

Tribunale di Alessandria
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **OMISSIS**

contro: **OMISSIS**

N° Gen. Rep. **134/2025**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. MICHELE DELLI PAOLI**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE Lotto 001 - Casa unifamiliare e terreno agricolo in zona collinare

Esperto alla stima: Arch Katia Farinazzo
Codice fiscale: FRNKTA76M44A182L
Studio in: Via Cordara 21 - 15121 Alessandria
Fax: 3923372161
Email: kfarinazzo@gmail.com
Pec: katia.farinazzo@archiworldpec.it

SINTESI ELABORATO

1. Dati Catastali

Bene: Strada Valle Luvia 5 (21 al C.f.) - Morsasco (AL) - 15010

Lotto: 001 - Casa unifamiliare e terreno agricolo in zona collinare

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo popolare [A4]

OMISSIS Proprieta' 1/2 OMISSIS Proprieta' 1/2 OMISSIS, foglio 11, particella 84, indirizzo STRADA VALLE LUVIA n. 21 , piano T - 1, comune MORSASCO, categoria A/4, classe 2, consistenza 8,5 vani, superficie 236 m² Totale: escluse aree scoperte**: 227 m², rendita € Euro 355,58

Corpo: B

Categoria: agricolo

OMISSIS Proprieta' 1/2 OMISSIS Proprieta' 1/2 in OMISSIS, foglio 11, particella 275, indirizzo STRADA VALLE LUVIA n. 21 , comune MORSASCO, categoria Vigneto, classe 2, superficie 9,50 are, rendita € Dominicale: Euro 11,78 - Agrario : Euro 8,83

2. Stato di possesso

Bene: Strada Valle Luvia 5 (21 al C.f.) - Morsasco (AL) - 15010

Lotto: 001 - Casa unifamiliare e terreno agricolo in zona collinare

Corpo: A

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Corpo: B

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Strada Valle Luvia 5 (21 al C.f.) - Morsasco (AL) - 15010

Lotto: 001 - Casa unifamiliare e terreno agricolo in zona collinare

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: B

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Strada Valle Luvia 5 (21 al C.f.) - Morsasco (AL) - 15010

Lotto: 001 - Casa unifamiliare e terreno agricolo in zona collinare

Corpo: A

Creditori Iscritti: OMISSIS

Corpo: B

Creditori Iscritti: OMISSIS

5. Comproprietari**Beni:** Strada Valle Luvia 5 (21 al C.f.) - Morsasco (AL) - 15010**Lotto:** 001 - Casa unifamiliare e terreno agricolo in zona collinare**Corpo:** A

Comproprietari: Nessuno

Corpo: B

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali**Beni:** Strada Valle Luvia 5 (21 al C.f.) - Morsasco (AL) - 15010**Lotto:** 001 - Casa unifamiliare e terreno agricolo in zona collinare**Corpo:** A**Misure Penali:** NO**Corpo:** B**Misure Penali:** NO**7. Continuità delle trascrizioni****Bene:** Strada Valle Luvia 5 (21 al C.f.) - Morsasco (AL) - 15010**Lotto:** 001 - Casa unifamiliare e terreno agricolo in zona collinare**Corpo:** A**Continuità delle trascrizioni:** NO**Corpo:** B**Continuità delle trascrizioni:** NO**8. Prezzo****Bene:** Strada Valle Luvia 5 (21 al C.f.) - Morsasco (AL) - 15010**Lotto:** 001 - Casa unifamiliare e terreno agricolo in zona collinare**Valore complessivo intero:** 155.897,75

Beni in **Morsasco (AL)**
Località/Frazione
Strada Valle Luvia 5 (21 al C.f.)

Lotto: 001 - Casa unifamiliare e terreno agricolo in zona collinare

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

Data di presentazione: 12-06-2025

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Strada Valle Luvia 5 (21 al C.f.)

