

---

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

promossa da:

**Omissis**

contro:

**Omissis**

N° Gen. Rep. **31/2024**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 08-10-2024

Giudice Delle Esecuzioni:

**Dott. ROBERTA BRERA**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**

**Lotto 1**

**fabbricato residenziale con deposito su due piani**

**Esperto alla stima:** Arch. Claudia Todero

**Codice fiscale:** TDRCLD66C41L304N

**Studio in:** VIA EMILIA 325 - 15057 TORTONA

**Telefono:** 0131821945

**Email:** c.todero@awn.it

**Pec:** claudia.todero@archiworldpec.it

---

Custode Giudiziario: Avv. Michela Bartolini

## SINTESI ELABORATO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Fraz. Restegassi n.2 - Restegassi - Montacuto (AL) - 15050

**Lotto:** 1 - fabbricato residenziale con deposito su due piani

**Corpo:** A

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

Omissis, foglio 1, particella 427, subalterno 3, scheda catastale si, indirizzo Fraz. Restegassi n.2, piano T-1-2, comune Montacuto, categoria A/2, classe U, consistenza 9 vani, superficie tot.340 mq; 336 escl. aree scoperte, rendita € 511,29

**Corpo:** B

**Categoria:** Magazzini e locali di deposito [C2]

Omissis, foglio 1, particella 427, subalterno 4, scheda catastale si, indirizzo Frazione Restegassi n. 2, piano T-1, comune Montacuto, categoria C/2, classe U, consistenza 85 mq, superficie 122, rendita € 83,41

### 2. Stato di possesso

**Bene:** Fraz. Restegassi n.2 - Restegassi - Montacuto (AL) - 15050

**Lotto:** 1 - fabbricato residenziale con deposito su due piani

**Corpo:** A

Occupato dal debitore e dai suoi familiari – libero

**Corpo:** B

Occupato dal debitore e dai suoi familiari - libero

### 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

**Bene:** Fraz. Restegassi n.2 - Restegassi - Montacuto (AL) - 15050

**Lotto:** 1 - fabbricato residenziale con deposito su due piani

**Corpo:** A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

**Corpo:** B

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Fraz. Restegassi n.2 - Restegassi - Montacuto (AL) - 15050

**Lotto:** 1 - fabbricato residenziale con deposito su due piani

**Corpo:** A

**Creditori Iscritti:** Omissis

**Corpo:** B

**Creditori Iscritti:** Omissis

## 5. Comproprietari

**Beni:** Fraz. Restegassi n.2 - Restegassi - Montacuto (AL) - 15050

**Lotto:** 1 - fabbricato residenziale con deposito su due piani

**Corpo:** A

1/3 di Omissis, 1/3 di Omissis, 1/3 di Omissis

Regime Patrimoniale: separazione dei beni di Omissis con Omissis

Comproprietari: Omissis

**Corpo:** B

1/3 di Omissis, 1/3 di Omissis, 1/3 di Omissis

Regime Patrimoniale: separazione dei beni di Omissis con Omissis Comproprietari: Omissis

## 6. Misure Penali

**Beni:** Fraz. Restegassi n.2 - Restegassi - Montacuto (AL) - 15050

**Lotto:** 1 - fabbricato residenziale con deposito su due piani

**Corpo:** A

Misure Penali: NO

**Corpo:** B

Misure Penali: NO

## 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** Fraz. Restegassi n.2 - Restegassi - Montacuto (AL) - 15050

**Lotto:** 1 - fabbricato residenziale con deposito su due piani

**Corpo:** A

**Continuità delle trascrizioni:**

Non risulta trascritta accettazione d'eredità per quanto riguarda Omissis relativamente alla quota pari a 1/4 ciascuno di piena proprietà dell'immobile in Montacuto Fg 1 part 429 pervenuta per successione in morte di Omissis deceduto il 07-03-1991, registrata il 07-03-1991 den. 80/686 Uff. del Registro di Tortona, trascritta il 0602-1992 ai nn. 574/500 devoluta per legge.

**Corpo:** B

**Continuità delle trascrizioni:**

Non risulta trascritta accettazione d'eredità per quanto riguarda Omissis relativamente alla quota pari a 1/4 ciascuno di piena proprietà dell'immobile in Montacuto Fg 1 part 429

pervenuta per successione in morte di Omissis deceduto il 07-03-1991, registrata il 07-03-1991 den. 80/686 Uff. del Registro di Tortona, trascritta il 0602-1992 ai nn. 574/500 devoluta per legge.

## 8. Prezzo

**Bene:** Fraz. Restegassi n.2 - Restegassi - Montacuto (AL) - 15050

**Lotto:** 1 - fabbricato residenziale con deposito su due piani

**Valore complessivo intero:** 98.439,32 ARROTONDATO **98.440,00 EURO**

Beni in **Montacuto (AL)**  
Località/Frazione **Restegassi**  
Fraz. Restegassi n.2

### **Lotto: 1 - fabbricato residenziale con deposito su due piani**

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

**Data di presentazione:** 15-02-2024

La Certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale è stata redatta dalla Dr.ssa Giulia Messina Vitrano Notaio in Corleone, iscritto al Collegio Notarile dei Distretti riuniti di Palermo e Termini Imerese in data 14.02.2024.

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

**Identificativo corpo:** A.

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Restegassi, Fraz. Restegassi n.2**

### **Quota e tipologia del diritto**

**1/3 di Omissis - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: Omissis – Stato civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni

#### Eventuali comproprietari:

Omissis - Quota: 1/3 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Omissis - Quota: 1/3 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

### **Quota e tipologia del diritto**

**1/3 di Omissis - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: Omissis - Stato Civile: coniugata - Regime Patrimoniale: separazione dei beni

#### Eventuali comproprietari:

Omissis - Quota: 1/3 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Omissis - Quota: 1/3 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

### **Quota e tipologia del diritto**

**1/3 di Omissis - Piena proprietà** Cod.

Fiscale: SLLRA58P68D205S Eventuali

#### comproprietari:

Omissis - Quota: 1/3 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Omissis - Quota: 1/3 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Note: "Garante" nell'atto di mutuo e costituzione ipoteca Notaio Esposito in Tortona n. 35603 Rep. n. 288921 (iscritto a Tortona R.P. 345 del 01-07-2011)

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: Omissis, foglio 1, particella 427, subalterno 3, scheda catastale si, indirizzo Fraz. Restegassi n. 2, piano T-1-2, comune Montacuto, categoria A/2, classe U, consistenza 9 vani, superficie tot. 340 mq; 336 escl aree scoperte, rendita € 511,29

Derivante da:

-VARIAZIONE del 07-09-2020 pratica n. AL0049102 in atti dal 07-09-20202 Aggiornamento planimetrico (n. 12340.1/2020) Annotazioni di stadio: conferma superficie incoerente del prot. n. AL0049101/2020 - classamento e rendita validati;

-VARIAZIONE del 07-09-2020 pratica n. AL0049101 in atti dal 07-09-20202 Aggiornamento planimetrico (n. 12339.1/2020) Annotazioni di stadio: correzione su dati identificativi e metrici del prot. di presentazione pratica n. AL0073238/2013 classamento e rendita validati;

Situazione dell'unità immobiliare dal 07-11-2013 Fg 1 part 427 sub 3 dati derivanti da

-VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 07-11-2013 pratica n. AL0218199 in atti dal 07-11-2013 Variazione di classamento (n. 67415.1/2013)

Situazione dal 09-05-2013 Fg 1 part 427 sub 3 dati derivanti da

-VARIAZIONE del 09-05-2013 pratica n. AL0073238 in atti dal 09-05-2013 DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE degli spazi interni (n. 10557.1/2013) - Intestati Omissis Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 06-09-2006 Fg 1 part 427 sub 2 Cat A/2 CI U Cons. 10,5 vani R. 596,51 dati derivanti da

-VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 06-09-2006 pratica n. AL0147192 in atti dal 06-09-2006 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 21224.1/2006). Annotazioni: classamento e rendita rettificati (d.m. 701/94)

Situazione dell'unità immobiliare dal 03-08-2006 Fg 1 part 427 sub 2 Cat A/3 CI U Cons. 10,5 R 390,44 dati derivanti da

-FUSIONE del 03-08-2006 pratica n. AL0135609 in atti dal 03-08-2006 FUSIONE (n. 18783.1/2006)

Situazione degli intestati dal 03-08-2006 Omissis proprietà per 1/3 fino al 09-05-2013 Omissis proprietà 1/3 in regime di separazione dei beni fino al 09-05-2013 Omissis proprietà 1/3 in regime di separazione dei beni fino al 09-05-2013 Dati derivanti da Atto del 20-07-2004 Notaio Vincenzo Esposito rep. n. 258560 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Mod.

Unico n. 2018.1/2004 Reparto P.I. di Tortona in atti dal 27-07-2004.

Si precisa che il sedime di pertinenza è portato a Catasto Terreni al Fg 1 mappale 427 - ente urbano di are 9,80 derivante dal raggruppamento delle particelle 427 di are 4,40 e 429 di are 5,40.

Immobili soppressi, originari del precedente: Fg 1 part 427 sub 1, Fg 1 part 429.

Confini:

Intero Fabbricato da terra a tetto e relativa area di pertinenza portata a Catasto Terreni al Fg 1 mappale 427 - ente urbano di are 9,80 confinante a Nord Fg 1 part 428, a Est Fg 1 part 789 (parziale fabbricato in aderenza), a Sud Fg 1 part 430, a Ovest S.P. San Sebastiano Curone Dernice.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

immobile privo di tre balconi (seppure di uno restano tracce del solaio inaccessibile); due finestre sono rappresentate con misura diversa dall'esistente Regolarizzabili mediante:

Variazione Docfa, previa regolarizzazione edilizio-urbanistica Descrizione delle opere da sanare:

catastalmente occorre rappresentare l'immobile allo stato attuale, pertanto senza i balconi e con le dimensioni attuali delle finestre in cucina al primo piano e nel bagno al secondo piano.

