

**Tribunale di Alessandria**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **54/2024**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:  
09/07/2024

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. Michele Delli Paoli**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto UNICO – Abitazione**  
**semindipendente con autorimessa**  
**forno e cantina**

**Esperto alla stima:** Arch Francesca Bellini  
**Codice fiscale:** BLLFNC71H53F965E  
**Studio in:** VIA GRAMSCI 21 - NOVI LIGURE  
**Telefono:** 0143746464  
**Email:** studio@bgarchitettinovi.it  
**Pec:** francesca.bellini@archiworldpec.it

**SINTESI ELABORATO****1. Dati Catastali**

**Bene:** Via Roma 9 Loc San Martino di Albera Ligure (AL) – 15060 e aree di campagna/collina site a Cantalupo Ligure (AL)

**Lotto:** UNICO – Abitazione indipendente con locali uso magazzino e cantina aree di corte e 12 terreni agricoli annessi

**Corpo 1: Abitazione al P1, annesso magazzino al PT e terreni annessi**

- **Categoria:** Abitazione di tipo civile[A2]

foglio 2, particella 725, subalterno 3, Via Roma snc\* Loc San Martino di Albera Ligure (AL), piano 1, consistenza 10 vani rendita 542,28 €

- **Categoria:** Magazzino[C2]

foglio 2, particella 725, subalterno 4, Via Roma 9/Bis Loc San Martino di Albera Ligure (AL), piano T, consistenza 298 mq sup. catastale 351 mq catastale; rendita 338,59 €

**area cortilizia annessa:**

- **Categoria: Seminativo irriguo**

Foglio 2 Particella 634 Via Roma 9/Bis Loc San Martino di Albera Ligure (AL) Consistenza 400 mq; RD 1,65 RA 1,65

- **Categoria: Seminativo irriguo**

foglio 2 Particella 635 Via Roma 9/Bis Loc San Martino di Albera Ligure (AL) Consistenza 10 mq;RD 0,04 RA 0,04

**Corpo 2: terreni ubicati a Cantalupo Ligure (AL)**

| ubicaz           | fg | part | qualità             | classe | R.D  | R.A  | Superficie mq |
|------------------|----|------|---------------------|--------|------|------|---------------|
| Cantalupo Ligure | 10 | 133  | Pascolo cespugliato | 2      | 0,29 | 0,18 | 1.130,00      |
| Cantalupo Ligure | 10 | 134  | Bosco ceduo         | 2      | 0,02 | 0,01 | 25,00         |
| Cantalupo Ligure | 10 | 135  | Seminativo          | 4      | 0,73 | 0,98 | 1.180,00      |
| Cantalupo Ligure | 11 | 37   | Bosco ceduo         | 3      | 0,09 | 0,04 | 280,00        |
| Cantalupo Ligure | 11 | 38   | Seminativo          | 4      | 1,37 | 1,83 | 2.210,00      |
| Cantalupo Ligure | 11 | 43   | Bosco ceduo         | 3      | 0,03 | 0,02 | 100,00        |
| Cantalupo Ligure | 11 | 142  | Pascolo cespugliato | 2      | 0,03 | 0,02 | 120,00        |
| Cantalupo Ligure | 11 | 174  | Bosco ceduo         | 3      | 1,45 | 0,73 | 4.690,00      |

|                     |    |     |                     |   |      |      |           |
|---------------------|----|-----|---------------------|---|------|------|-----------|
| Cantalupo<br>Ligure | 23 | 231 | Bosco ceduo         | 2 | 2,91 | 0,78 | 3.760,00  |
| Cantalupo<br>Ligure | 23 | 266 | Pascolo cespugliato | 2 | 2,90 | 1,74 | 11.240,00 |
| Cantalupo<br>Ligure | 23 | 321 | Pascolo cespugliato | 2 | 0,29 | 0,17 | 1.120,00  |
| Cantalupo<br>Ligure | 30 | 64  | Bosco ceduo         | 2 | 1,87 | 0,50 | 2.410,00  |

\*NB: in visura il civico non è presente, in planimetria è indicato il 9, in loco nulla risultava.

## 2. Stato di possesso

### Per tutti i beni come individuati al punto 1:

Gli immobili apparivano vuoti ed in stato di abbandono;

## 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

### Per tutti i beni come individuati al punto 1:

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO – presenti barriere architettoniche insormontabili a persone dotate di ridotta capacità motoria.

## 4. Creditori Iscritti

### Per tutti i beni come individuati al punto 1:

**Creditori Iscritti:** -

procedente:

██████████

titolari di ipoteca:

████████████████████

████████████████████

## 5. Comproprietari

### Per tutti i beni come individuati al punto 1:

nessuno

## 6. Misure Penali

### Per tutti i beni come individuati al punto 1:

**Misure Penali:** NO

**7. Continuità delle trascrizioni**

**Per tutti i beni come individuati al punto 1:**  
**Continuità delle trascrizioni: SI**

**8. Prezzo**

**Per tutti i beni come individuati al punto 1:**

**Lotto: UNICO –**

Valore complessivo intero corpo 1: € 82.130,00

Valore complessivo intero corpo 2: € 12.012,63

Beni in **Albera Ligure (AL)**  
**Cantalupo Ligure (AL)**  
Località San Martino  
Via Roma, 9

**Lotto: UNICO** – Abitazione indipendente con locali uso magazzino e cantina aree di corte e 12 terreni agricoli annessi in confinante comune di Cantalupo Ligure (AL)

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

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

**Identificativo corpo:** Abitazione indipendente con locali uso magazzino e cantina aree di corte e 12 terreni agricoli in comune limitrofo  
Località San Martino, Via Roma 9\* - Albera Ligure (AL) - 15060

#### Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED]

Eventuali altri comproprietari:

Nessuno;

#### Corpo 1: Abitazione al P1, annesso magazzino al PT e terreni annessi

- **Categoria:** Abitazione di tipo civile[A2]  
foglio 2, particella 725, subalterno 3, Via Roma 9 Loc San Martino di Albera Ligure (AL), piano 1, consistenza 10 vani rendita 542,28 €
- **Categoria:** Magazzino[C2]  
foglio 2, particella 725, subalterno 4, Via Roma 9/Bis Loc San Martino di Albera Ligure (AL), piano T, consistenza 298 mq sup. catastale 351 mq catastale; rendita 338,59 €

area cortilizia annessa:

- **Categoria: Seminativo irriguo**  
Foglio 2 Particella 634 Via Roma 9/Bis Loc San Martino di Albera Ligure (AL) Consistenza 400 mq; RD 1,65 RA 1,65
- **Categoria: Seminativo irriguo**  
foglio 2 Particella 635 Via Roma 9/Bis Loc San Martino di Albera Ligure (AL) Consistenza 10 mq; RD 0,04 RA 0,04

Confini del compendio corpo 1:

a nord: strada vicinale San Martino -Case Bosco (ormai non più in uso e ridotta ad un confine cespugliato)

a sud: strada provinciale 140 localmente Via Roma

a ovest: particella 622, a est: particella 572

**Corpo 2: terreni ubicati a Cantalupo Ligure (AL)**

| ubicazione       | foglio | particella | qualità             | classe | R.D  | R.A  | Superficie mq |
|------------------|--------|------------|---------------------|--------|------|------|---------------|
| Cantalupo Ligure | 10     | 133        | Pascolo cespugliato | 2      | 0,29 | 0,18 | 1.130,00      |
| Cantalupo Ligure | 10     | 134        | Bosco ceduo         | 2      | 0,02 | 0,01 | 25,00         |
| Cantalupo Ligure | 10     | 135        | Seminativo          | 4      | 0,73 | 0,98 | 1.180,00      |
| Cantalupo Ligure | 11     | 37         | Bosco ceduo         | 3      | 0,09 | 0,04 | 280,00        |
| Cantalupo Ligure | 11     | 38         | Seminativo          | 4      | 1,37 | 1,83 | 2.210,00      |
| Cantalupo Ligure | 11     | 43         | Bosco ceduo         | 3      | 0,03 | 0,02 | 100,00        |
| Cantalupo Ligure | 11     | 142        | Pascolo cespugliato | 2      | 0,03 | 0,02 | 120,00        |
| Cantalupo Ligure | 11     | 174        | Bosco ceduo         | 3      | 1,45 | 0,73 | 4.690,00      |
| Cantalupo Ligure | 23     | 231        | Bosco ceduo         | 2      | 2,91 | 0,78 | 3.760,00      |
| Cantalupo Ligure | 23     | 266        | Pascolo cespugliato | 2      | 2,90 | 1,74 | 11.240,00     |
| Cantalupo Ligure | 23     | 321        | Pascolo cespugliato | 2      | 0,29 | 0,17 | 1.120,00      |
| Cantalupo Ligure | 30     | 64         | Bosco ceduo         | 2      | 1,87 | 0,50 | 2.410,00      |

\*NB: in visura il civico non è presente, in planimetria è indicato il 9, in loco nulla risultava.