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: OMISSIS - Ulteriori informazioni sul debitore: Proprietà 1/2 OMISSIS Nessuno

Note: SUCCESSIONE EX LEGE di OMISSIS Sede ACQUI TERME (AL) Registrazione Volume OMISSIS OMISSIS

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS Proprietà' 1/2 OMISSIS Proprietà' 1/2 in OMISSIS, foglio 11, particella 84, indirizzo STRADA VALLE LUVIA n. 21 , piano T - 1, comune MORSASCO, categoria A/4, classe 2, consistenza 8,5 vani, superficie 236 m² Totale: escluse aree scoperte**: 227 m², rendita € Euro 355,58

Derivante da: SUCCESSIONE EX LEGE di OMISSIS

Confini: A nord e a ovest con il terreno identificato al foglio 11, particella 275; A Est con l'immobile identificato al foglio 11, particella 85; A sud con Strada Valle Luvia

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Aggiornamento della planimetria catastale a seguito di cambi di destinazioni d'uso, diversa distribuzione interna, modifica delle aperture interne ed esterne

Regolarizzabili mediante: Presentazione nuovo Docfa

Descrizione delle opere da sanare: Al piano terra modifica da portico ad autorimessa, modifica della cantina in centrale termica, nuovo vano tecnico e modifica delle murature interne. Al piano primo modifica delle distribuzioni interne con l'indicazione in planimetria di nuove tramezze e la formazione di corridoio, nuove aperture in facciata.

Presentazione docfa comprensivo di oneri di legge e diritti di segreteria: € 1.500,00

Oneri Totali: **€ 1.500,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: B.

agricolo sito in Strada Valle Luvia 5 (21 al C.f.)

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: OMISSIS - Ulteriori informazioni sul debitore: Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Note: SUCCESSIONE EX LEGE OMISSIS

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS Proprieta' 1/2 OMISSIS Proprieta' 1/2 in regime di OMISSIS, categoria Vigneto, classe 2, superficie 9,50 are, rendita € Dominicale: Euro 11,78 - Agrario : Euro 8,83

Derivante da: SUCCESSIONE EX LEGE di OMISSIS

Confini: A Nord mappale 82, a ovest mappale 81, A sud con Strada Valle Luvia, mappali 84 e 85, a est mappale 246

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Il terreno non presenta piu" il vigneto

Regolarizzabili mediante: aggiornamento catastale

Descrizione delle opere da sanare: Variazione della qualità e classe

aggiornamento catastale: € 300,00

Oneri Totali: **€ 300,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Casa unifamiliare sita in Strada Valle Luvia, in zona densamente boscata a sud di Morsasco, posta in zona collinare tra Acqui Terme e Ovada, a circa 800 m dalla strada provinciale 456.

Caratteristiche zona: periferica di pregio

Area urbanistica: agricola a traffico locale con parcheggi inesistenti.

Servizi presenti nella zona: Non specificato

Servizi offerti dalla zona: Impianti termali di Acqui Terme, servizi turistici (alta)

Caratteristiche zone limitrofe: piccoli centri abitati di pregio architettonico e valenza storica ed enogastronomica

Importanti centri limitrofi: Acqui Terme e Ovada.

Attrazioni paesaggistiche: Le zone collinari di Acqui Terme e Ovada.

Attrazioni storiche: Le aree archeologiche di Acqui Terme.

Principali collegamenti pubblici: Stazione ferroviaria Prasco-Cremolino 1,1 km, Fermata Autolinea Bus Company 1,0 km

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Morsasco (AL), Strada Valle Luvia 5 (21 al C.f.)
Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Identificativo corpo: B
agricolo sito in Morsasco (AL), Strada Valle Luvia 5 (21 al C.f.)
Occupato dal debitore e dai suoi familiari

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di contro OMISSIS; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO; A rogito di OMISSIS in data 28/09/2005 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Conservatoria RR.II. Acqui Terme in data 04/10/2005 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 300000; Importo capitale: € 150000.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore della massa dei creditori contro OMISSIS; Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI iscritto/trascritto a TRIBUNALE DI ALESSANDRIA UNEP in data 14/10/2016 ai nn. OMISSIS; Verbale di Pignoramento immobili del 21-07-2016 numero di repertorio 4737.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore della massa dei creditori contro OMISSIS; Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI iscritto/trascritto a TRIBUNALE DI ALESSANDRIA UNEP in data 04/04/2017 ai nn. OMISSIS.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI; A rogito di OMISSIS in data 28/04/2025 ai nn. OMISSIS registrato a Acqui Terme in data 12/05/2025 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Conservatoria di Acqui Terme in data 22/05/2025 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di contro OMISSIS; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO; A rogito di OMISSIS in data 28/09/2005 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Conservatoria RR.II. Acqui Terme in data 04/10/2005 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 300000; Importo capitale: € 150000.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI; A rogito di OMISSIS in data 28/04/2025 ai nn. OMISSIS registrato a Acqui Terme in data 12/05/2025 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Conservatoria di Acqui Terme in data 22/05/2025 ai nn. OMISSIS.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore della massa dei creditori contro OMISSIS; Derivante da: VERBALE DI

PIGNORAMENTO IMMOBILI iscritto/trascritto a TRIBUNALE DI ALESSANDRIA UNEP in data 14/10/2016 ai nn. OMISSIS; Verbale di Pignoramento immobili del 21-07-2016 numero di repertorio 4737.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore della massa dei creditori contro OMISSIS; Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI iscritto/trascritto a TRIBUNALE DI ALESSANDRIA UNEP in data 04/04/2017 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: B

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: A

sito in Morsasco (AL), Strada Valle Luvia 5 (21 al C.f.)