Presentazione Variazione catastale mediante Docfa: € 600,00

Diritti catastali per una unità residenziale: € 50,00

Oneri Totali: € 650,00 Note:

Si segnala che sulla scheda catastale allegata all'atto di mutuo (allegato "F") riportante il Fg. 1 part 427 sub 2 le finestre erano rappresentate correttamente, mentre uno dei tre balconi (quello verso strada, al secondo piano) non era rappresentato. Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale.

**Identificativo corpo: B.**

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in frazione: Restegassi, Fraz. Restegassi n.2**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/3 di Omissis - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: Omissis - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni -

Ulteriori informazioni sul debitore: coniugato con Omissis Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Quota e tipologia del diritto**

**1/3 di Omissis - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: Omissis - Stato Civile: coniugata - Regime Patrimoniale: separazione dei beni -

Ulteriori informazioni sul debitore: coniugata con Omissis Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Quota e tipologia del diritto**

**1/3 di Omissis - Piena proprietà** Cod.

Fiscale: Omissis Eventuali comproprietari:

Nessuno

Note: Omissis

**Identificato al catasto Fabbricati:**

**Intestazione:**

Omissis, foglio 1, particella 427, subalterno 4, scheda catastale si, indirizzo Frazione Restegassi n. 2, piano T-1, comune Montacuto, categoria C/2, classe U, consistenza 85 mq, superficie 122, rendita € 83,41 Derivante da:

Dal 09-11-2015 Variazione del 09-11-2015 Inserimento in visura dei dati di superficie (Mappali Terreni correlati Fg 1 part 427);

Dal 07-11-2013 Fg 1 part 427 sub 4 C/2 Cl. U Consistenza 85 mq R. 83,41

Dati derivanti da Variazione nel classamento del 07-11-2013 Pratica n. AL0218199 in atti dal 07-11-2013 Variazione di classamento (n. 67415.1/2013) Annotazioni Classamento e rendita validati. Mappali Terreni correlati Fg 1 part 427;

Dal 09-05-2013 Fg 1 part 427 sub 4 cat C/2 Cl U Cons 85 mq R. 83,41 Intestati Omissis

Dati derivanti da Variazione del 09-05-2013 pratica n. AL0073238 in atti dal 09-05-2013 Divisione - Diversa distribuzione degli spazi interni (n. 10557.1/2013) Annotazioni classamento e rendita proposti;

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 06-09-2006:

fg 1 part 427 sub 2 cat A/2 Cl U Consistenza 10,5 vani Rendita 596,51 Fraz. Restegassi snc piano T-1-2 Dati derivanti da Variazione nel classamento del 06-09-2006 pratica n. AL0147192 in atti dal 06-09-2006 Variazione di classamento (n. 21224.1/2006);

Situazione dell'unità immobiliare dal 03-08-2006 Fg 1 part 427 sub 2 Cat A/3 Cl U Cons 10,5 vani R 390,44 Dati derivanti da Fusione del 03-08-2006 pratica n. AL0135609 in atti dal 03-08-2006 (n. 18783.1/2006).

Intestati dal 03-08-2006 fino al 09-05-2013 :

- Omissis proprietà per 1/3, dati derivanti da Atto del 14-06-2006 Notaio Vincenzo Esposito in Tortona, Rep. 275592 - Compravendita Nota presentata con Mod. Unico n. 1687.1/2006

Reparto P.I. di Tortona in atti dal 26-06-2006;

- Omissis proprietà per 1/3 in regime di separazione dei beni e Omissis per 1/3 in regime di separazione dei beni;

Dati derivanti da Atto del 20-07-2004 Notaio Vincezo Esposito in Tortona, Rep. n. 258560 - Compravendita Nota presentata con Mod. Unico n. 2018.1/2004 Reparto P.I. di Tortona in atti dal 27-07-2004.

Originari del precedente: Fg 1 part 427 sub 1, Fg 1 part 429.

Confini:

A Nord terreno Fg 1 part 427, ad Est Fg 1 part 789 fabbricato in aderenza, a Sud e ad Ovest part 427 terreno (corte).

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

-Porticato sul lato Sud del fabbricato,

-Tramezzature interne (camere e bagno), - Inserimento scale, -Soppalco in legno. Regolarizzabili mediante: presentazione di DOCFA per variazione 1 unità immobiliare Descrizione delle opere da sanare: seppur al momento dei sopralluoghi l'immobile pareva usato come sgombero, per quanto si è potuto verificare operando in sicurezza con mezzi forniti dal Custode delegato, il primo piano risulta frazionato in diversi ambienti, con tramezzi presumibilmente in cartongesso e parzialmente soppalcato.

La sua rimessa in pristino mediante demolizione delle opere eseguite senza titolo edilizio e secondo lo stato rappresentato nella prima planimetria catastale disponibile agli atti (del 1987) richiederà comunque un aggiornamento della planimetria catastale.

Presentazione di DOCFA per variazione n. 1 unità immobiliare: € 800,00 compreso i diritti

Oneri Totali: **€ 800,00** Note:

La rappresentazione planimetrica a Catasto dell'immobile rustico risalente al 2006 (come Fg 1 part 427 sub 2 come da allegato F all'atto di mutuo) mostra un fabbricato diviso al piano terreno in legnaia e sgombero (Hm 2.70) con un primo piano a fienile (Hm 3.90); in data 09-05-2013 è stata presentata una Variazione per divisione dell'immobile distinto al Fg 1 part 427 sub 2 (e diversa distribuzione spazi interni), dando origine all'attuale Fg 1 part 427 sub 4 di Categoria C/2 consistenza 85 mq rappresentato in planimetria come due piani con destinazione locale di deposito comunicanti tra loro con una scala ad L.

Tuttavia non sono state rintracciate in merito c/o il Comune pratiche edilizie autorizzative dello stato rappresentato. Poichè inoltre l'immobile presenta ad oggi molteplici difformità, meglio esplicitate nel paragrafo "Conformità edilizia", si prevede la sua rimessa in pristino, secondo quanto rappresentato nella prima planimetria catastale disponibile (Fg 1 part 429 del 1987) e pertanto sarà necessario per il sub 4 provvedere a presentare Docfa per variazione di n. 1 unità immobiliare.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale.

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

La frazione Restegassi dista circa 6 km dal Comune di Montacuto (10 minuti d'auto) ed è posta sulla cosiddetta "Via del Sale" che, attraverso l'Appennino ligure/piemontese, collega la vicina San Sebastiano Curone a Sori ed al Mar Ligure.

Il lotto si trova all'incrocio della Strada che unisce San Sebastiano Curone e Dernice con quella che sale al nucleo di Restegassi. Montacuto è Comune Montano.

**Caratteristiche zona:** periferica collinare

**Area urbanistica:** mista a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: non se ne conoscono.

**Servizi offerti dalla zona:** non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole

**Importanti centri limitrofi:** San Sebastiano Curone.

**Attrazioni paesaggistiche:** pendici del monte Giarolo e Statua del Renditore.

**Attrazioni storiche:** Castello e mura Marchesi Frascaroli e oratorio di S. Maria in Campis. **Principali**

**collegamenti pubblici:** autobus collegamento con Tortona (AL) 25 km.

### 3. STATO DI POSSESSO:

**Identificativo corpo: A**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Montacuto (AL), Fraz. Restegassi n.2 Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

Note:

all'interno si trovano mobili ed oggetti di vestiario di proprietà degli Esecutati.

In passato l'immobile era occupato dalla Omissis, cui i debitori avevano concesso a suo tempo un comodato d'uso verbale, ma che non risiede più nell'immobile dallo scorso anno.

**Identificativo corpo: B**

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Montacuto (AL), Fraz. Restegassi n.2 Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

Note:

l'intero immobile risulta ingombro di diversi mobili ed oggetti di proprietà degli Esecutati.

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva a favore di Omissis contro

Omissis;

Derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario;

A rogito di Notaio Vincenzo Esposito in data 23/06/2011 ai nn. 288921/35603;

Registrato a Tortona; Iscritta a Tortona in data 01/07/2011 ai nn. 2305/345;

Importo ipoteca: € 340.000; Importo capitale: € 170.000; Note: Durata 40

anni.

L'ipoteca grava su Montacuto Fg 1 part 427 sub 2 (già Fg 1 part 427 sub 3 part 427 sub 4) che all'epoca comprendeva sia l'immobile residenziale descritto al corpo A (oggi sub 3) sia quello accessorio descritto al corpo B (oggi sub 4).

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di Omissis contro Omissis;

Derivante da verbale pignoramento immobili;

A rogito di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Alessandria in data 19/01/2024 al n. 659 di repertorio

Registrato a Alessandria; Trascritto a Tortona in data 07/02/2024 ai nn. 430/352;

Grava su Montacuto Fg 1 part 427 sub 3 (corpo A residenza) e part 427 sub 4 (corpo B accessorio).

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

**Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva a favore di Omissis contro

Omissis;

Derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario;

A rogito di Notaio Vincenzo Esposito in data 23/06/2011 ai nn. 288921/35603;



Registrato a Tortona; Iscritta a Tortona in data 01/07/2011 ai nn. 2305/345;  
Importo ipoteca: € 340.000; Importo capitale: € 170.000; Note: Durata 40  
anni.