Confini: desumibili dalle mappe catastali allegato 02

Conformità catastale:Corpo 1:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità catastali: errata raffigurazione delle scale esterne

di accesso al piano superiore abitativo, ASSENZA dalla planimetria catastale del locale al piano terreno dotato di ampie vetrine affacciate sul cortile e copertura terrazzata, differente distribuzione interna dell'alloggio raffigurata in planimetria, rispetto a quella reale riscontrata sul posto. Le planimetrie catastali del 1979 riportano l'immobile dopo l'esecuzione dell'abuso edilizio (ampliamento sul retro abitazione piano primo, di cui nel seguito si dirà) e prima dell'intervento di realizzazione del portico sul davanti del magazzino, concessionato nel 1985 e poi abusivamente trasformato in locali chiusi.

Per quanto sopra NON SI DICHIARA la conformità catastale;

note: l'accatastamento dell'immobile dovrà essere rivisto mediante la presentazione di Tipo mappale e pratica docfa, per un costo stimato pari ad euro 2.500,00 € oltre iva e contributi di legge.

#### Corpo 2:

I terreni collinari sono apparsi liberi da costruzioni anche se non sempre coerenti con la qualità coltiva indicata in visura, nello specifico quelli registrati come seminativi, all'atto del sopralluogo apparivano incolti da molto tempo (un ventennio indicativamente) e ad oggi assimilabili a boschi e lande desolate.

Per quanto sopra NON SI DICHIARA la conformità catastale;

note: l'accatastamento dell'immobile dovrà essere rivisto mediante la presentazione di variazione di coltivazione importo stimato € 800,00 oltre iva e contributi di legge.

#### Storia catastale:

##### Corpo 1: Abitazione al P1:

- **Categoria:** Abitazione di tipo civile[A2]

foglio 2, particella 725, subalterno 3, Via Roma snc\* Loc San Martino di Albera Ligure (AL), piano 1, consistenza 10 vani

1) con variazione toponomastica del 21/10/2003 pratica n.260226 in atti dal 21/10/2003 variazione di toponomastica (n. 36585.1/2003) l'indirizzo del bene viene mutato da "regione san martino" a "via roma"

1) Con variazione modifica identificativo del 05/06/2007 Pratica n. AL0253596 in atti dal 05/06/2007 variazione per modifica identificativo - allineamento mappe l'immobile subiva modifica del numero identificativo di particella passando dalla particella 3 che lo contraddistingueva in precedenza alla attuale 725.

2) con variazione del 23/06/1979 recuperata in atti dal 15/09/1994 si ha variazione del classamento da A/3 classe unica a a/2 di classe 2 – variazione di CLASSAMENTO (n. 2-3.1/1979);

3) esisteva già un precedente classamento automatico del 26/01/1989 in atti dal 29/08/1990 (n°3/1989) e l'immobile era stato ascritto al catasto meccanografico del 30/06/1987 senza con-

sistenza.

**Corpo 1: Magazzino al PT:**

- **Categoria:** Abitazione di tipo civile[A2]

foglio 2, particella 725, subalterno 3, Via Roma snc\* Loc San Martino di Albera Ligure (AL), piano 1, consistenza 10 vani

1) VARIAZIONE del 20/09/2016 Pratica n. AL0117905 in atti dal 20/09/2016 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 26984.1/2016): avveniva la correzione dei dati identificativi e metrici del protocollo di presentazione planimetria n° 3/1985;

1) con variazione toponomastica del 21/10/2003 pratica n.260226 in atti dal 21/10/2003 variazione di toponomastica (n. 36585.1/2003) l'indirizzo del bene viene mutato da "regione san martino" a "via roma 9 -bis"

1) Con variazione modifica identificativo del 05/06/2007 Pratica n. AL0253596 in atti dal 05/06/2007 variazione per modifica identificativo - allineamento mappe l'immobile subiva modifica del numero identificativo di particella passando dalla particella 3 che lo contraddistingueva in precedenza alla attuale 725.

2) con variazione del 23/06/1979 recuperata in atti dal 15/09/1994 si ha variazione del classamento da A/3 classe unica a a/2 di classe 2 – variazione di CLASSAMENTO (n. 2-3.1/1979);

3) esisteva già un precedente classamento del 12/07/1985 in atti dal 15/09/1994 (n°3/1985) e l'immobile era stato ascritto al catasto meccanografico del 30/06/1987 senza consistenza.

**Corpo 1: Terreni annessi**

- **Categoria:** terreno seminativo;

foglio 2, particella 634, Via Roma snc\* Loc San Martino di Albera Ligure (AL), qualità seminativo irriguo, classe 1

1) FRAZIONAMENTO del 21/10/1996 in atti dal 21/10/1996 (n.1930.1/1996): con tale atto la preesistente particella 521 veniva frazionata dando origine oltre alla attuale particella anche alla 635;

2) FRAZIONAMENTO del 25/08/1989 in atti dal 31/07/1990 (n. 632.1/1989) con tale atto venne variata anche la particella 572;

3) Impianto meccanografico del 20/06/1984;

- **Categoria:** terreno seminativo;

foglio 2, particella 635, Via Roma snc\* Loc San Martino di Albera Ligure (AL), qualità seminativo irriguo, classe 1

1) FRAZIONAMENTO del 21/10/1996 in atti dal 21/10/1996 (n.1930.1/1996): con tale atto la preesistente particella 521 veniva frazionata dando origine oltre alla attuale particella anche alla 634;

3) Impianto meccanografico del 20/06/1984;



**Corpo 2: terreni ubicati a Cantalupo Ligure (AL)**

| fg | Part. | Variazioni catastali avvenute nel tempo |    |    |    |  |
|----|-------|---|----|----|----|--|
| 10 | 133   | nn                                      | nn | nn | nn | Impianto meccanografico del 20/06/1984 |
| 10 | 134   |   |    |    |    | Impianto meccanografico del 20/06/1984 |
| 10 | 135   |   |    |    |    | Impianto meccanografico del 20/06/1984 |
| 11 | 37    |   |    |    |    | Impianto meccanografico del 20/06/1984 |
| 11 | 38    |   |    |    |    | Impianto meccanografico del 20/06/1984 |
| 11 | 43    |   |    |    |    | Impianto meccanografico del 20/06/1984 |
| 11 | 142   |   |    |    |    | Impianto meccanografico del 20/06/1984 |
| 11 | 174   |   |    |    |    | Impianto meccanografico del 20/06/1984 |
| 23 | 231   |   |    |    |    | Impianto meccanografico del 20/06/1984 |
| 23 | 266   |   |    |    |    | Impianto meccanografico del 20/06/1984 |
| 23 | 321   |   |    |    |    | Impianto meccanografico del 20/06/1984 |
| 30 | 64    |   |    |    |    | Impianto meccanografico del 20/06/1984 |