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: nessuna. Nessuna

Millesimi di proprietà: nessuna

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: nessuna

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: non è rilevabile

Note Indice di prestazione energetica: L'ultimo attestato è stato inviato al sipee il 10-02-2014 e scaduto nel 2024.

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: B

agricolo sito in Morsasco (AL), Strada Valle Luvia 5 (21 al C.f.)

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: nessuna.

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

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

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

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

Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio al 14/12/1987 . In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Proprietari precedenti: OMISSIS

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio** al **23/11/1995** . In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio** al **15/01/2004** . In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 15/01/2004 al 28/09/2005 . In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: L'atto di vendita in data 15-01-2004 viene stipulato in procedura di separazione personale tra coniugi. OMISSIS cede e trasferisce al OMISSIS i diritti di comproprietà pari a un mezzo dell'intero dell'immobile sito in comune di Morsasco località Valle Luvia, identificato al C.F. al Foglio 11, mapp. 84.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 28/09/2005 al 11/08/2020 . In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 11/08/2020 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO, - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Nella formalità si evince la rinuncia di un chiamato. Non risulta trascritta alcuna accettazione d'eredità.

Continuità delle trascrizioni: No

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio** al **14/12/1987** . In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Proprietari precedenti: OMISSIS

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio** al **23/11/1995** . In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio** al **28/09/2005** . In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 28/09/2005 al 11/08/2020 . In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 11/08/2020 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO, - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Nella formalità si evince la rinuncia di un chiamato. Non risulta trascritta alcuna accettazione d'eredità.

Continuità delle trascrizioni: No

Dati precedenti relativi ai corpi: B

7. PRATICHE EDILIZIE:

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Strada Valle Luvia 5 (21 al C.f.)

Numero pratica: 90/73

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: AMMODERNAMENTO FABBRICATO RURALE

Oggetto: Ristrutturazione

Presentazione in data al n. di prot.

Rilascio in data 24/04/1973 al n. di prot. 90

Abitabilità/agibilità in data 06/02/1975 al n. di prot.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Strada Valle Luvia 5 (21 al C.f.)

Numero pratica: 197

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: COSTRUZIONE TETTO SOPRA AL TERRAZZO DELLA PROPRIA ABITAZIONE

Oggetto: Ristrutturazione

Rilascio in data 25/07/1977 al n. di prot.

NOTE: la pratica è registrata presso gli archivi del Comune di Morsasco, ma non è stato possibile reperire la documentazione allegata, poichè non presente all'interno del fascicolo.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Strada Valle Luvia 5 (21 al C.f.)

Numero pratica: 14

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA

Per lavori: Installazione pannelli fotovoltaici a tetto

Oggetto: Ristrutturazione

Presentazione in data 04/10/2012 al n. di prot. 2280

NOTE: la pratica è registrata presso gli archivi del Comune di Morsasco, ma non è stato possibile reperire la documentazione allegata, poichè non presente all'interno del fascicolo.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

7.1 Conformità edilizia:**Abitazione di tipo popolare [A4]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Al piano terra: • modifica della destinazione d'uso da portico a box auto e modifica delle murature perimetrali dello stesso vano; costruzione vano tecnico all'interno della cantina e trasformazione della cantina in locale caldaia; rispetto alla L.e. 90 non è stata realizzata la finestra sul lato corto del fabbricato lato ripostiglio e non sono stati realizzati i pilastri di sostegno alla terrazza. Sono presenti due piccole finestre all'interno del ripostiglio lato monte, non presenti nella planimetria catastale e nella licenza del 73. Al piano primo: è stata realizzata una tramezzatura lungo alle due camere a formare un corridoio di distribuzione, modifica della destinazione d'uso di una camera in cucina e apertura di una nuova finestra. Rispetto alla L.e. 90 il soggiorno è privo di pilastro centrale e il terrazzo ha dimensioni differenti.