L'ipoteca grava su Montacuto Fg 1 part 427 sub 2 (già Fg 1 part 427 sub 3 part 427 sub 4) che  
all'epoca comprendeva sia l'immobile residenziale descritto al corpo A (oggi sub 3) sia quello  
accessorio descritto al corpo B (oggi sub 4).

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di Omissis contro Omissis;

Derivante da verbale pignoramento immobili;

A rogito di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Alessandria in data 19/01/2024 al n.659 di repertorio;

Registrato ad Alessandria; Trascritto a Tortona in data 07/02/2024 ai nn. 430/352;

Grava su Montacuto Fg 1 part 427 sub 3 (corpo A residenza) e part 427 sub 4 (corpo B accessorio).

**Dati precedenti relativi ai corpi: B**

Nella Sezione D della Nota di Trascrizione del pignoramento è indicato:

il precetto è stato notificato per la complessiva somma di euro 181.338,21 oltre interessi fino al saldo e  
spese.

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

**Spese di gestione condominiale:**

**Identificativo corpo: A**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Montacuto (AL), Fraz. Restegassi n. 2 Spese  
ordinarie annue di gestione dell'immobile:** nessuna.

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

**Spese condominiali scadute ed insolute negli ultimi due anni anteriori al pignoramento:** 0.

L'immobile non appartiene ad un condominio

**Millesimi di proprietà:** l'immobile non appartiene ad un condominio pertanto non esiste suddivisione  
millesimale

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO **Particolari vincoli e/o dotazioni  
condominiali:** nel cortile di proprietà è stata riscontrata la presenza di POZZO; in merito l'Esecutata  
ha comunicato che l'utilizzo è comune anche ad altri proprietari, tuttavia dalla lettura dei titoli  
cartacei di provenienza (atto di compravendita da Omissis del 2006) non vi è evidenza dello stesso,  
né del suo utilizzo. Sull'atto summenzionato inoltre non sono indicati diritti di passaggio a favore di  
Terzi.

Si segnala che il pozzo è privo di una valida protezione in quanto protetto solo da un manufatto in  
legno appoggiato e coperto da coppi di laterizio e che al momento del sopralluogo del sottoscritto,  
dal piano del giardino, era visibile acqua al suo interno.

Nell'area di pertinenza è stata inoltre rilevata la presenza di un SERBATOIO interrato per GPL, come  
meglio indicato nel paragrafo "Pratiche edilizie".

**Attestazione Prestazione Energetica: presente Indice di prestazione energetica:**

A.P.E. n. 2020 110261 0017 del 06-07-2020 Classe energetica G (rif a Fg 1 part 427 sub 3) **Note**  
**Indice di prestazione energetica:** poichè si è riscontrato che l'immobile risulta privo di caldaia per il riscaldamento, si segnala che i dati riportati nel suddetto certificato APE potrebbero non essere particolarmente significativi ai fini di una valutazione energetica del fabbricato. In ogni caso il Consiglio Nazionale del Notariato - nello Studio 263-2014/C - ha chiarito che nelle vendite immobiliari coattive, effettuate per soddisfare un credito, non è obbligatorio allegare l'APE: non essendo una compravendita consensuale risulta difficile sanzionare le parti.

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

**Avvertenze ulteriori:** non sono stati segnalati dalla P.A. atti ablativi in merito.

**Identificativo corpo: B**

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Montacuto (AL), Fraz. Restegassi n. 2 Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** nessuna.

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

**Spese condominiali scadute ed insolute negli ultimi due anni anteriori al pignoramento:** l'immobile non appartiene ad un condominio

**Millesimi di proprietà:** non esiste suddivisione condominiale

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

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** l'immobile non è soggetto a vincoli

**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:** l'immobile non risulta vincolato ai sensi del D.Lgs. 42/2004

**Avvertenze ulteriori:** non sono stati segnalati dalla P.A. atti ablativi in merito.

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

**Titolare/Proprietario:**

Omissis **proprietario ante ventennio**

Note: Relativamente al Fg 1 part 427 sub 1

**Titolare/Proprietario:**

Omissis **proprietario ante ventennio**

Note: Relativamente all'immobile distinto al Fg 1 part 427 sub 1

**Titolare/Proprietario:**

Omissis per 1/4, Omissis per 1/4 dal 07/03/1991 al 14/06/2006

In forza di denuncia di successione

Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari:

NO, Non risulta trascritta alcuna accettazione di eredità;

Registrato a Tortona, in data 07/03/1991, ai nn. 80/686; Trascritto

a Tortona, in data 06/02/1992, ai nn. 574/500.

Note: da potere di Omissis.

Omissis nato a Omissis deceduto il Omissis. Quanto sopra riguarda la Ex Part. 429.

**Titolare/Proprietario:**

Omissis per 1/4 e Omissis per 1/4 dal 08/04/1995 al 20/07/2004.

In forza di denuncia di successione

Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; Registrato a Tortona, in data 08/04/1995, ai nn. 41/726; Trascritto a Tortona, in data 27/08/1996, ai nn. 2824/2245.

Note:

Il Notaio Dott. Giulia Messina Vitrano segnala accettazione di eredità con beneficio di inventario del 08-07-1995 Num. Rep. 67766 Notaio Giuseppe Pernigotti, trascritto il 26-07-1995 ai nn. 2350/1821 a favore di Omissis contro Omissis.

Omissis nato a Omissis e deceduto il Omissis. Si precisa che tutto quanto sopra riguarda la EX Part. 427 sub 1.

**Titolare/Proprietario:**

Omissis per 1/4 e Omissis per 1/4 dal 20/11/1997 al 14/06/2006.

In forza di atto di sentenza di acquisto per usucapione

A rogito di PRETURA di Tortona, in data 20/11/1997, ai nn. 228/97; Trascritto a Tortona, in data 10/09/1998, ai nn. 2810/2097.

Note: da potere di Omissis.

Il Notaio Dott. Giulia Messina Vitrano segnala che a margine risultano:

ATTO GIUDIZIARIO nn. 3058/2093 del 01-09-2010 derivante da sentenza di acquisto per usucapione del 21-04-2010 emesso da Tribunale di Tortona sede Tortona N. di rep. 228/97. In rettifica della formalità trascritta a Tortona il 10-09-1998 ai nn. 2810/2097 atto giudiziario sentenza di acquisto per usucapione, rettifica con la quale il Tribunale dispone che la citata sentenza debba essere corretta, a pag. 4, venga stralciato l'immobile identificato al mappale 234 Fg 4, sem, arb. cl.1 sup. are 5,20, r.d.l. l. 4.420, r.a. l. 3.640, del catasto terreni del Comune di San Sebastiano Curone. Quanto sopra deriva da Ex Part 429.

**Titolare/Proprietario:**

Omissis per 2/4 dal 14/01/2004 al 20/07/2004.

In forza di denuncia di successione

Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; Registrato a Tortona, in data 01/07/2004, ai nn. 60/806; Trascritto a Tortona, in data 26/07/2004, ai nn. 2871/1992.

Note:

Il Notaio Dott. Giulia Messina Vitrano segnala accettazione di eredità con beneficio di inventario del 18-05-2004 Num. Rep. 256712/25405 Notaio Vincenzo Esposito trascritto a Tortona il 26-05-2004 ai nn. 2014/1433 a favore di Omissis.

Omissis nato a Omissis deceduto il Omissis. Si precisa che tutto quanto sopra riguarda la EX Part 427 sub 1.

**Titolare/Proprietario:**

Omissis per 1/3, Omissis per 1/3, Omissis per 1/3 dal 20/07/2004 ad oggi (attuali proprietari) .

In forza di atto di compravendita

A rogito di Notaio Vincenzo Esposito, in data 20/07/2004, ai nn. 258560/25683; Registrato a Tortona;

Trascritto a Tortona, in data 27/07/2004, ai nn. 2904/2018.

Note:

La compravendita riguarda la Ex Particella 427 sub 1 che è stata successivamente fusa con la Particella 429 dando luogo alla Particella 427 sub 2 (FUSIONE nel 2006) e poi ancora variata dividendola in Part 427 sub 3 e Part 427 sub 4 (DIVISIONE nel 2013).  
Compravendita da potere di Omissis e Omissis.

**Titolare/Proprietario:**

Omissis per 1/3 Omissis per 1/3 e Omissis per 1/3 dal 14/06/2006 ad oggi (attuali proprietari) .

In forza di atto di compravendita

A rogito di Notaio Vincenzo Esposito, in data 14/06/2006, ai nn. 275592/28717;

Registrato a Tortona;

Trascritto a Tortona, in data 23/06/2006, ai nn. 2587/1687.

Note:

Relativamente all' Ex Particella 429, che è stata successivamente fusa con la part. 427 sub 1 dando luogo alla Particella 427 sub 2 (FUSIONE nel 2006) e poi oggetto di variazione con divisione in Particella 427 sub 3 e Part 427 sub 4 (DIVISIONE nel 2013).

Da potere di Omissis e Omissis.

**Continuità delle trascrizioni:**

Non risulta trascritta accettazione d'eredità per quanto riguarda Omissis relativamente alla quota pari a 1/4 ciascuno di piena proprietà dell'immobile in Montacuto Fg 1 part 429 pervenuta per successione in morte di Omissis deceduto Omissis, registrata il 07-03-1991 den. 80/686 Uff. del Registro di Tortona, trascritta il 06-02-1992 ai nn. 574/500 devoluta per legge.

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

**Titolare/Proprietario:**

Omissis per 1/4, Omissis per 1/4 dal 07/03/1991 al 14/06/2006.

In forza di denuncia di successione

Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari:

NO, Non risulta trascritta alcuna accettazione di eredità;

Registrato a Tortona, in data 07/03/1991, ai nn. 80/686; Trascritto

a Tortona, in data 06/02/1992, ai nn. 574/500.