**2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):****Corpo 1: Abitazione al P1, magazzino, terreni annessi**

**Caratteristiche zona:** borgata di campagna zona periferica agricola normale;

**Area urbanistica:** residenziale a traffico scarso con parcheggi scarsi.

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

**Servizi offerti dalla zona:** scuole medie (ordinaria), scuole elementari (ordinaria), asilo infantile (ordinaria), banche (ordinaria), alimentari (ordinaria) distanza media 4/6 km;

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole, residenziali;

**Importanti centri limitrofi:** Alessandria, Genova;

**Attrazioni paesaggistiche:** zone collinari dell'appennino ligure;

**Attrazioni storiche:** niente di particolare da segnalare;

**Principali collegamenti pubblici:** AUTOBUS INTERURBANO 1.000 mt, stazione ferroviaria 20 km  
mt, autostrada 20 km

**3. STATO DI POSSESSO:**

**Occupato:** in stato di abbandono, attualmente non abitabile

**Opponibilità ai terzi:** NO

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**

ISCRIZIONE nn 4965/532 del 15/12/2015 IPOTECA IN RINNOVAZIONE Derivante da 0668 IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO del 20/03/1996 Numero di repertorio 4/2 LANZAVECCHIA MARCO Sede SERRAVALLE SCRIVIA a favore [REDACTED]

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

ISCRIZIONE nn 2063/359 del 26/04/2004 IPOTECA giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del 19/12/2003 repertorio 337/2003 TRIBUNALE DI TORTONA a favore della [REDACTED]

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

TRASCRIZIONE NN 746/612 del 20/02/2024 VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI DEL 07/02/2024 numero di repertorio 2942/2024 UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI ALESSANDRIA a favore di

[REDACTED]  
[REDACTED]

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Abitazione magazzino, terreni annessi ad Albera Ligure e

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

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** non è condominio;

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

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

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

**Millesimi di proprietà:** non è condominio;

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

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** non è condominio;

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

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

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

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

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

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED]

[REDACTED] per i diritti di proprietà per 1/1

in ordine a quanto in oggetto, nel ventennio preso in esame, alla data del 28/05/2024, si rilevano le seguenti provenienze e formalità:

A [REDACTED] tutti gli immobili oggetto di pignoramento, quali beni personali, sono pervenuti in dipendenza della successione a [REDACTED] [REDACTED] deceduto il 26/10/1999 (denuncia del 25/07/2000 Numero di repertorio 40/886 UFFICIO DEL REGISTRO NOVI LIGURE) trascritta il 17/11/2000 nn 4868/3602 e successiva denuncia (dichiarazione del 22/11/2005 Numero di repertorio 20/968 UFFICIO DEL REGISTRO NOVI LIGURE) trascritta il 04/03/2006 nn 1226/823.

**Si rileva trascritta la seguente accettazione espressa di eredità:** accettazione di eredità con beneficio d'inventario del 18/01/2000 Numero di repertorio 1/2000 TRIBUNALE Sede NOVI LIGURE)

trascritta nn 731/560 del 16/02/2000

A [REDACTED]  
[REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà gli immobili in oggetto giungevano per atti tutti abbondantemente ante ventennio ed in particolare:

| Comune di Albera Ligure    |       |     |   |
|----------------------------|-------|-----|---|
| fg                         | Part. | sub | Provenienze ante ventennio  |
| 2                          | 725   | 3   | [REDACTED] fino al 1993 (poi rettificato d'ufficio, [REDACTED] era indicata per errore, l'immobile essendo in capo al solo [REDACTED])  |
| 2                          | 725   | 4   | [REDACTED] fino al 1993 (poi rettificato d'ufficio, Daglio Rita era indicata per errore, l'immobile essendo in capo al solo [REDACTED])   |
| 2                          | 634   |     | [REDACTED] con Atto del 28/04/1990 Pubblico ufficiale CHIAPUZZO Sede NOVI LIGURE (AL) Repertorio n. 48963 - UR Sede NOVI LIGURE (AL) Registrazione n. 797 registrato in data 15/05/1990     |
| 2                          | 635   |     | [REDACTED] con Atto del 28/04/1990 Pubblico ufficiale CHIAPUZZO Sede NOVI LIGURE (AL) Repertorio n. 48963 - UR Sede NOVI LIGURE (AL) Registrazione n. 797 registrato in data 15/05/1990     |
| Comune di Cantalupo Ligure |       |     |   |
| fg                         | Part. | sub | Provenienze ante ventennio  |
| 10                         | 133   | nn  | Atto di acquisto da [REDACTED] [REDACTED] Pubblico ufficiale GANDINI Sede NOVI LIGURE (AL) Repertorio n. 191790 - UR Sede NOVI LIGURE (AL) Registrazione n. 7 registrato in data 04/05/1987 |
| 10                         | 134   |     | Atto di acquisto da [REDACTED] [REDACTED] Pubblico ufficiale GANDINI Sede NOVI LIGURE (AL) Repertorio n. 191790 - UR Sede NOVI LIGURE (AL) Registrazione n. 7 registrato in data 04/05/1987 |
| 10                         | 135   |     | Atto di acquisto da [REDACTED] [REDACTED] Pubblico ufficiale GANDINI Sede NOVI LIGURE (AL) Repertorio n. 191790 - UR Sede NOVI LIGURE (AL) Registrazione n. 7 registrato in data 04/05/1987 |

|    |     |  |
|----|-----|--|
| 11 | 37  | Atto di acquisto da [REDACTED]<br>[REDACTED] Atto del 16/04/1987 Pubblico ufficiale GANDINI Sede NOVI LIGURE (AL) Repertorio n. 191790 - UR Sede NOVI LIGURE (AL) Registrazione n. 7 registrato in data 04/05/1987                     |
| 11 | 38  | Atto di acquisto da [REDACTED]<br>[REDACTED] Pubblico ufficiale GANDINI Sede NOVI LIGURE (AL) Repertorio n. 191790 - UR Sede NOVI LIGURE (AL) Registrazione n. 7 registrato in data 04/05/1987   |
| 11 | 43  | Atto di acquisto da [REDACTED]<br>[REDACTED] Pubblico ufficiale GANDINI Sede NOVI LIGURE (AL) Repertorio n. 191790 - UR Sede NOVI LIGURE (AL) Registrazione n. 7 registrato in data 04/05/1987   |
| 11 | 142 | Atto di acquisto da [REDACTED]<br>[REDACTED] Pubblico ufficiale GANDINI Sede NOVI LIGURE (AL) Repertorio n. 191790 - UR Sede NOVI LIGURE (AL) Registrazione n. 7 registrato in data 04/05/1987   |
| 11 | 174 | Atto di acquisto da P [REDACTED]<br>[REDACTED] Nata a Cantalupo Ligure il 09/01/1892 Pubblico ufficiale GANDINI Sede NOVI LIGURE (AL) Repertorio n. 191790 - UR Sede NOVI LIGURE (AL) Registrazione n. 7 registrato in data 04/05/1987 |
| 23 | 231 | Atto di acquisto da [REDACTED]<br>[REDACTED] Pubblico ufficiale GANDINI Sede NOVI LIGURE (AL) Repertorio n. 191790 - UR Sede NOVI LIGURE (AL) Registrazione n. 7 registrato in data 04/05/1987   |
| 23 | 266 | TESTAMENTO OLOGRAFO di [REDACTED] Pubblico ufficiale GUIDOBONO C. Sede BOLLATE (MI) Repertorio n. 376308 - UR Sede MILANO (MI) Registrazione n. 23508 registrato in data 22/09/1981  |
| 23 | 321 | TESTAMENTO OLOGRAFO di [REDACTED] Pubblico ufficiale GUIDOBONO C. Sede BOLLATE (MI) Repertorio n. 376308 - UR Sede MILANO (MI) Registrazione n. 23508 registrato in data 22/09/1981  |
| 30 | 64  | TESTAMENTO OLOGRAFO di [REDACTED] Pubblico ufficiale GUIDOBONO C. Sede BOLLATE (MI) Repertorio n. 376308 - UR Sede MILANO (MI) Registrazione n. 23508 registrato in data 22/09/1981  |

Continuità delle trascrizioni: Sì

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Il complesso oggetto di pignoramento è stato diviso per comodità espositiva in due corpi: **corpo 1**, immobili siti ad Albera Ligure, località San Martino, via Roma, 9, **corpo 2** terreni siti in Cantalupo Ligure, nei pressi della frazione di Borgo Adorno, aree boschive incolte ed abbandonate ubicate nei pressi del crinale montano di spartiacque collinare del monte Giarolo.