Regolarizzabili mediante: S.C.I.A. in sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: Modifica della destinazione d'uso da portico a box auto e modifica delle murature perimetrali dello stesso vano; rappresentazione del vano caldaia all'interno della cantina; rappresentare la chiusura della finestra al piano terra e l'apertura delle finestre lato Nord. Al piano primo la diversa distribuzione degli interni, la modifica della destinazione d'uso della camera adiacente al soggiorno in cucina e apertura di nuova finestra. Rispetto alla L.e. 90 il soggiorno è privo di pilastro centrale. Modifica del terrazzo.

Redazione S.c.i.a. in sanatoria (onorario e oneri di legge): € 3.500,00

Diritti segreteria e bolli: € 182,00

Sanzione: € 1.032,00

Oneri Totali: **€ 4.714,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

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

Nessuna.

Dati precedenti relativi ai corpi: B**7.2 Conformità urbanistica:****Abitazione di tipo popolare [A4]**

Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	c.c. 12 del 05-03-2018
Norme tecniche di attuazione:	Zona di P.R.G.C.:Area Agricola Vincoli : Area Boscata - Vincolo Idrogeologico Classe di pericolosità geomorfologica: Classe III - sottoclasse IIb1
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità:	NO

ità?	
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO

Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Cambio di destinazione d'uso del portico al piano terra in autorimessa. Modifica di elementi costruttivi e aperture in prospetto.

Regolarizzabili mediante: Scia in sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: Cambio di destinazione d'uso del portico al piano terra in autorimessa. Modifica di elementi costruttivi e aperture in prospetto

Note: gli oneri sono valutati nella sezione edilizia

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: A

agricolo

Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	c.c. 12 del 05-03-2018
Norme tecniche di attuazione:	Zona di P.R.G.C.:Area Agricola Vincoli : Area Boscata - Vincolo Idrogeologico Classe di pericolosità geomorfologica: Classe III - sottoclasse IIlb1 al 30% e Classe IIIInd al 70%
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
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 sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: B

Descrizione: **Abitazione di tipo popolare [A4]** di cui al punto **A**

Casa unifamiliare libera su tre lati, composta da due piani fuori terra. Al piano terra sono collocati la zona ingresso ed una piccola cucina, una zona adibita a ripostiglio, una zona originariamente predisposta a portico ma trasformata in autorimessa, una cantina e una zona ad uso legnaia posta nel sottoscala retrostante all'abitazione. Al piano primo si accede mediante due scale contrapposte; il piano è costituito da una zona soggiorno con terrazzo, da una seconda e più ampia cucina, tre camere, un secondo terrazzo e un bagno. Dalla camera posta più ad est si accede al piano sottotetto, non abitabile. Dalla tipologia costruttiva si evince che il fabbricato, d' impianto originario antecedente al 1967, ha avuto nel tempo alcune trasformazioni edilizie, rilevabili anche da licenze edilizie concesse negli anni settanta. Sul lotto di terreno identificato al C.t. al foglio 11, particella 84, della dimensione di circa 674 mq, sul quale insiste l'immobile, grava una servitu' di passaggio a favore del mappale 85. Sulla mappa catastale è riportato un piccolo fabbricato antistante all'abitazione, fabbricato però non più esistente allo stato attuale.

1. Quota e tipologia del diritto**1/2 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

2. Quota e tipologia del diritto**1/2 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: OMISSIS - Ulteriori informazioni sul debitore: Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **328,00**

E' posto al piano: Terra e Primo

L'edificio è stato costruito nel: ante 1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2012

ha un'altezza utile interna di circa m. 260

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

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: Le condizioni generali dell'immobile sono sufficienti, gli impianti idrotermosanitario ed elettrico sono funzionanti, le finiture sono integre. Tuttavia risultano necessarie alcune manutenzioni di tipo ordinario, quali ripristini parziali di intonaci ammalorati a causa di umidità di risalita. Le aree non abitabili al piano terra sono al grezzo e i pavimenti sono in battuto di cemento.