Note: da potere di Omissis.

Omissis nato Omissis deceduto Omissis. Quanto sopra riguarda la Ex Part. 429.

**Titolare/Proprietario:**

Omissis per 1/4 e Omissis per 1/4 dal 20/11/1997 al 14/06/2006.

In forza di atto di sentenza di acquisto per usucapione

A rogito di PRETURA di Tortona, in data 20/11/1997, ai nn. 228/97; Trascritto

a Tortona, in data 10/09/1998, ai nn. 2810/2097.

Note: da potere di Omissis.

Il Notaio Dott. Giulia Messina Vitrano segnala che a margine risultano:

ATTO GIUDIZIARIO nn. 3058/2093 del 01-09-2010 derivante da sentenza di acquisto per usucapione del 21-04-2010 emesso da Tribunale di Tortona sede Tortona N. di rep. 228/97. In rettifica della formalità trascritta a Tortona il 10-09-1998 ai nn. 2810/2097 atto giudiziario sentenza di acquisto per usucapione, rettifica con la quale il Tribunale dispone che la citata sentenza debba essere corretta, a pag. 4, venga stralciato l'immobile identificato al mappale 234 Fg 4, sem, arb. cl.1 sup. are 5,20, r.d.l. l. 4.420, r.a. l. 3.640, del catasto terreni del Comune di San Sebastiano Curone.

Quanto sopra deriva da Ex Part 429.

**Titolare/Proprietario:**

Omissis per 1/3 Omissis per 1/3 e Omissis per 1/3 dal 14/06/2006 ad oggi (attuali proprietari) .

In forza di atto di compravendita

A rogito di Notaio Vincenzo Esposito, in data 14/06/2006, ai nn. 275592/28717;

Registrato a Tortona;

Trascritto a Tortona, in data 23/06/2006, ai nn. 2587/1687.

Note:

Relativamente all' Ex Particella 429, che è stata successivamente fusa con la part 427 sub 1 dando luogo alla Particella 427 sub 2 (FUSIONE nel 2006) e poi oggetto di variazione con divisione in Particella 427 sub 3 e Part 427 sub 4 (DIVISIONE nel 2013).

Da potere di Omissis e Omissis.

**Continuità delle trascrizioni:**

Non risulta trascritta accettazione d'eredità per quanto riguarda Omissis relativamente alla quota pari a 1/4 ciascuno di piena proprietà dell'immobile in Montacuto Fg 1 part 429 pervenuta per successione in morte di Omissis deceduto Omissis, registrata il 07-03-1991 den. 80/686 Uff. del Registro di Tortona, trascritta il 06-02-1992 ai nn. 574/500 devoluta per legge.

**Dati precedenti relativi ai corpi: B****7. PRATICHE EDILIZIE:****Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Restegassi, Fraz. Restegassi n.2**

Numero pratica: 939

Intestazione: Omissis

Tipo pratica: Denuncia di inizio attività ai sensi art. 22 del DPR 06/06/2001 n. 380

Per lavori: Ristrutturazione interna e adeguamento igienico-sanitario di immobile ad uso civile abitazione (Fg 1 map 427 sub 1)

Oggetto: opere di ristrutturazione

Presentazione in data 14/04/2004 al n. di prot. 939

Agibilità in data 10/02/2005 al n. di prot. 365/10.10 NOTE:

La DIA presentata dalla Sig.a Omissis è stata volturata al Sig. Omissis in data 22-10-2004, a seguito di compravendita dell'immobile distinto a Catasto al Fg 1 part 427 sub 1, in data 20-07-2004, a rogito del Notaio Dr. Vincenzo Esposito.

In data 13-01-2005, relativamente alla DIA suddetta è stata data Comunicazione di fine lavori al Comune di Montacuto (prot. n. 84) e consegnato Certificato di collaudo finale (prot. n. 85) nel quale il Tecnico Geom. Cristiana Daglio attesta la conformità dell'opera al progetto presentato con la DIA sopra indicata. Sul Certificato di agibilità rilasciato dal Comune di Montacuto si legge che la costruzione oggetto dei lavori di cui alla DIA del 14-04-2004 prot. n. 939 E' AGIBILE A FAR DATA DAL 11-02-2005.

Gli elaborati grafici di progetto presentano l'ampliamento concessionato con C.E. n. 2-84 costruito sul confine tra le particelle 427 e 429 (a metà del vano scala in comune tra le due).

Al piano terreno, al posto del porticato, si trova un locale di sgombero con ampie aperture su due lati; inoltre, a piani primo e secondo, i balconi dall'originaria forma ad L sono invece rappresentati come semplici rettangoli, a completamento dell'angolo tra ampliamento ed esistente.

Il progetto prevede sostanzialmente un adeguamento igienico funzionale con la formazione dei bagni e dei rispettivi disimpegni.

**Dati precedenti relativi ai corpi: A****Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Restegassi, Fraz. Restegassi n.2**

Numero pratica: 2 / 84

Intestazione: Omissis

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Trasformazione ed ampliamento di un fabbricato rurale esistente in locali di civile abitazione in Fraz. Restegassi

Oggetto: ampliamento Rilascio  
in data 19/03/1984.

NOTE:

Il presente titolo è indicato sull'atto di provenienza Compravendita del 20-07-2004.

Nella corografia l'ampliamento è chiaramente indicato in aderenza al confine catastale tra la particella 427, su cui sorge e la particella 429. Nelle planimetrie di progetto il confine è stato erroneamente rappresentato comprendendo tutto il vano scale, mentre sull'atto VENDITA del 2004 è chiaramente esplicitato che "il vano scala che dà accesso al primo piano è comune con l'attiguo immobile al mappale 429 stesso foglio 1"; evidenza confermata sull'atto VENDITA del 2006 " [...] il tutto servito da scala interna comune con l'attigua proprietà dei compratori".

Quanto sopra porta a credere che si sia trattato di un errore materiale di rappresentazione delle opere rispetto al confine e che l'errore progettuale sia stato poi corretto in cantiere, durante l'esecuzione stessa. Tuttavia non essendo stata rinvenuta alcuna Variante alla C.E. 2/84 l'ampliamento risulta difforme da quanto concesso per diversa posizione sul lotto, seppur realizzato secondo la medesima tipologia architettonica e con destinazione d'uso residenziale.

Si fa inoltre notare che relativamente a questa parte di fabbricato è stato successivamente rilasciato Certificato di Agibilità dal Comune di Montacuto (come evidenziato al titolo edilizio successivo a completamento della DIA del 14.04.2004 prot.n. 939).

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Restegassi, Fraz. Restegassi n.2**

Numero pratica: 2501

Intestazione: Omissis

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: di Manutenzione straordinaria per rifacimento tetto e ristrutturazione interna

Oggetto: opere di manutenzione straordinaria

Presentazione in data 05/09/2008 al n. di prot. 2501 NOTE:

Nella lettera prot. 2626/10.10 del 19.09.2008 il Comune di Montacuto comunicava che "*l'intervento di cui alla DIA non appare incontrare ostacoli nell'ordinamento urbanistico vigente e che l'esecuzione delle opere può iniziare solo trascorsi 30 giorni dalla data di presentazione della DIA in oggetto*".

I lavori eseguiti hanno pertanto avuto inizio presumibilmente dal 5.10.2008.

La DIA prevedeva sostanzialmente la fusione dei subb 1 e 2, la manutenzione straordinaria del tetto dell'immobile distinto a Catasto al Fg 1 part 427 sub 2 (successivamente fuso con il sub 1) ovvero la porzione di fabbricato a destra del vano scala, la formazione della lavanderia e della centrale termica al piano terra del sub 1 e la destinazione a taverna della camera al piano terra del sub 2. Non è mai stata comunicata al Comune la fine lavori.

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Restegassi, Fraz. Restegassi n.2**

Numero pratica: 86

Intestazione: Omissis

Tipo pratica: Denuncia di inizio attività ai sensi art. 22 del DPR 06/06/2001 n. 380

Note tipo pratica: Interventi edilizi minori

Per lavori: installazione di serbatoio di GPL fisso interrato

Oggetto: scavi e reinterri per sistemazione area esterna al fabbricato

Presentazione in data 13/01/2005 al n. di prot. 86 NOTE:

Il serbatoio di GPL interrato rinvenuto sul sedime di pertinenza dell'immobile riporta una targhetta con la scritta RE.BI.GAS Srl Pianello V.T. (PC) Italia Custodia tipo RB07/2016. A seguito di informazione ricevuta dagli Esecutari è stato possibile risalire alla Ditta Liquigas Spa, il cui Responsabile Sig. Omissis, contattato telefonicamente, ha fornito utili informazioni relative alla proprietà del serbatoio (di Liquigas appunto, secondo n. di matricola PC1129017 fornito in comodato d'uso gratuito) e sulle modalità di recupero dello stesso a cura della ditta Proprietaria.

Non sono stati rinvenuti con l'accesso agli atti certificati di collaudo né si ha documentazione che ne dimostri la manutenzione. Per maggiori dettagli vedere il paragrafo Valutazione finale.

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

##### **Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Restegassi, Fraz. Restegassi n.2**

Numero pratica: 939 del 14.04.2004

Intestazione: Omissis

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: SCIA del 14.04.2004 - Opere interne ed adeguamento igienico sanitario

Oggetto: VOLTURA

Presentazione domanda di voltura in data 13/10/2004 prot. n. 2476

Agibilità in data 10/02/2005 al n. di prot. 365/10.10 NOTE:

Si segnala che il Certificato di Agibilità riguarda la porzione di fabbricato posta a sinistra del vano scala comune alla particella 429 rilasciata dal Comune di Montacuto in data 10.02.2005.