**Corpo 1** - Si tratta di:

1) una costruzione su due piani fuori terra realizzata negli anni '60 del '900. Essa viene infatti dichiarata ante 1967 nella documentazione reperita presso il comune di Albera Ligure e sussiste presso l'archivio comunale registrazione di una licenza edilizia n. 2 del 28/07/1965 a nome del Sig. ██████████, di cui mancano tuttavia i documenti. Si presuppone che la pratica in questione si riferisca all'immobile in esame ma non se ne può avere, in mancanza della documentazione relativa, la certezza.

Questa palazzina venne edificata sul lato ovest del lotto pertinenziale, sul confine di questo con la adiacente particella 622, stesso foglio, di altrui proprietà, ed occupata al piano terreno da parte del locale magazzino di cui al sub 4 ed al piano primo dall'abitazione di cui al sub 3. La parte posteriore dell'edificio risultava appoggiata contro la terra del versante collinare esposto a sud est che sale dolcemente a partire dal livello della strada provinciale su cui è allineato il lotto che racchiude gli edifici di cui al complesso in esame.

2) di un edificio accessorio uso esposizione e negozio che, come visto nella sezione catasto, non risulta né censito né disegnato in mappa. Tale immobile è connesso con una porta ai locali uso magazzino siti al piano terra della palazzina e sul lato est è attraversato da passo carraio che da accesso al retrostante magazzino descritto nel seguito.

3) magazzino, connesso internamente con i locali di cui al punto 1 e ubicato sul retro del complesso in aderenza sia alla casa vera e propria che ai locali di cui al punto 2

1) L'edificio abitativo: (come si può chiaramente evincere dalle caratteristiche costruttive dello stesso) venne edificato ante 1967 probabilmente, a giudicare dalle caratteristiche costruttive mostrate e dalle registrazioni trovate in comune, intorno agli anni 1965-1966, in area agricola ed in seguito non appare essere stato ristrutturato internamente, mostrando le finiture interne risalenti agli anni di costruzione del fabbricato. La parte ubicata sul retro, uso salone, ufficio/camera e servizi igienici, ubicata lato monte del versante collinare e che costituisce chiaramente una aggiunta rispetto alla costruzione originale, risulta essere stata realizzata in tre fasi successive:

- in primo luogo venne edificata una tettoia in metallo e lastre plastiche autorizzata nel 1976;
- quindi questa venne trasformata in tettoia in muratura con pratica n° 16/1976;
- quindi, ancora, essa venne trasformata abusivamente in locali abitativi successivamente sottoposti a domanda di condono edilizio nel 1985 pratica prot. 1661 n° 86 del 23/09/1985, a cui seguì nel 1988 richiesta di integrazione cui non venne mai ottemperato, portando

all'arenarsi della procedura che allo stato attuale risulta ancora sospesa in attesa di completamento e ad oggi la relativa licenza edilizia in sanatoria non risulta essere stata rilasciata.

Questa la documentazione all'epoca richiesta:

- -copia accatastamento delle opere condonate;
- -svincolo ai sensi della legge 27/1981 in merito a opere eseguite in zona soggetta a vincolo idrogeologico.
- -Documentazione fotografica delle opere condonate;
- -Progetto completo delle opere debitamente quotato con relativi calcoli planovolumetrici.
- -Certificata di appartenenza a categoria professionale commerciale o agricola rilasciato dai competenti organi di categoria (camera commercio ecc.);
- -Dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà contenente la data di esecuzione dell'abuso;
- -Certificato storico catastale NCT e NCEU dell'immobile soggetto a sanatoria;
- -Copia istanza rivolta alla Regione di autorizzazione relativa al vincolo ambientale (legge Galasso);
- -Tabella per la determinazione del contributo afferente il costo di costruzione debitamente compilata, ovvero computo metrico estimativo delle opere abusive eseguite per interventi su fabbricati esistenti, ovvero dimostrazione di gratuità dell'intervento ai sensi dell'art.9 legge 10/77;
- -Copia planimetrie NCEU ed estratto autentico di mappa dell'opera soggetta a sanatoria;

Quanto sopra mette in luce come l'ampliamento in esame veniva realizzato in zona di:

1. vincolo idrogeologico;
2. vincolo paesaggistico ex legge Galasso;

e come sul medesimo, dato atto che l'oblazione era stata pagata, non era comunque stato pagato il contributo afferente il costo di costruzione oltre a non essere state ottemperate le altre importanti richieste.

Quanto sopra impone alla scrivente di ricordare come l'acquisto di un fabbricato per cui la domanda di condono non si sia conclusa con il titolo in sanatoria comporta, quindi, alcune incognite, che possono consistere in:

- incompletezza, infondatezza, irregolarità, infedeltà della domanda;
- mancanza dei requisiti richiesti per le opere (tempi, consistenza, collocazione, tipologia,...)
- pagamento dolosamente inesatto dell'oblazione;
- assenza di risposta, come in questo caso, alle richieste di integrazione dei documenti;

La scrivente richiedeva al comune di Albera se era ancora possibile portare a termine l'iter del condono ed ottenere la concessione in sanatoria. Il comune rispondeva che "In riferimento alla Sua richiesta in calce, con la presente si comunica che la pratica può essere portata a termine a seguito della

trasmissione delle integrazioni richieste”.

La scrivente avendo esaminato le richieste di integrazioni al tempo formulate, come sopra riportate, ed essendo le medesime molto complesse e riguardando normative – come il vincolo paesaggistico e quello idrogeologico - che nel tempo si sono modificate ed inasprite, non può tuttavia garantire la sussistenza della possibilità di completare l’iter del condono sopra esaminato.

Pertanto, ritiene la sottoscritta CTU che si debba considerare, con riferimento alla trasformazione del portico, realizzato nel 1976, in abitazione, la possibilità di ottenere con estrema fatica il condono o addirittura che si verifichi il caso di non riuscire affatto a giungere al suo compimento: pertanto in via precauzionale la sottoscritta ha detratto dal valore del bene i costi necessari alla eliminazione dell’abuso e considerato il valore del bene nello stato ante abuso (come portico aperto).

Sottolinea altresì che in caso di successo del condono, i valori indicati per la demolizione servirebbero a coprire i costi di realizzazione della complessa pratica di sanatoria da redigere. Nel caso di un diniego del condono si arriverebbe infatti alla conseguente completa rimozione di quanto realizzato in abuso e la regressione di questa parte a porticato aperto come da licenza di costruzione originale dello stesso.

Riassumendo:

1. La domanda di condono veniva presentata nel settembre 1985;
2. Il comune sospendeva i termini chiedendo importanti integrazioni il 12/08/1988;
3. Le integrazioni riguardanti mancanza di disegni descrittivi degli abusi realizzati, i pareri degli enti superiori con riguardo a vincolo idrogeologico e paesaggistico oltre altri non meno importanti adempimenti non vennero mai presentate;
4. Nel lungo lasso di tempo trascorso (36 anni) la normativa sui condoni è cambiata, introducendo il regime della “doppia conformità”;
5. La giurisprudenza mostra come si debba valutare caso per caso e come la risposta non sia mai univoca;
6. Ad oggi il comune non ha rilasciato chiaramente alcun provvedimento di concessione edilizia a sanatoria anche se ha informato la scrivente che, presentando tutte le integrazioni a suo tempo richieste, la domanda di condono potrebbe essere ancora accolta;

Questi fatti fanno propendere questa CTU per considerare le opere di ampliamento dell’abitazione in esame, prudenzialmente, non sanate e non sanabili come sopra esplicitato.