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

Balconi

materiale: **c.a.** condizioni: **sufficienti**

Copertura

tipologia: **a falde** materiale: **legno** condizioni: **sufficienti**

Solai

tipologia: **in ferro con voltine** condizioni: **sufficienti**

Solai

tipologia: **solai in latero cemento** condizioni: **sufficienti**

Riferito limitatamente a: Porzione di fabbricato posto verso Ovest

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: ante a battente materiale: legno protezione: persiane materiale protezione: alluminio condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: piano primo
Infissi esterni	tipologia: ante a battente materiale: alluminio protezione: persiane materiale protezione: alluminio condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: piano terra
Infissi esterni	tipologia: ante a battente materiale: alluminio protezione: tapparelle condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: Soggiorno al piano primo
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno e vetro condizioni: sufficienti
Manto di copertura	materiale: tegole in cotto coibentazione: inesistente condizioni: sufficienti
Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni pietrame rivestimento: intonaco al civile condizioni: sufficienti
Pavim. Esterna	materiale: gress condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: terrazzo
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: sufficienti
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: alluminio condizioni: sufficienti
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: ceramica condizioni: sufficienti
Rivestimento	ubicazione: cucina materiale: ceramica condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: piano terra
Rivestimento	ubicazione: cucina materiale: ceramica condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: al piano primo
Scale	posizione: a rampa unica rivestimento: marmo condizioni: sufficienti
Impianti:	
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: sufficienti conformità: da collaudare Riferito limitatamente a: impianto all'interno delle zone abitabili
Elettrico	tipologia: misto tensione: 220V condizioni: da normalizzare conformità: da collaudare Riferito limitatamente a: impianto nelle zone al piano terra non abitabili
Energia solare	tipologia: impianto fotovoltaico utilizzazione: elettrico condizioni: sufficienti conformità: non presente

Fognatura

tipologia: **imof**

Note: Da Licenza Edilizia n° 90 del 1973, si evince che il parere favorevole al rilascio della licenza in costruzione fu rilasciato a condizione di realizzazione di fossa biologica e perfetta tenuta, come prescritto da Ufficiale Sanitario in data 24-04-1973. L'attuale proprietà non ha saputo indicare la posizione della suddetta fossa biologica.

Idrico

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** condizioni: **sufficienti** conformità: **da collaudare**

Termico

tipologia: **autonomo** alimentazione: **legna** diffusori: **radiatori** condizioni: **sufficienti** conformità: **da collaudare**

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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	Non rilevata
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Nell'attuale locale cantina sono presenti una caldaia a legna e una caldaia murale a gpl
Stato impianto	sufficiente
Potenza nominale	Potenza nominale 41 Kw e Potenza al focolare 50Kw per l'impianto a legna e inferiore a 35 Kw per il gpl
Epoca di realizzazione/adequamento	non rilevata
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Note	All'interno dell'abitazione è installato un impianto a radiatori. L'esecutata riferisce che esiste un serbatoio interrato a gpl di circa 2000 l

Condizionamento e climatizzazione:

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

Impianto antincendio:

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

Ascensori montacarichi e carri ponte:

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

Scarichi:

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

Note generali impianti: In copertura, nel 2012, è stato installato un impianto fotovoltaico dotato di inverter. L'esecutata ha fornito gli estremi del contratto, sottoscritto da OMISSIS con la OMISSIS in data 27/04/2012, per la "Concessione in comodato ad uso gratuito di impianto fotovoltaico"; da contratto si evince che l'impianto fotovoltaico è di proprietà di OMISSIS., la quale concede i moduli in affitto a OMISSIS. L'utente della fornitura dichiara di essere consapevole che per la gestione e la manutenzione dell'impianto OMISSIS si può avvalere di OMISSIS o di incaricati propri o di quest'ultima. Nel contratto sopracitato era prevista la sottoscrizione di un ulteriore contratto di fornitura di energia elettrica con la ditta OMISSIS, per una potenza di 3KW, sottoscritto in data 27/04/2012. Dai documenti forniti dall'esecutata non si evince la durata del contratto, oltre ad ulteriori vincoli contrattuali. Sul retro dell'immobile è posizionato un pozzo, probabilmente realizzato con il primo impianto originario dell'edificio. Da Licenza Edilizia n° 90 del 1973, si evince che il parere favorevole al rilascio della licenza in costruzione fu rilasciato a condizione di realizzare una fossa biologica a perfetta tenuta, come prescritto da Ufficiale Sanitario in data 24-04-1973. L'attuale proprietà non ha saputo indicare la posizione della fossa biologica.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Le superfici lorde sono state rilevate da planimetria catastale.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione	sup reale lorda	210,00	1,00	210,00
terrazze	sup reale lorda	20,00	0,25	5,00
ripostiglio al piano terra	sup reale lorda	24,00	0,50	12,00
cantina	sup reale lorda	47,00	0,50	23,50
portico	sup reale lorda	22,00	0,35	7,70
legnaia	sup reale lorda	5,00	0,25	1,25
		328,00		259,45

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1-2025

Zona: Morsasco

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 610

Valore di mercato max (€/mq): 760

Descrizione: **agricolo** di cui al punto **B**

Terreno agricolo in acclivio posto a monte rispetto strada Valle Luvia. Da sopralluogo effettuato il terreno non risulta piantumato a vigneto. Il soprassuolo risulta colonizzato da specie arboree e arbustive di tipo spontaneo.

