENI


Pragarolo
Balarda
Strada Provinciale 120
Casa Vecchia
Boschi Grandi
Bocciù Bottega e Cucina
B&B Ponte del Tonno
Cimitero
SP120
SP122
San Gaudenzio
Cappella di San Salvario
Frazione Mogliazza
Strada Provinciale 122
Aia del Gallo
Chieserta

Strada Provinciale 122
Strada Provinciale 122
SP122
SP122

Cimitero
SP120
SP122
porzione lotto 05
SP120
Via Roma
Google
SP120


Strada Provinciale 120
SP120
Boschi Grandi
Strada Provinciale 120
Boschi Grandi
Boschi Casa Vecchia
SC Boschi
Strada Provinciale 120
lotto 05
porzione lotto 03
Boschi Grandi
Boschi Grandi

Particella lotto 03
Strada Provinciale 120
SP120
Boschi Grandi
SC Boschi

Castello
Strada Provinciale 72
SP122
SP123
San Gaudenzio
Agriturismo
Casa Castellini
Porzione lotto 05
Ala del Gallo