L’immobile, ad oggi, con riferimento all’appartamento in se, presenta inoltre ulteriori minori difformità edilizie, in quanto la tramezzatura della zona ingresso è risultata differente rispetto a quanto indicato nelle uniche planimetrie catastali esistenti, che, in mancanza dei disegni costruttivi originari, non risultati presenti negli archivi comunali, costituiscono il riferimento per lo stato di fatto dell’immobile.



2) L'edificio accessorio uso esposizione e negozio: venne edificato in aderenza al magazzino, anche esso preesistente al 1967 che in tale frangente venne modificato al livello delle coperture, con rifacimento del tetto. Questa volta le opere vennero autorizzate con concessione edilizia del 30 aprile 1985 senza numero d'ordine. Tuttavia le stesse sono state chiaramente realizzate in maniera difforme rispetto a quanto concesso. La prima differenza, di natura sostanziale, è che la parte autorizzata come portico risulta nei fatti un volume chiuso con vetrate, quindi in maniera abusiva e senza aver corrisposto i sicuramente dovuti oneri concessori, oltre a non aver sicuramente verificato la disponibilità sul lotto di residua cubatura edificabile. Pertanto tale edificio non può rimanere ad oggi nello stato in cui si trova, ma dovrà essere riportato allo stato di portico rimuovendo le vetrine e lasciandolo aperto. Inoltre le opere realizzate sono apparse comunque differenti da quanto concesso per dimensione e forma delle bucatore, del numero e forma delle arcate, posizione di pareti e tramezzature. Lo spazio sotto la scala esterna a giorno di accesso al piano primo in quest'occasione fu chiuso per ricavarvi un bagno, realizzato di fatto più piccolo del previsto, senza allargare la scala. Inoltre tra il magazzino ed il piano terra della palazzina su due piani non vengono indicate pareti che invece in loco risultavano presenti.

Presenza Amianto:

Sia il tetto del portico sopra analizzato che quello del magazzino apparivano essere stati realizzati con lastre in fibrocemento, poste in opera probabilmente all'atto della ristrutturazione concessa nel 1985. Dette lastre apparivano superficialmente in stato di notevole degrado, portando questa CTU a ritenere che un semplice intervento di incapsulamento/verniciatura non fosse sufficiente ad inertizzare la loro pericolosità dovuta alla presenza di fibre di amianto all'interno dell'impasto cementizio che le costituisce. Pertanto, ritenendo opportuno un approccio altamente prudente in merito, la scrivente ha valutato il costo di rimozione di tali lastre, bonifica dei luoghi e sostituzione delle stesse con lastre di nuovo tipo in fibrocemento ecologico.

La scrivente ha stimato i seguenti importi:

|  |                    |
|--|--------------------|
| 1)pratica edilizia.....  | 1.200,00 €         |
| 2)pratica ASL per cantieri rimozione e smaltimento amianto.....  | 700,00 €           |
| 3)allestimento cantiere.....   | 2.500,00 €         |
| 4)rimozione lastre, loro smaltimento secondo normativa, fornitura e posa in opera di nuove lastre ed accessori (gronde etc)..... | 42.000,00 €        |
| <b>TOTALE.....</b>   | <b>46.400,00 €</b> |

iva e contributi cassa professionisti esclusa.

Corpo 2

Trattasi di terreni boschivi siti in aree naturali di alta collina, privi di costruzioni e pertanto regolari dal punto di vista edilizio.

### 7.1 Conformità edilizia:

Corpo 1

L'immobile in esame, alla luce di quanto sopra esposto, può dirsi quindi non conforme, necessitando nella peggiore delle ipotesi opere di demolizione e rimessa in pristino per la parte abitativa aggiunta sul retro ( o paritetici ingenti costi di regolarizzazione per completamento pratica condono edilizio) e ulteriori opere di sanatoria per opere interne ed esterne (diversa distribuzione locali, diverse forme di bucatore esterne, mancanza di pareti non segnate a disegno etc)

Quindi:

Opere di demolizione abusi o spese completamento condono 1985:

|   |                    |
|---|--------------------|
| importo rimozione abusi o spese sanatoria ..... | 20.000,00 €        |
| rimozione abusi chiusura porticato pt.....      | 5.000,00 €         |
| <b>TOTALE.....</b>                              | <b>25.000,00 €</b> |

iva esclusa

Sanatoria di quanto sopra:

|  |                   |
|--|-------------------|
| pratica edilizia a sanatoria SCIA: ..... | 2.100,00 €        |
| minimo sanzione.....                     | 1.000,00 €        |
| <b>TOTALE.....</b>                       | <b>3.100,00 €</b> |

iva e contributi cassa professionisti esclusa

Nb: la sanzione potrebbe risultare superiore in base a considerazioni e analisi dei competenti uffici comunali.

**TOTALE SPESE per rimozione abusi, rimozione amianto e pratiche edilizie a sanatoria.....74.500,00 €**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Corpo 2

Conforme in quanto si tratta di terreni liberi da costruzioni ed allo stato naturale di aree boschive di alta collina.

Per quanto sopra SI dichiara la conformità edilizia

### 7.2 Conformità urbanistica:

Corpo 1

|   |    |
|---|----|
| Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico: | Sì |
|---|----|

|   |   |
|---|---|
| Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?           | NO  |
| Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari? | NO  |
| Residua potenzialità edificatoria:                              | NO  |
| Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:                     | NO  |
| Note:   | Conforme per quanto riguarda la parte originariamente edificata nel 1965, non conforme per il resto |

**Note sulla conformità:**

L'immobile, come visto presenta abusi edilizi che dovranno essere sanati con la rimessa in pristino, trovandosi gli stessi in aree assoggettate sia a vincolo idrogeologico che paesaggistico.

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

**Corpo 2**

|   |  |
|---|--|
| Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:         | NO   |
| Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?           | NO   |
| Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari? | NO   |
| Residua potenzialità edificatoria:                              | NO   |
| Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:                     | SI   |
| Note:   | Conforme in quanto trattasi di terreni non edificati e privi di qualsivoglia altro segno di attività umana |

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

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

Descrizione: **Corpo 1**  
**Abitazione magazzini e sedime**

**Il Complesso:** si tratta come già accennato prima di un immobile costruito negli anni '60 del '900 come edificio misto, laboratorio/magazzino al pt ed abitazione al piano 1° e successivamente ampliato in più fasi costruttive.

L'immobile che si va a descrivere è formato da una palazzina principale disposta su due piani, affiancata sul lato destro guardando la facciata principale dando le spalle alla strada pubblica, da un corpo basso costituito da due strutture diverse affiancate e integrate tra loro: una parte di queste è ubicata verso il fondo del lotto, sul lato Sud dello stesso, in aderenza col versante collinare ed è costituita da un magazzino dotato di tetto ad orditura lignea e manto di copertura in lastre di fibrocemento amianto, mentre l'altra parte prospetta sulla corte lato strada fronte nord. Quest'ultima è costituita da un edificio in muratura dotato di tetto a terrazza e ampie vetrine ad arco rivolte verso la corte anzidetta, il cui scopo sembra essere stato in passato quello di negozio/esposizione. L'edificio principale su due piani appare di fattura risalente agli anni '60 del '900, il magazzino appare essere di realizzazione più improvvisata, probabilmente costruito poco dopo l'edificazione della casa principale, mentre invece, il corpo uso negozio appare essere stato edificato in epoca successiva, si è appurato nel 1985, cosa anche confermata dai materiali utilizzati. La palazzina, al piano terreno, ha destinazione di deposito/magazzino con accesso carraio dal fronte nord (lato strada) ed un altro accesso secondario dal retro, passando attraverso il magazzino, e anche dal negozio descritto in precedenza. Non esiste scala interna di collegamento col piano superiore che invece è accessibile da scala esterna scoperta ed esposta agli agenti atmosferici che conduce a un balcone che corre lungo la facciata est dello stabile e si unisce alla terrazza sopra al negozio. Da questo balcone si ha accesso all'appartamento che si trova al piano primo dell'immobile.