1. Quota e tipologia del diritto**1/2 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: OMISSIS - Ulteriori informazioni sul debitore: Proprietà 1/2 in OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

2. Quota e tipologia del diritto**1/2 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **9,50**

il terreno risulta di forma irregolare ed orografia in pendenza

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: Sul terreno sono cresciute specie arboree locali, non sono visibili attività di controllo sulla vegetazione.

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

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

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Le superfici lorde sono state rilevate dai dati di classamento.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
terreno agricolo	sup reale lorda	9,50	1,00	9,50
		9,50		9,50

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

A seconda dell'ubicazione e delle caratteristiche dei beni pignorati, della destinazione urbanistica della relativa zona, delle caratteristiche, della qualità delle rifiniture e dello stato di manutenzione del bene oggetto dell'esecuzione immobiliare, procedo ad una stima sintetica per comparazione, facendo riferimento ai prezzi realizzabili in zona per beni analoghi. Per l'unità residenziale si è fatto riferimento alla superficie lorda commerciale adottando coefficienti di omogeneizzazione per le condizioni d'uso. Per il terreno agricolo si è considerata la superficie catastale e le condizioni d'uso attuali.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Alessandria;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Alessandria;

Uffici del registro di Alessandria-Acqui Terme;

Ufficio tecnico di Morsasco;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari di Acqui Terme, Ovada e Omi per gli edifici residenziali

Portale istituzionale della Provincia di Alessandria e della Regione Piemonte per i VAM;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Per le abitazioni civili € 700/mq
Per i terreni agricoli incolti produttivi € 300/ha;

Altre fonti di informazione: Atti notarili .

8.3 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo popolare [A4]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 159.561,75.

Per la valutazione dell'immobile si è tenuto conto dei prezzi di mercato di beni simili aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche, ubicati nella stessa zona o in zone limitrofe e tenendo in considerazione dello stato manutentivo dell'immobile. Si precisa ulteriormente che per la valutazione economica del bene è stato ritenuto opportuno ridurre la valorizzazione media fornita dall'OMI di circa il 10%, date le attuali condizioni di mercato sfavorevoli. La valutazione dell'area cortiliva è inserita all'interno del valore complessivo dell'immobile.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione	210,00	€ 615,00	€ 129.150,00
terrazze	5,00	€ 615,00	€ 3.075,00
ripostiglio al piano ter- ra	12,00	€ 615,00	€ 7.380,00
cantina	23,50	€ 615,00	€ 14.452,50
portico	7,70	€ 615,00	€ 4.735,50
legnaia	1,25	€ 615,00	€ 768,75

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo € 159.561,75

Valore Finale € 159.561,75

Valore corpo € 159.561,75

Valore Pertinenze € 0,00

Valore complessivo intero € 159.561,75

Valore complessivo diritto e quota € 159.561,75

B. agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 2.850,00.

Per la valutazione del terreno si è fatto riferimento al Quadro d'insieme dei Valori Agricoli Medi (V.A.M.) €/ha per tipo di coltura dei terreni compresi nelle singole Regioni Agrarie della Provincia di Alessandria, VALORI PER L'ANNO 2025 - Riferimento all'anno 2024. (Art. 41 D.P.R

08/06/2001 N° 327 e s.m.i.). Nel caso specifico si è visionato il valore di incolto produttivo per la Regione agraria n° 6B Medio Bormida.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
terreno agricolo	9,50	€ 300,00	€ 2.850,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo € 2.850,00

Valore Finale € 2.850,00

Valore corpo € 2.850,00

Valore Pertinenze € 0,00

Valore complessivo intero € 2.850,00

Valore complessivo diritto e quota € 2.850,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero me- dio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo popolare [A4]	259,45	€ 159.561,75	€ 159.561,75
B	agricolo	9,50	€ 2.850,00	€ 2.850,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 6.514,00

Giudizio di comoda divisibilità: Gli immobili non sono divisibili

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 155.897,75**

Data generazione:

28-11-2025

L'Esperto alla stima
Arch Katia Farinazzo