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

##### **Magazzini e locali di deposito [C2] sito in frazione: Restegassi, Fraz. Restegassi n.2**

Numero pratica: 1350 del 04-06-2012

Intestazione: Omissis

Tipo pratica: Interventi di manutenzione ordinaria

Note tipo pratica: Comunicazione Attività Edilizia Libera

Per lavori: Manutenzione Ordinaria del tetto del rustico; lavori di modesta entità eseguiti dal committente (non su parti strutturali)

Oggetto: Manutenzione ordinaria

Presentazione in data 04/06/2012 al n. di prot. 1350 NOTE:

L'immobile sulla pratica è stato erroneamente identificato con Fg 1 part 429 anche se ormai accatastato come Fg 1 part 427 sub 2 (presentazione del 03-08-2006 a cura del Geom. Cristiana Daglio).

Secondo la Comunicazione la data di inizio lavori prevista è il 20.06.2012.

Si segnala che, dall'unica fotografia allegata alla pratica, il fabbricato appare non ristrutturato, con aperture ed altezza del fronte principale diversa da quelle attuali. Pertanto, qualsiasi opera di ristrutturazione è avvenuta successivamente al 04.06.2012 (data del protocollo della suddetta Comunicazione). Si segnala inoltre che la planimetria del Fg 1 part 429, risalente al 1987 (visura storica), mostra il fabbricato rustico suddiviso al piano terreno in legnaia e sgombero ed al primo piano un unico fienile con H 280/500 così come rappresentato anche nella presentazione suddetta del 2006.

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

### **7.1 Conformità edilizia:**

##### **Abitazione di tipo civile [A2]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Difforme posizionamento del corpo in ampliamento e di alcune misure di progetto, assenza di tre balconi, diverse dimensioni di alcune finestre.

Regolarizzabile mediante: Accertamento di conformità per parziali difformità - SCIA in Sanatoria  
Descrizione delle opere da sanare:

Posizionamento dell'ampliamento sul lotto, balconi e diversa dimensione delle finestre della cucina al primo piano e del bagno al secondo piano.

Elaborazione SCIA in sanatoria: € 2.000,00

Sanzione minima: € 516,00

Diritti di segreteria SCIA in sanatoria: € 100,00

Oneri Totali: **€ 2.616,00** Note:

L'immobile residenziale dovrà essere sottoposto a verifica di Ammissibilità alla Sanatoria, salvo diverso orientamento dell'Ufficio Tecnico, mediante procedura di Accertamento di conformità nella ipotesi di parziale difformità e presentazione di SCIA in sanatoria o di P. di C. in sanatoria.

Gli oneri sopra riportati sono puramente indicativi, sulla base dell'esperienza della sottoscritta, delle indicazioni fornite dal tecnico del Comune di Montacuto ed ai fini della determinazione del valore dell'immobile. Tuttavia, si consiglia, in fase di valutazione per l'acquisto, di consultare un proprio tecnico per un preventivo puntuale ed aggiornato al momento dell'acquisto, anche in considerazione delle eventuali modifiche legislative, che potrebbero sorgere dall'emissione della perizia alla vendita dell'immobile. La sanzione potrebbe essere ricalcolata in maniera proporzionale all'aumento del valore dell'immobile derivante dagli interventi.

Gli oneri sopra indicati riguardano l'intero immobile individuato come Fg 1 part 427 sub 3 ad uso abitazione.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia.

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

##### **Magazzini e locali di deposito [C2]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Opere di ristrutturazione per cambio di destinazione d'uso

Regolarizzabile mediante: Presentazione SCIA per demolizione e rimessa in pristino dello stato dei luoghi

Descrizione delle opere da sanare: opere di ristrutturazione elencate in Note rilievo

fabbricato: € 500,00

predisposizione SCIA completa di verifiche tecniche: € 3.000,00

Diritti di segreteria SCIA: € 100,00

Opere di demolizione e smaltimento: € 20.000,00

Oneri Totali: **€ 23.600,00** Note:

A seguito dei lavori di ripristino sarà infine necessario valutare se opportuno procedere con un aggiornamento della planimetria catastale (attualmente, quella agli atti come Fg 1 part 427 sub 4, mostra un fabbricato a deposito con una scala interna ad L, mai autorizzata).

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia.

Note:

Dal punto di vista edilizio sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

-sopraelevazione del tetto (visibile sia in facciata, che lateralmente),

-modifica delle aperture esterne,

-formazione di foro nel solaio per inserimento scala di collegamento tra i due piani esistenti,

-formazione di tramezze interne per suddivisione ambienti e creazione servizio igienico (al P.T.), -

formazione di soppalco in legno e di scala prefabbricata per accesso al piano,

-formazione impianto elettrico,

-opere di finitura (infissi, pavimenti, intonaci e tinteggiatura)



-all'esterno un porticato addossato alla parete Sud del rustico ed in aderenza a fabbricato a confine. La rimessa in pristino - sulla base della documentazione catastale dalla quale si evince lo stato antecedente le opere eseguite senza titolo - comporterà la demolizione di quanto eseguito e lo smaltimento in P.D. (Pubblica discarica).

Per le opere di demolizione e smaltimento si stima un costo che non potrà essere inferiore a 20.000 € circa.

Si ribadisce che non sono state fornite dal Comune di Montacuto altre pratiche edilizie riguardanti l'immobile, salvo la Comunicazione per manutenzione ordinaria del tetto enunciata.

Si segnala che la fotografia allegata alla suddetta pratica mostra un fabbricato rurale chiuso su 4 lati, non ristrutturato e con aperture ed altezza del fronte principale diverse da quelle attuali.

Note generali sulla conformità:

Durante l'accesso gli esecutati hanno comunicato che la scala è smontata all'interno del magazzino, ma poichè lo stesso era colmo di materiale, non è stato possibile trovarla.

In accordo con il Custode ed alla luce di quanto emerso dalle pratiche edilizie fornite dal Comune di Montacuto, il sottoscritto ha ritenuto utile eseguire un secondo sopralluogo per verificare lo stato dei luoghi, in particolare del primo piano.

Seppur al momento dei sopralluoghi l'immobile risultava usato come sgombero, per quanto si è potuto verificare operando in sicurezza con mezzi forniti dal Custode delegato (con una scala allungabile si è potuto intravedere oltre il foro del solaio la sistemazione del primo piano), il primo piano pare frazionato in diversi ambienti, con tramezzi presumibilmente in cartongesso e parzialmente soppalcato. Il soppalco risulta accessibile dal primo piano mediante una scala prefabbricata in legno e alluminio. Non è chiaro se siano stati realizzati al primo piano servizi igienici, nè impianti di climatizzazione, mentre al piano terreno, nel bagno, è visibile la predisposizione per caldaia murale (non esiste caldaia) e sono presenti un piccolo radiatore ed un vaso igienico. L'immobile nel suo complesso è comunque dotato di impianto elettrico con quadro elettrico ( al P.T. ), di impianto Tv con parabola e di antenna per il wi-fi (Eolo).

Tutto quanto ciò premesso, si ritiene che l'immobile non disponga oggi dei requisiti di abitabilità e che sia stato ristrutturato in violazione delle norme antisismiche, pertanto si ritiene opportuno prevedere la demolizione di quanto eseguito e la rimessa in pristino dello stato dell'immobile secondo quanto documentato in atti del Comune.

A tal fine si ipotizzano i costi per la presentazione della SCIA per demolizione e ripristino.

**Dati precedenti relativi ai corpi: B**

## 7.2 Conformità urbanistica:

### Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Deliberaz. n. 20 del 08.06.2000 Consiglio della Comunità Montana Valli Curone Grue e Ossona. Controdeduzione alle osservazioni della Reg. Piemonte approvata con D.C.
	della C.M.n.1 del 7-2-2002
Zona omogenea:	III VARIANTE GENERALE P.R.G.I. Aree di recupero di tipo misto (RM)

Norme tecniche di attuazione:	art. 12: RM - aree di recupero di tipo misto residenzialeagricolo costituenti i nuclei frazionali a prevalente vocazione agricola; art. 13: Aree di recupero di tipo misto RM sono aree di norma "sature" costituenti i nuclei abitati in cui la residenza è prevalentemente di tipo colonico. In tali aree saranno pertanto ammesse alcune variazioni di tipo essenzialmente agricolo; art. 14: riporta le prescrizioni costruttive circa i materiali di finitura, le coperture, i balconi, le altezze interne, i serramenti, le recinzioni e le modalità esecutive che dovranno essere rispettate per gli interventi sui fabbricati in zona RM; art. 15: Aree di recupero di tipo residenziale e di tipo misto (RM) : per tutti i fabbricati esistenti sono ammessi gli interventi di M.S., R.R., R.E., D.R. definiti dall'art. 11 delle Norme di Attuazione.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	If = 0,80 mc/mq
Rapporto di copertura:	Rc = 50% (considerando gli edifici esistenti sia residenziali sia rustici)
Altezza massima ammessa:	2 piano furi terra (mt 7.50)
Altro:	Dtt = ammessa la costruzione in aderenza (D = mt 0) se il fabbricato adiacente è sul confine; negli altri casi la Dtt è di mt 10,00. Dc= 5.0 mt. da confine ineditato o con fabbricato a oltre 5 mt. Dc = 0 mt. se ammessa la costruzione in aderenza (distanza da confine di proprietà) ed in presenza di un atto di assenso, registrato e trascritto fra le parti confinanti.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	Dalla Carta di sintesi geologica (della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica) si evince che l'area è classificata come Classe IIc che individua settori di territorio collinari che presentano condizioni di moderata pericolosità geomorfologica, idrogeologica e geolitologica.