Entrando nell'alloggio si giunge in un ingresso che disimpegna tre camere, una cucina e un bagno tutto di fattura riferibile agli anni sessanta del '900, con pavimenti in gettata alla veneziana e porte in legno tamburato, della tipologia in voga all'epoca. L'Appartamento non appariva essere stato mai modificato rispetto al suo stato originario essendo quindi molto "datato". Dalla camera posta entrando sulla destra si poteva accedere ad una aggiunta posteriore realizzata sul lato Sud in aderenza al corpo di fabbrica principale contenente un ampio salone/portico chiuso uso tavernetta affacciato verso la balconata posta sulla facciata est prima descritta e da questa sul tetto del magazzino sempre di cui sopra ed anche verso il giardino sul retro lato sud. Come visto questa aggiunta è risultata essere stata realizzata abusivamente e poi sottoposta a tentativo di condono rimasto bloccato dopo richiesta di integrazioni e rimasto tale da 36 anni. Da questo locale si passava poi ad altri posti sul lato ovest, sempre parte dell'intervento di ampliamento in abuso, costituiti

da un corridoio, un piccolo ambiente uso camera/ufficio bagni ed infine un'uscita sul retro lato Sud direttamente al livello del terreno che in questa zona risulta più alto a causa del versante collinare in salita e quindi questo livello che sarebbe il primo piano rispetto al cortile ci troviamo al piano terreno. Detto cortile risultava del tutto occupato da vegetazione spontanea che lo rendeva assolutamente impraticabile e non chiaramente visibile nella sua estensione, in quanto occupato da grossi cespugli e alberi corredati da un sottobosco inestricabile. Questa parte appariva chiaramente essere stata edificata in aggiunta alla casa originaria presentando non solo un tetto con pendenza diversa e materiali nettamente distinti rispetto a quelli del tetto principale, ma si poteva anche notare che la finestra del bagno della casa principale dava sulla stanza uso ufficio rimanendo quindi interna e non più in grado di arieggiare il bagno stesso e segnalando così dove un tempo la casa terminava affacciando all'esterno.

La stanza uso ufficio, priva di finestre normali, era dotata di una finestra a tetto che permetteva un'illuminazione zenitale della stanza facendo sì che in maniera indiretta un po' di luce arrivasse anche nel bagno della parte di casa regolare. Come visto questa parte abusiva dovrà essere eliminata e riportata allo stato della concessione del 1976, che prevedeva la presenza di un ampio portico ma aperto e libero e non gli ambienti abitativi irregolarmente realizzati sfruttandone il tetto.

### **Gli impianti**

L'impianto di riscaldamento appariva di tipo vetusto, abbandonato e non funzionante almeno da un decennio se non di più. Esso era costituito da termosifoni e tipo tradizionale collegati alla caldaia con tubazioni metalliche non coibentate e a vista nei locali magazzino sottostanti.

L'impianto elettrico, sottotraccia, appariva di tipo ordinario per gli alloggi di quest'epoca ma anch'esso risultava abbandonato, chiaramente datato e non funzionante, risultando completamente da rivedere. Al piano terra era presente una linea elettrica di aspetto industriale, compatibile con le attività di oleificio che venivano svolte in questi locali ma anche questi impianti apparivano essere stati realizzati seguendo normative ormai superate. Inoltre, con riferimento a tutti gli impianti, si tenga conto che, come si dirà più avanti nel capitolo sullo stato dell'immobile, il tetto perde da molto tempo e nulla si può garantire sulla recuperabilità anche solo parziale di detti impianti.

### **Risparmio energetico**

Vista l'epoca di costruzione non ci si può aspettare la presenza di alcun accorgimento atto al risparmio energetico se non al limite la presenza di camere d'aria ricavate all'interno delle pareti che tuttavia all'atto del sopralluogo non è stato possibile individuare. Per quanto riguarda il resto gli impianti apparivano di tipo energivoro oltre al fatto, già detto, che non risultavano funzionanti. Non erano presenti isolamenti a livello del tetto, della soletta di copertura o, al piano terra isolamenti verso terra o del pavimento del soprastante alloggio verso il sottostante magazzino non riscaldato. I serramenti apparivano essere dotati di telaio in legno e vetri singoli, alcuni risultavano dotati di contro finestre in alluminio anodizzato color bronzo. Tuttavia, viste le attuali caratteristiche richieste dalla normativa in merito al contenimento dei consumi energetici, si può affermare che l'immobile in esame risulti essere del tutto energivoro e, per essere utilizzato, dovrebbe

essere sottoposto ed importanti interventi di efficientamento energetico. Allo stato attuale, anche in assenza di certificazione energetica APE, si può fermare senza ombra di dubbio in base alle esperienze pregresse della scrivente che un immobile di questo tipo non possa essere classificato che nella categoria energetica più bassa "G" o ancora peggio risultare "non classificabile".

Superficie complessiva di circa:

|  |                  |
|--|------------------|
| abitazione: .....  | mq 114,00        |
| ampliamento abusivo abitazione .....                           | mq 93,00         |
| portico chiuso al pt e trasformato in negozio/esposizione..... | mq 61,00         |
| magazzino pt: .....  | mq 357,00        |
| <b>TOTALE.....</b>   | <b>mq 625,00</b> |

più sedime di corte di circa 662 mq tra corte fronte strada e sul retro e sedime di cui alla particella 634 pari a 412 mq = 1.074 mq

#### **Immobile principale abitativo:**

E' posto al piano: 1

L'edificio è stato costruito nel: 1965

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1985

ha un'altezza utile interna di circa m. 3 mt

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

#### **edificio uso magazzino:**

E' posto al piano: T

L'edificio è stato costruito nel: ante 1965

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1985

ha un'altezza utile interna di circa m. 4 mt

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: scarso**

#### **Condizioni generali dell'immobile:**

Da ritenersi valide sia per l'abitazione che per i sottostanti locali uso magazzino: l'immobile appariva abbandonato da molto tempo, le coperture risultavano danneggiate, deteriorate sia dalla naturale obsolescenza in mancanza di manutenzione che probabilmente da qualche passato evento atmosferico che deve aver contribuito ad aggravare la situazione strappando grondaie e altri dettagli del tetto. Per questi motivi l'acqua poteva entrare in più punti, ed era chiaramente entrata dalle falle nel corso di svariati anni, danneggiando gli intonaci e le orditure in legno del tetto stesso. Il fenomeno infiltrativo appariva infatti essere in atto da tempo, non meno di 5 anni, e la copertura della palazzina su due piani appariva in uno stato molto degradato che faceva presupporre alla scrivente la necessità di un importante intervento di rimessa in pristino se non addirittura dover provvedere alla sua completa sostituzione. Con riguardo ai due tetti interamente realizzati con lastre di fibrocemento amianto lo scrivente ritiene che siamo in presenza effettivamente di lastre contenenti amianto, visto la appurata epoca di realizzazione (anni 1976 e limitrofi) in cui le lastre in fibrocemento in commercio risultavano ancora essere quelle contenenti fibre di asbesto asbesto. Esse, del resto, apparivano superficialmente in cattivo stato di conservazione, con fessurazioni ed esfoliazioni superficiali. Inoltre anche questi tetti presentavano perdite, che avevano provocato, internamente al magazzino il

distacco del controsoffitto applicato all'intradosso della copertura stessa, portando i pannelli di lana di roccia a pendere e pericolare dal soffitto stesso, risultando anche in equilibrio precario. Come detto in precedenza la scrivente ha ritenuto opportuno indicare i costi necessari per procedere, da parte del futuro acquirente, alla completa bonifica di tutte le parti in amianto e relativo isolante in lana di roccia provvedendo a decurtare tali importi dal valore del bene oggetto di perizia. Questo anche alla luce del fatto che il comune di Albera Ligure ha ricevuto da parte di un cittadino esposto in merito alla presenza di sostanze contenenti amianto nelle coperture dell'immobile in questione.

L'area di corte: essa è risultata interposta tra l'edificio ed il fronte strada, risultando in buona parte pavimentata con elementi cementizi autobloccanti. Essa risultava invasa in parte da muschio ed erbe infestanti, non mantenuta da anni come per il resto del complesso.

Inoltre tutti i locali del piano terreno, presentavano estesi fenomeni di risalita capillare di umidità con conseguente esfoliazione degli intonaci e generale ammaloramento delle pareti.

Quindi, in sintesi:

- impianto di riscaldamento non funzionante, desueto e energivoro,
- impianto elettrico non funzionante, da rifare e mettere a norma,
- finestre ad alta dispersione di calore,
- muri e pavimenti non isolati.
- Presenza di tetti in tegole fortemente ammalorati;
- presenza di tetti con lastre in fibrocemento amianto ammalorato;
- presenza di consistente fenomeno di ammaloramento pareti per risalita capillare di umidità.

## Edificio abitativo:

### Caratteristiche descrittive:

### Caratteristiche strutturali:

|                     |  |
|---------------------|--|
| Copertura           | tipologia: <b>a falde</b> materiale: <b>legno</b> condizioni: <b>NON sufficienti</b> |
| Fondazioni          | tipologia: <b>continue</b> materiale: <b>muratura</b> condizioni: <b>discrete</b>    |
| Solai               | tipologia: <b>solette laterocementizie</b> condizioni: <b>buone</b>                  |
| Strutture verticali | materiale: <b>strutture in c/a, murature</b> condizioni: <b>buone</b>                |
| Travi               | materiale: strutture in c/a, condizioni: <b>buone</b>                                |

### Componenti edilizie e costruttive:

|                 |   |
|-----------------|---|
| Infissi esterni | tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>legno</b> protezione: <b>tapparelle</b> materiale protezione: <b>legno - condizioni: sufficienti</b> |
| Infissi interni | tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno tamburato/massello</b> condizioni: <b>sufficienti</b>  |

|                     |  |
|---------------------|--|
| Manto di copertura  | materiale: <b>tegole</b> coibentazione: <b>inesistente</b> condizioni: <b>NON sufficienti</b>  |
| Pareti esterne      | Lastre in fibrocemento amianto condizioni NON sufficienti;<br>materiale: <b>mattoni semipieni</b> coibentazione: <b>inesistente</b> rivestimento: <b>intonaco, lastre pietra, perline</b> condizioni: <b>sufficienti</b> |
| Pavim. Esterna      | materiale: <b>piastrelle/autobloccanti</b> condizioni: <b>sufficienti</b>  |
| Pavim. Interna      | materiale: <b>marmette di gres porcellanato gettate alla veneziana</b> condizioni: <b>sufficienti</b>  |
| Plafoni             | materiale: <b>stabilitura</b> condizioni: <b>NON sufficienti</b>   |
| Portone di ingresso | tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>legno</b> accessori: <b>senza maniglione antipanico</b> condizioni: <b>discrete</b>  |
| Rivestimento        | ubicazione: <b>bagni, cucine</b> materiale: <b>piastrelle in gres</b> condizioni: <b>sufficienti</b>   |
| Scale               | posizione: <b>a più rampe</b> rivestimento: <b>pietra</b> condizioni: <b>scarse</b>  |
| <b>Impianti:</b>    |  |
| Citofonico          | tipologia: <b>assente</b>  |
| Elettrico           | tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>NON sufficienti</b> conformità: <b>non a norma</b>   |
| Fognatura           | tipologia: <b>mista</b> rete di smaltimento: <b>tubi i PVC e cemento</b> recapito: <b>fossa privata</b> ispezionabilità : <b>impossibile</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>non a norma</b>               |
| Idrico              | tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>diretta da rete comunale</b> rete di distribuzione: <b>tubi in ferro zincato</b> condizioni: <b>NON sufficienti</b> conformità: <b>non a norma</b>                      |
| Termico             | tipologia: <b>centralizzato</b> alimentazione: <b>metano</b> rete di distribuzione: <b>tubi in ferro non coibentati</b> diffusori: <b>termosifoni</b> condizioni: <b>NON sufficienti</b> conformità: <b>non a norma</b>  |



**Edificio magazzino:****Caratteristiche descrittive:****Caratteristiche strutturali:**

|   |   |
|---|---|
| Copertura                                 | tipologia: <b>a falde</b> materiale: <b>legno</b> condizioni: <b>NON Sufficienti</b>  |
| Fondazioni                                | tipologia: <b>a punti</b> materiale: <b>muratura</b> condizioni: <b>buone</b>   |
| Solai                                     | tipologia: <b>assente</b> condizioni: --  |
| Strutture verticali                       | materiale: <b>murature in mattoni</b> condizioni: <b>buone</b>  |
| Travi                                     | <b>assenti</b>  |
| <b>Componenti edilizie e costruttive:</b> |   |
| Infissi esterni                           | tipologia: <b>varie</b> materiale: <b>legno e metallo</b> protezione: <b>no</b> materiale protezione: <b>no</b> condizioni: <b>non sufficienti</b>  |
| Infissi interni                           | tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno tamburato/lamiera</b> condizioni: <b>non sufficienti</b>   |
| Manto di copertura                        | materiale: <b>fibrocemento con amianto</b> coibentazione: <b>lana di roccia</b> condizioni: <b>NON SUFFICIENTI</b>                                  |
| Pareti esterne                            | materiale: <b>mattoni forati</b> coibentazione: <b>inesistente</b> rivestimento: <b>intonaco</b> condizioni: <b>SCADENTI</b>                        |
| Pavim. Esterna                            | Materiale: <b>battuto cementizio</b> condizioni: <b>NON sufficienti</b>   |
| Pavim. Interna                            | materiale: <b>battuto cementizio</b> condizioni: <b>NON sufficienti</b>   |
| Plafoni                                   | materiale: <b>controsoffitto</b> condizioni: <b>pessime</b>   |
| Portone di ingresso                       | tipologia: <b>anta doppia a battente</b> materiale: <b>metallo</b> accessori: <b>senza maniglione antipanico</b> condizioni: <b>NON sufficienti</b> |
| Rivestimento                              | <b>assenti</b>  |
| Scale                                     | <b>assenti</b>  |

**Impianti:**

Citofonico

tipologia: **assente**

Elettrico

tipologia: **a vista** tensione: **220V** condizioni: **NON sufficienti** conformità: **non a norma**

Fognatura

tipologia: **mista** rete di smaltimento: **tubi in PVC e cemento** recapito: fossa privata ispezionabilità : **impossibile** condizioni: **sufficienti** conformità: **non a norma**

Idrico

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** rete di distribuzione: **tubi in ferro zincato** condizioni: **NON sufficienti** conformità: **non a norma**

Termico

**assente**

| Destinazione                                    | Parametro              | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|---|------------------------|-----------------------------|--------|------------------------|
| Abitazione                                      | sup lorda di pavimento | 114,00                      | 1,00   | 114,00                 |
| Ampliamento abusivo valutato come porticato     | sup lorda di pavimento | 93,00                       | 0,25   | 23,25                  |
| magazzino                                       | sup lorda di pavimento | 357,00                      | 1,00   | 357,00                 |
| negozio/ufficio, valutato come porticato aperto | sup lorda di pavimento | 61,00                       | 0,25   | 15,25                  |
|   |                        | <b>625,00</b>               |        | <b>509,5</b>           |

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Residenziale/uso magazzino depositi

Sottocategoria: intero Edificio

**Provincia:** ALESSANDRIA**Comune:** ALBERA LIGURE**Fascia/zona:** Extraurbana/FRAZIONI/ZONA AGRICOLA

Codice di zona:

Microzona catastale n.: 0

Destinazione: Residenziale

Valore per abitazione min 580,00 € - max 760,00 €

Valore per box auto min 410,00 € - max 600,00 €

**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 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 più basso rispetto a quanto desumibile dai valori tabellari statistici, trattandosi di immobile in condizioni di conservazione chiaramente insufficienti ed avente finiture ed impianti desueti, viziato da abusi edilizi e dalla presenza di tetti con coperture contenenti amianto ed essendo completamente privo di accorgimenti atti al contenimento dei consumi energetici. Ulteriormente, la sottoscritta ha ritenuto di applicare un correttivo positivo legato alla buona posizione in luogo tranquillo e ambito sul mercato locale.