**Note sulla conformità:**

L'immobile ha destinazione residenziale compatibile con la zona di PRG Descrizione delle opere da sanare:  
Si rimanda a quanto indicato nel paragrafo "Edilizia".

### Informazioni in merito alla conformità urbanistica

#### Dati precedenti relativi ai corpi: A

#### Magazzini e locali di deposito [C2]

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	Deliberaz. n. 20 del 08.06.2000 Consiglio della Comunità Montana Valli Curone Grue e Ossona. Controdeduzione alle osservazioni della Reg. Piemonte approvata con D.C. della C.M.n.1 del 7-2-2002 imme
Zona omogenea:	III VARIANTE GENERALE P.R.G.I. Aree di recupero di tipo misto (RM)
Norme tecniche di attuazione:	art. 12: RM - aree di recupero di tipo misto residenziale agricolo costituenti i nuclei frazionali a prevalente vocazione agricola; art. 13: Aree di recupero di tipo misto RM sono aree di norma "sature" costituenti i nuclei abitati in cui la residenza è prevalentemente di tipo colonico. In tali aree saranno pertanto ammesse alcune variazioni di tipo essenzialmente agricolo; art. 14: riporta le prescrizioni costruttive circa i materiali di finitura, le coperture, i balconi, le altezze interne, i serramenti, le recinzioni e le modalità esecutive che dovranno essere rispettate per gli interventi sui fabbricati in zona RM; art. 15: Aree di recupero di tipo residenziale e di tipo misto (RM) : per tutti i fabbricati esistenti sono ammessi gli interventi di M.S., R.R., R.E., D.R. definiti dall'art. 11 delle Norme di Attuazione.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Rapporto di copertura:	Rc = 50% (considerando gli edifici esistenti, sia residenziali sia ad altra destinazione)
Altezza massima ammessa:	H max = 2 piani f.t.

Altro:	Dtt= ammessa la costruzione in aderenza (D= mt. 0) se il fabbricato adiacente è sul confine; negli altri casi Dtt = 10 mt. Dff= 10 mt. Dc= 5.0 mt. se ammessa la costruzione in aderenza (distanza da confine di proprietà)
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO

**Note sulla conformità:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Cambio di destinazione d'uso da locale di deposito (e in precedenza legnaia/sgombero e fienile) a residenziale.

Regolarizzabile mediante: Permesso di Costruire in sanatoria o S.C.I.A. per demolizione Descrizione delle opere da sanare:

Cambio destinazione d'uso con sopraelevazione del fronte e del tetto e formazione di soppalco interno.

Note:

Dal punto di vista urbanistico il cambio di destinazione d'uso da deposito/sgombero a residenziale comporta il pagamento di una sanzione pari al doppio del Contributo di Costruzione, derivante dal Costo di Costruzione determinato in €/mq in base alla Tabella regionale ai sensi della seguente normativa D.R.P.

n.380/2001, D.C.R. n. 240/77, D.C.R. n. 817-8294 del 21.06.1994 e s.m.i., sommato agli Oneri di Urbanizzazione (3,82+1,87=5,70 €/mc).

Posto che in questa fase non risulta di facile attuazione il calcolo del costo di costruzione, che richiederebbe un rilievo accurato al pari di un nuovo progetto, si può invece ipotizzare la sanzione come segue: nota la cubatura esistente pari a circa 420 mc x 5,70 x 2 = € 4788,00 (per oneri di urbanizzazione). Prevedendo altresì, sulla base dell'esperienza, un pari importo per la sanzione derivante dal costo di costruzione, si potrebbe arrivare a pagare una sanzione di circa 10.000 €.

A detto importo occorrerebbe aggiungere il compenso per l'elaborazione della pratica edilizia in sanatoria, quello per la verifica statica finalizzata alla sanatoria del profilo strutturale ed antisismico di quanto eseguito ed i diritti di segreteria.

Poichè si ritiene alquanto onerosa detta operazione, anche in considerazione della "verifica strutturale" di quanto probabilmente eseguito in autonomia e senza alcun supporto tecnico, nonchè del fatto che l'immobile oggi non dispone comunque dei requisiti di abitabilità, si ritiene più opportuno prevedere la demolizione di quanto eseguito e la rimessa in pristino dell'immobile (come indicato al paragrafo Conformità edilizia); ciò consentirà agli acquirenti, eventualmente, di ripartire da uno stato iniziale con un progetto architettonico nel rispetto di tutti i requisiti di legge (strutturali ed igienico-funzionali). Per questo motivo non viene indicato alcun importo per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, ma si rimanda al paragrafo "conformità edilizia".

**Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica. Dati precedenti relativi ai corpi: B**

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

Immobile residenziale costituito da tre piani fuori terra, originato dalla fusione di due distinte unità immobiliari costruite in epoca anteriore al 1967 ed aventi scala centrale in comune. Il vano scala ha porta blindata verso la Strada prov. per Dernice, scala in lastre di granito e ringhiera in ferro battuto. Al piano terreno si trovano: a sinistra dell'accesso un locale di sgombero, una lavanderia ed un ripostiglio (dalla presenza di tubazioni si individua una destinazione a locale caldaia); a destra dell'ingresso si trova una taverna. L'altezza dello sgombero e della taverna non supera i m. 2.52, mentre il locale accatastato come

lavanderia ha altezza m. 2,22. Al primo piano si trovano due camere, di cui una con camino-caldia scaldacqua, una cucina ed un bagno disimpegnato; il bagno è attrezzato con lavabo, bidet doccia e vaso per disabili con maniglioni appositi; la portafinestra del disimpegno risulta tamponata internamente con un pannello di materiale isolante per impedire l'accesso al balcone privo di piano di calpestio. L'altezza dei locali varia da m. 2,50 a 2,58. Al secondo piano si trovano due ambienti, un disimpegno, un locale armadi ed un bagno dotato di lavabo (smontato), vaso, bidet, doccia e vasca da bagno ad angolo. La portafinestra del disimpegno è dotata di ringhiera di protezione verso l'esterno (probabilmente un tempo dava accesso ad un balcone, visibile in planimetria catastale, che non esiste più). L'altezza dei locali varia da m 2,44 a 2,55.

L'intero fabbricato è protetto da tetto a falde in cls in opera sulla parte a sinistra del vano scala e in legno e tegole sulla parte a destra del vano stesso. Esternamente il fabbricato ha finitura con intonaco spruzzato, lattoneria in alluminio verniciato, alcuni infissi in pvc altri in legno con vetrocamera. L'esterno del fabbricato con i diversi materiali di infissi e finiture lascia leggibile la preesistenza di due differenti unità immobiliari, unite funzionalmente all'interno dalla scala comune, ma non dal punto di vista architettonico-estetico. Il fabbricato insiste su un sedime completamente recintato, seppure alcuni tratti della recinzione in legno risultano compromessi, e dotato di cancello d'accesso a due ante con pilastri in ferro.

### 1. Quota e tipologia del diritto

#### 1/3 di Omissis - Piena proprietà

Cod. Fiscale: Omissis - Regime Patrimoniale: separazione dei beni Eventuali comproprietari: (Omissis)

### 2. Quota e tipologia del diritto

#### 1/3 di Omissis - Piena proprietà

Cod. Fiscale: Omissis - Stato Civile: coniugata - Regime Patrimoniale: separazione dei beni Eventuali comproprietari: (Omissis)

### 3. Quota e tipologia del diritto

#### 1/3 di Omissis - Piena proprietà

Cod. Fiscale: Omissis

Eventuali comproprietari: (Omissis)

Superficie complessiva di circa mq **280,00**

E' posto al piano: terreno, primo e secondo

L'edificio è stato costruito nel: in epoca remota

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2004-2006

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 2; ha un'altezza utile interna di circa m. variabile (media circa m. 2,50)

L'intero fabbricato è composto da n. tre piani complessivi, di cui fuori terra n. tre e di cui interrati nessuno.

Stato di manutenzione generale: sufficiente **Condizioni**

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

L'esterno del fabbricato, con i diversi materiali di infissi e finiture lascia leggibile la preesistenza di due differenti unità immobiliari, unite funzionalmente all'interno dalla scala comune, ma non dal punto di vista architettonico-estetico. Lo stato di conservazione dell'esterno è sufficiente, ma necessita di intervento di messa in sicurezza della portafinestra del primo piano, che dava l'accesso al balcone compromesso. La chiusura del foro finestra, così come l'apposizione della ringhierina nella portafinestra del 2° piano evidenziano chiaramente la rinuncia ai balconi. Sul lato Nord, verso strada Restegassi, al piano terreno è addossata una legnaia con tettoia la cui copertura in ondulina andrebbe rimossa, previa verifica del materiale: si segnala infatti la possibile presenza di amianto, che andrà rimosso da personale qualificato e smaltito in sicurezza a norma di legge. Internamente lo stato di conservazione dell'immobile mostra ambienti con pavimenti rivestimenti e tinteggiatura sufficientemente curati, tuttavia manca la caldaia per il riscaldamento

che andrà quindi completato con una nuova fornitura ed il rilascio delle necessarie certificazioni di regolare esecuzione. L'area esterna a giardino, attualmente in disuso, risulta parzialmente recintata con staccionate in legno, attualmente degradato e pertanto da ripristinare o sostituire.

#### Impianti: (conformità e certificazioni)

##### Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2003 circa
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI
Note	Allegato alla Dichiarazione di conformità del Geom. Cristiana Daglio datata 13.01.2005 si riscontra Dichiarazione di conformità dell'impianto alla regola d'arte relativamente a impianto elettrico rilasciata da Punto Luce di Mignone Giampaolo in data 02.12.2004. Non si può affermare che l'impianto di tutta l'abitazione è a norma, poichè detta dichiarazione riguarda solo la parte a sinistra del vano scala, prima della fusione delle due unità residenziali.

##### Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
Tipologia di impianto	impianto con caldaia e termosifoni in alluminio
Stato impianto	manca la caldaia pertanto l'impianto non è funzionante
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	SI
Note	Allegato alla Dichiarazione di conformità del Geom. Cristiana Daglio datata 13.01.2005 si riscontra Dichiarazione di conformità dell'impianto alla regola d'arte relativamente a impianto idro-termo-sanitario rilasciata da IDROTERMOSANITARI di Furfaro Francesco in data 09.12.2004. Tuttavia, mancando la caldaia, si ritiene che detta Dichiarazione non abbia più validità.

##### Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

##### Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	NO

Note	In merito al serbatoio interrato per GPL dalla DIA n. 86 del 13.01.2005, si rileva che è stata presentata istanza di parere preliminare al comando dei Vigili del Fuoco di Alessandria in data 09.11.2004 ai fini dell'ottenimento del Certificato di prevenzione Incendi. Non risulta in Comune certificato di collaudo finale della DIA.
------	--

**Ascensori montacarichi e carri ponte:**

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

**Scarichi:**

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
Motivazioni	l'impianto di scarico acque nere recapita in fognatura comunale

**Note generali impianti:**

Gli esecutati hanno riferito che nel cortile è presente una fossa Imhof collegata alla fognatura che passa su via Restegassi. Essendo le Dichiarazioni di conformità degli impianti riferiti alla sola unità a sinistra del vano scala (come da DIA del 14.04.2004 prot. n. 939) non si può ritenere che ad oggi, per l'intera residenza, gli impianti siano a norma.

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La superficie commerciale è stata calcolata con i seguenti rapporti mercantili: la superficie coperta, al lordo dei muri divisorii interni e dei muri perimetrali verso spazi aperti è conteggiata al 100%; la superficie del piano terreno con taverna, sgombero, lavanderia e ripostiglio (C.T.) è stata conteggiata al 35% come locali accessori direttamente collegati ai vani principali mediante scala interna; la superficie della corte/giardino è conteggiata al 10% fino a 25 mq e al 2% sull'eccedenza, per un totale parametrato di 18 mq circa.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Fabbricato residenziale terra-tetto	sup lorda di pavimento	280,00	1,00	280,00
		<b>280,00</b>		<b>280,00</b>

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

d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

**Pertinenze**

A

1. Giardino Posto al piano terreno

Composto da area libera incolta (prato)

Sviluppa una superficie complessiva di 808 mq

Note: Nel giardino è stata rinvenuta una casetta in legno prefabbricata per ricovero attrezzi prodotta da Legnoluce - arredi da giardino - appoggiata su un battuto di cemento.

A

2. Rustico Identificato al n. a Catasto Fabbricati al Fg 1 part 427 sub 4

Posto al piano T e 1°

Composto da due piani

Sviluppa una superficie complessiva di 85 parametrati (122 mq sup. reale) mq

Note: Il valore dell'unità immobiliare è indicato al corpo B

Descrizione: **Magazzini e locali di deposito [C2]** di cui al punto **B**

Nell'atto di compravendita del 14-06-2006 il fabbricato è definito "portico su due piani". Attualmente il fabbricato posto a confine del mappale 427, in aderenza ad altro fabbricato di proprietà di Terzi, si presenta come un volume chiuso su quattro lati, di due piani fuori terra, con tetto in legno ad una falda spiovente verso la corte con copertura in laterizio e finestre sul lato Ovest dotate di infissi interni ed inferriate (solo al piano terreno). Sul lato Sud è stato addossato un portichetto con pilastri in mattoni. Internamente i due piani sono pavimentati ed intonacati, ma mancanti di collegamento, quindi il primo piano risulta inaccessibile. Al piano terreno si trova un piccolo servizio dotato di vaso e lavello e di una porta scorrevole.

**1. Quota e tipologia del diritto**

**1/3 di Omissis - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: Omissis - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Ulteriori informazioni sul debitore: coniugato con Omissis

Eventuali comproprietari: (Omissis)

**2. Quota e tipologia del diritto**

**1/3 di Omissis - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: Omissis - Stato Civile: coniugata - Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Ulteriori informazioni sul debitore: coniugata con Omissis

Eventuali comproprietari: (Omissis)

**3. Quota e tipologia del diritto**

**1/3 di Omissis - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: Omissis

Eventuali comproprietari: (Omissis)

Superficie complessiva di circa mq **85,00**

E' posto al piano: terra e primo

L'edificio è stato costruito in epoca remota

L'edificio è stato ristrutturato successivamente al 2006

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 2 di Strada Restegassi; ha un'altezza utile interna variabile

L'intero fabbricato è composto da n. due piani complessivi, di cui fuori terra n. due e interrati nessuno.

Stato di manutenzione generale: scarso Condizioni generali dell'immobile:



Apparentemente in fase di ristrutturazione, ma del tutto privo dei requisiti di abitabilità, con abusi edilizi.

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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	presumibilmente intorno al 2012
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	Il quadro elettrico è collocato al piano terreno sulla parete del bagno. Esternamente, sul fianco del fabbricato, sono presenti una parabola ed una antenna per il wi-fi.

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	NO
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

**Condizionamento e climatizzazione:**

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	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

**Note generali impianti:**

Poichè non esistono pratiche edilizie di ristrutturazione non si ha la certezza che gli scarichi fognari siano collegati alla fognatura comunale su via Restegassi.

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Superficie mq 122 parametrata (0,70 in quanto accessorio dell'abitazione principale) quindi Sup. reale 85 mq.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
--------------	-----------	-----------------------------	--------	------------------------

Locale di deposito (accessorio dell'abitazione)	sup lorda di pavimento	85,00	1,00	85,00
		<b>85,00</b>		<b>85,00</b>

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

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

**Valori relativi alla Agenzia del territorio** Periodo:

semestre 2 - 2023

Zona: Montacuto

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: accessorio

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 560

Valore di mercato max (€/mq): 720

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

Il sottoscritto, a seguito di analisi del fascicolo telematico, ha provveduto a richiedere planimetrie catastali degli immobili all'Agenzia delle Entrate Catasto Edilizio Urbano e accesso ai documenti amministrativi relativamente alle pratiche edilizie esistenti in archivio al Comune di Montacuto. Contestualmente, coadiuvata dal Custode nominato Avv. Michela Bartolini, ha eseguito l'accesso ai beni pignorati il giorno 10/04/2024, al fine di rilevare dati e verificare lo stato dei luoghi e di manutenzione degli immobili. Si procedeva inoltre a richiedere appuntamento al Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tortona per consultare gli atti di compravendita, visionati in data 17-05-2024. Il Comune di Montacuto rispondeva fissando appuntamento per consultazione delle pratiche d'archivio solo in data 24/05/24 : in tale data si visionavano diverse pratiche edilizie intestate a Omissis (precedenti proprietari). Contestualmente si ricevevano indicazioni in merito alle Norme di Attuazione ed al Regolamento Edilizio. Posto che la consultazione degli atti presso il Comune avveniva quasi alla fine di maggio, la sottoscritta richiedeva proroga di 30 giorni, per la consegna della perizia, per poter meglio eseguire la verifica della due diligence e la valutazione degli immobili alla luce di quanto riscontrato dai titoli edilizi.

Il Giudice autorizzava.

In data 08-06-2024 si eseguiva ulteriore sopralluogo con il Custode per verificare alcuni particolari emersi dalla consultazione delle pratiche edilizie ed in data 18-06-2024 si sottoponevano al Geom. Franco Lerta - Responsabile dell'ufficio tecnico Edilizia e Urbanistica del Comune di Montacuto - alcune problematiche emerse dagli atti consultati, per valutarne la regolarizzazione.

Per l'individuazione e la valutazione del lotto sono state rilevate quindi le misure principali con misuratore laser, confrontata la distribuzione con le planimetrie catastali, calcolata la superficie commerciale del lotto e, mediante la ricerca in zona di unità immobiliari comparabili da confrontare con il soggetto, effettuata attraverso i principali siti internet, nonché il confronto con i dati forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'agenzia delle Entrate e dal Borsino

Immobiliare, si è individuato il prezzo di mercato come media dei prezzi corretti con il metodo MCA (Market Comparison Approach). L'applicazione del metodo MCA prevede degli aggiustamenti ai prezzi di mercato rilevati, in base alle caratteristiche degli immobili di confronto e rispetto alle corrispondenti caratteristiche dell'immobile oggetto di stima. Detti aggiustamenti sono rappresentati dai prezzi marginali, che esprimono la variazione del prezzo di mercato di un immobile, al variare del prezzo della caratteristica presa in considerazione.

La superficie commerciale è stata calcolata con i seguenti rapporti mercantili: la superficie coperta, al lordo dei muri divisorii interni e dei muri perimetrali verso spazi aperti è conteggiata al 100%; la superficie del piano terreno con taverna, sgombero, lavanderia e ripostiglio (C.T.) è stata conteggiata al 35% come locali accessori direttamente collegati ai vani principali mediante scala interna; la superficie della corte/giardino è conteggiata al 10% fino a 25 mq e al 2% sull'eccedenza, per un totale parametrato di 18 mq circa. Si è inoltre tenuto conto dello stato di conservazione dell'immobile, della sua dotazione impiantistica ed infine dello stato di possesso dei beni.

Infine, la presenza del POZZO sull'area di corte del fabbricato residenziale, non avendo strumenti per verificarne lo stato di manutenzione, è stata considerata come elemento che potrebbe portare un aggravio di spese per la sua messa in sicurezza e pertanto ha dato luogo, in ambito peritale, ad una detrazione del valore ordinario.