**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Alessandria;Conservatoria dei Registri Immobiliari di Novi Ligure;Uffici del registro di Novi Ligure;Ufficio tecnico di Albera Ligure.

**8.3 Valutazione corpi:****Alloggio uso ufficio. Uffici e studi privati [A10]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

| <i>Destinazione</i>                               | <i>Superficie Equivalente</i> | <i>Valore Unitario</i> | <i>Valore Complessivo</i> |
|---|-------------------------------|------------------------|---------------------------|
| Abitazione  | 114,00                        | € 410,00               | € 46.740,00               |
| Ampliamento abusivo valutato come porticato       | 23,25                         | € 120,00               | € 2.790,00                |
| magazzino   | 357,00                        | € 280,00               | € 99.960,00               |
| negozio/ufficio, valutato come porticato aperto   | 15,25                         | € 280,00               | € 4.270,00                |
| lotto pertinenziale                               | 1.074,00                      | € 5,00                 | € 5.370,00                |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo |                               |                        | <b>€ 159.130,00</b>       |
| Valore corpo                                      |                               |                        | € 159.130,00              |
| Valore Pertinenze                                 |                               |                        | € 0,00                    |

Valore complessivo intero € 159.130,00

Valore complessivo diritto e quota € 159.130,00

\* si vedano le considerazioni sopra espresse per il criterio di valutazione adottato.

**Riepilogo:**

| <i>ID</i>              | <i>Immobile</i>                                    | <i>Superficie Lorda<br/>equivalente</i> | <i>Valore intero<br/>medio ponderale</i> | <i>Valore diritto e<br/>quota</i> |
|------------------------|--|---|--|-----------------------------------|
| Abitazione e magazzini | Abitazione di tipo economico [A4] e magazzino [C2] | 509,5                                   | € 159.130,00                             | € 159.130,00                      |

**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% ) € 159.130,00

Spese tecniche di regolarizzazione catastale: € 2.500,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica: € 3.100,00

Spese per eliminazione amianto € 46.400,00

Spese per eliminazione abusi edilizi abitazione/complet sanatoria € 20.000,00

Spese per eliminazione abusi edilizi portico e interno abitaz € 5.000,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 82.130,00

**8.6 Regime fiscale della vendita**

Trattasi di immobile detenuto da privato cittadino quindi non si applica il regime iva ma quello delle imposte di registro ipotecarie e catastali

Descrizione: **Corpo 2**  
**terreni ubicati a Cantalupo Ligure (AL)**  
**nei pressi della frazione di Borgo Adorno**  
 Zona collinare presso il crinale del monte Giarolo

Si tratta come già accennato di un insieme di terreni boschivi o seminativi che col tempo e l'abbandono sono tornati allo stato naturale. Essi sono ubicati ad una quota altimetrica compresa tra i 900 ed i 1000 mt, luoghi ove i terreni risultano praticamente incoltivabili a causa della mancanza di acqua per l'irrigazione delle colture. Essi in parte erano destinati a seminativo a grano o avena, oppure a foraggio. I boschi venivano utilizzati per raccogliere legna da ardere. Ad oggi, considerando non meno di un ventennio di abbandono, tutti i lotti in esame, risultano difficili da raggiungere e persino da individuare sul posto, anche se individuabili più facilmente in mappa catastale.

Superficie complessiva di circa:

| ubicazione       | foglio | particella | qualità             | classe | Superficie mq    |
|------------------|--------|------------|---------------------|--------|------------------|
| Cantalupo Ligure | 10     | 133        | Pascolo cespugliato | 2      | 1.130,00         |
| Cantalupo Ligure | 10     | 134        | Bosco ceduo         | 2      | 25,00            |
| Cantalupo Ligure | 10     | 135        | Seminativo          | 4      | 1.180,00         |
| Cantalupo Ligure | 11     | 37         | Bosco ceduo         | 3      | 280,00           |
| Cantalupo Ligure | 11     | 38         | Seminativo          | 4      | 2.210,00         |
| Cantalupo Ligure | 11     | 43         | Bosco ceduo         | 3      | 100,00           |
| Cantalupo Ligure | 11     | 142        | Pascolo cespugliato | 2      | 120,00           |
| Cantalupo Ligure | 11     | 174        | Bosco ceduo         | 3      | 4.690,00         |
| Cantalupo Ligure | 23     | 231        | Bosco ceduo         | 2      | 3.760,00         |
| Cantalupo Ligure | 23     | 266        | Pascolo cespugliato | 2      | 11.240,00        |
| Cantalupo Ligure | 23     | 321        | Pascolo cespugliato | 2      | 1.120,00         |
| Cantalupo Ligure | 30     | 64         | Bosco ceduo         | 2      | 2.410,00         |
| <b>TOTALE</b>    |        |            |                     |        | <b>28.265,00</b> |

**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 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 tenga conto della scarsa utilizzabilità di detti terreni ed il loro unico uso possibile come boschi.

**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Alessandria; Conservatoria dei Registri Immobiliari di Novi Ligure; Uffici del registro di Novi Ligure; Ufficio tecnico di Cantalupo Ligure.

**8.3 Valutazione corpi:**

| ubicazione       | foglio | particella | qualità             | classe | Superficie mq | Valore al mq | Valore     |
|------------------|--------|------------|---------------------|--------|---------------|--------------|------------|
| Cantalupo Ligure | 10     | 133        | Pascolo cespugliato | 2      | 1.130,00      | 0,50         | € 565,00   |
| Cantalupo Ligure | 10     | 134        | Bosco ceduo         | 2      | 25,00         | 0,50         | € 12,50    |
| Cantalupo Ligure | 10     | 135        | Seminativo          | 4      | 1.180,00      | 0,50         | € 590,00   |
| Cantalupo Ligure | 11     | 37         | Bosco ceduo         | 3      | 280,00        | 0,50         | € 140,00   |
| Cantalupo Ligure | 11     | 38         | Seminativo          | 4      | 2.210,00      | 0,50         | € 1.105,00 |
| Cantalupo Ligure | 11     | 43         | Bosco ceduo         | 3      | 100,00        | 0,50         | € 50,00    |
| Cantalupo Ligure | 11     | 142        | Pascolo cespugliato | 2      | 120,00        | 0,50         | € 60,00    |
| Cantalupo Ligure | 11     | 174        | Bosco ceduo         | 3      | 4.690,00      | 0,50         | € 2.345,00 |
| Cantalupo Ligure | 23     | 231        | Bosco ceduo         | 2      | 3.760,00      | 0,50         | € 1.880,00 |

|                     |    |     |                        |   |           |      |             |
|---------------------|----|-----|------------------------|---|-----------|------|-------------|
| Cantalupo<br>Ligure | 23 | 266 | Pascolo<br>cespugliato | 2 | 11.240,00 | 0,50 | € 5.620,00  |
| Cantalupo<br>Ligure | 23 | 321 | Pascolo<br>cespugliato | 2 | 1.120,00  | 0,50 | € 560,00    |
| Cantalupo<br>Ligure | 30 | 64  | Bosco ceduo            | 2 | 2.410,00  | 0,50 | € 1.205,00  |
| TOTALE              |    |     |                        |   | 28.265,00 |      | € 14.132,50 |

**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% ) € 2.119,88

Spese tecniche di regolarizzazione catastale: € 0,00

Spese per eliminazione abusi edilizi € 0,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 12.012,63

**8.6 Regime fiscale della vendita**

Trattasi di immobile detenuto da privato cittadino quindi non si applica il regime iva ma quello delle imposte di registro ipotecarie e catastali

Data generazione:

05-06-2024