Inoltre, in merito al serbatoio di GPL interrato fisso, di cui alla DIA del 13.01.2005, poichè risulta dismesso da tempo ed il fabbricato privo di caldaia, si ritiene opportuna la rimozione a cura di ditta specializzata; ciò ha dato luogo ad una ulteriore detrazione del valore ordinario.

## 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Alessandria - Comune Montacuto;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tortona (AL) - Montacuto;

Uffici del registro di Tortona c/o Agenzia delle Entrate di Alessandria;

Ufficio tecnico di Montacuto (AL) - Tecnico responsabile Edilizia e Urbanistica Geom. Franco Lerta;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: San Sebastiano Curone e Tortona siti immobiliari [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it), [www.casa.it](http://www.casa.it), [www.borsinoimmobiliare.it](http://www.borsinoimmobiliare.it) Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): consultata la Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (OMI) per il Comune di Montacuto nella zona (agricola-extraurbana) per abitazioni civili, in stato conservativo normale, è emerso quanto segue: i valori medi di mercato variano da un minimo di 560 €/mq ad un massimo di 720 €/mq. Parimenti, si è osservato che nei comuni limitrofi di San Sebastiano Curone e di Dernice, i valori per abitazioni civili in stato conservativo normale variano da min. 510 a max. 670 €/mq.;

Altre fonti di informazione:

- Certificazione notarile del Notaio Dr.ssa Giulia Messina Vitrano (agli atti)

- Atti di compravendita citati nella Certificazione notarile consultati dal sottoscritto c/o la Conservatoria dei Registri immobiliari in data 17.05.2024 - Pratiche edilizie consultate c/o il Comune di Montacuto (AL)

\_Stima immobiliare - Fondamenti e casi professionali di Massimo Moncelli - Maggioli Editore \_Come si stima il valore degli immobili di Marina Tamborrino - Gruppo24Ore.

## 8.3 Valutazione corpi:

**A. Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Giardino e rustico/deposito su due piani** Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 114.699,20.

Per l'individuazione e la valutazione del lotto sono state rilevate le misure principali con misuratore laser, confrontata la distribuzione con le planimetrie catastali, calcolata la superficie commerciale del lotto e, mediante la ricerca in zona di unità immobiliari comparabili da confrontare con il soggetto, effettuata attraverso i principali siti internet, l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'agenzia delle Entrate ed il Borsino Immobiliare, si è individuato il prezzo di mercato come media dei prezzi corretti con il metodo MCA (Market Comparison Approach). L'applicazione del metodo MCA prevede degli aggiustamenti ai prezzi di mercato rilevati, in base alle caratteristiche degli immobili di confronto e rispetto alle corrispondenti caratteristiche dell'immobile oggetto di stima. Detti aggiustamenti sono rappresentati dai prezzi marginali, che esprimono la variazione del prezzo di mercato di un immobile, al variare del prezzo della caratteristica presa in considerazione. Sono stati analizzati i seguenti immobili comparabili: - comparabile 1 : Comune di Montacuto in Fraz. Benegassi, casa unifamiliare con giardino cintato, disposta su due piani per una superficie di circa 100 mq (commerciale 307 mq): al P.T. ingresso sul soggiorno, con angolo cucina ed ampio porticato, un bagno/lavanderia, al P.1 una camera matrimoniale, una cameretta e un bagno. Riscaldamento autonomo a radiatori con alimentazione elettrica; dotata di un garage singolo. Stato di conservazione: ottimo/ristrutturato.

Valore indicativo : €/mq 320,00

- comparabile 2: Comune di Montacuto in Fraz. Costa Serra, casa indipendente unifamiliare con magazzino e terreno disposta su due piani e composta da salone, soggiorno, tinello, cucina abitabile, quattro camere, una camera-ripostiglio, due bagni e due balconi. Esternamente un magazzino ad uso locale di sgombero-garage ed un'ampia corte-giardino. Stato di conservazione : buono. Valore indicativo : €/mq 400,00

- comparabile 3: Comune di Giarolo, immobile rustico con destinazione magazzino da trasformare in residenziale formato da quattro ampi locali a deposito ed un servizio al P.T. e tre locali ed un bagno al P.1 per un totale di 140 mq. Stato di conservazione : sufficiente

Valore indicativo : €/mq 250,00

La suddetta analisi, rafforzata dal confronto con i dati dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, ha condotto ad individuare come più probabile valore di mercato il seguente : €/mq 440,00

La superficie commerciale è stata calcolata con i seguenti rapporti mercantili: la superficie coperta, al lordo dei muri divisorii interni e dei muri perimetrali verso spazi aperti è conteggiata al 100%; la superficie del piano terreno con taverna, sgombero, lavanderia e ripostiglio (C.T.) è stata conteggiata al 35% come locali accessori direttamente collegati ai vani principali mediante scala interna; la superficie della corte/giardino è conteggiata al 10% fino a 25 mq e al 2% sull'eccedenza, per un totale parametrato di 18 mq circa. Si è inoltre tenuto conto dello stato di conservazione dell'immobile, della sua dotazione impiantistica ed infine dello stato di possesso dei beni.

Inoltre, il POZZO sull'area di corte del fabbricato residenziale, non avendo strumenti per verificarne lo stato di manutenzione ed essendo privo di una idonea chiusura di protezione, è stato considerato come elemento che potrebbe portare un aggravio di spese per la sua messa in sicurezza e pertanto ha dato luogo, in ambito peritale, ad una detrazione del valore ordinario. Addossata alla parete Nord del fabbricato si trova una tettoia da rimuovere, così come sul sedime di pertinenza insiste un piccolo ricovero attrezzi in legno (arredo da giardino) e sempre nell'ambito del sedime di pertinenza sono presenti lastre di ondulina accatastate, per le quali si prevede la rimozione, previa verifica di eventuale presenza di amianto.

Tutto ciò ha dato luogo ad una ulteriore detrazione di circa il 7% del valore ordinario. In merito al SERBATOIO di GPL interrato fisso, di cui alla DIA del 13-01-2005, poichè risulta dismesso da tempo ed il fabbricato privo di caldaia, si ritiene opportuno consigliarne la rimozione a cura di ditta specializzata. A seguito di informazione ricevuta dagli Esecutari è stato possibile, come già enunciato, risalire alla Ditta Liquigas Spa, il cui Responsabile Sig. Enzo Letizia, contattato telefonicamente, ha fornito utili informazioni relative alla proprietà del serbatoio (di Liquigas

appunto, secondo n. di matricola PC1129017 fornito in comodato d'uso gratuito) e sulle modalità di recupero dello stesso a cura della ditta proprietaria. E' stato pertanto informato il Custode Giudiziario della proprietà del cespite e della necessità di provvedere al più presto ad eseguire lo svuotamento del serbatoio della quantità residua di GPL non consumata e dell'intenzione della ditta a procedere alla dismissione dell'impianto mediante scavo e recupero in sicurezza del serbatoio. L'Avv. Bartolini ha pertanto preso contatto con il suddetto Responsabile al fine di approfondire le modalità di intervento, per verificare la quantità residua di GPL, lo svuotamento e la rimozione del bombolone oltre a quantificare le tempistiche e gli eventuali relativi costi.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Fabbricato residenziale	280,00	€ 440,00 terra tetto	€ 123.200,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 123.200,00
assenza di recinzione (ammalorata) detrazione del 2.00%			€ -2.464,00
Tettoia addossata, pozzo e serbatoio (da rimuovere) detrazione del 5.00%			€ -6.036,80
Valore corpo			€ 114.699,20
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 114.699,20
Valore complessivo diritto e quota			€ 114.699,20

#### B. Magazzini e locali di deposito [C2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 33.660,00.

Per il criterio di stima adottato sono state analizzate le medesime caratteristiche del corpo A (residenziale) essendo il presente corpo B locale accessorio della residenza.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Locale di deposito (accessorio dell'abitazione)	85,00	€ 440,00	€ 37.400,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€		37.400,00
fabbricato da sottoporre a rimessa in pristino detrazione del 10.00%			€ -3.740,00
Valore corpo			€ 33.660,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 33.660,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 33.660,00

#### Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo civile [A2] con annesso giardino	280,00	€ 114.699,20	€ 114.699,20
B	Magazzini e locali di deposito [C2]	85,00	€ 33.660,00	€ 33.660,00

#### 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% ) € 22.253,88

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 27.666,00

Giudizio di comoda divisibilità:

A giudizio della sottoscritta gli immobili pignorati devono costituire un unico lotto di vendita, definito quindi LOTTO 1.

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€	98.439,32
---	---	-----------

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero" (arrotondamento):

**€ 98.440,00**

#### 8.6 Regime fiscale della vendita

Sarà cura del Delegato alla vendita verificare se la vendita all'asta risulta esente dall'imposta di registro, come previsto dal "decreto banche" varato dal Governo in data 10/02/2016 (esenzione prorogata fino al 30 giugno 2017), ovvero soggetto ad una tassa unica di 200 €, ove ricorrano le condizioni previste dalla norma. Sarà cura del Professionista delegato alla vendita verificare le imposte ipotecaria e catastale in base alle indicazioni dell'Agenzia delle Entrate per le vendite all'asta, in vigore alla data dell'atto di trasferimento e la sussistenza delle condizioni per godere delle agevolazioni.

Tortona, 26-06-2024

L'Esperto alla stima  
Arch. Claudia Todero

#### Allegati:

- Estratto di mappa catastale
- Visure e planimetrie catastali degli immobili
- Elenco delle formalità
- Norme di attuazione del PRG
- Titoli edilizi
- Documentazione fotografica del lotto
- Scheda dati per ordinanza di vendita
- Perizia OMISSIS\_copia privacy
- Operazioni peritali varie, verbale di accesso, richieste agli Enti