

Tribunale di Alessandria
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **UBI BANCA SPA**



N° Gen. Rep. **27/2019**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 18-03-2020 ore 9.30

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa Roberta Brera**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
ROCCHETTA LIGURE

Bene A – Lotto 001 - Residenza via umberto I n.3
Bene B – Lotto 002 - Residenza via umberto I n.24
Bene C – Lotto 003 - Caserma piazza Regina Margherita n.12-13
Bene D – Lotto 004 - Terreni Sant'Ambrogio
Bene E - Lotto 005 - Terreni lato sinistro torrente Sisola
Bene F - lotto 006 -Terreni lato destro torrente Sisola
NOVI LIGURE
Bene G – Lotto 007 - Negozio via Garbaldi n.107

Esperto alla stima: Arch. Veronica Giannini
Studio in: Via Marconi 2 - PV Travaccò Siccomario
Telefono: 3477724109
Email: archveronicagiannini@libero.it
Pec: veronica.giannini@archiwoldpec.it



PREMESSA

A seguire due premesse necessarie per leggere la perizia, una di carattere legale, l'altra di carattere gestionale e informatico.

In data 13 - 11 - 2019 il G.E. invitava il perito a fare riferimento alla data 13 -04- 2017 per la redazione della perizia di stima, cioè alla data all' Ordinaza di sequestro conservativo dei beni a favore di Unione di Banche Italiane S.p.a contro [REDACTED] Tribunale di Alessandria numero rep 344/2017 trascritta a Novi il 20-04-2017 RG 1729 RP 1273

La perizia è riferita a molti immobili con caratteristiche peculiari. Nell'uso del programma Efsystem (per la redazione delle perizie estimative del Tribunale), per ordine si è preferito separare gli immobili in sette BENI distinti, indentificati con le rispettive lettere (es. Bene A, Bene B ecc...) Per necessità informatiche le sotto categorie dei beni , cioè LOTTI , sono state numerati in modo progressivo (es. Bena A lotto 001, Bene B Lotto 002 ecc....) come da indicazione del gestore del sistema informatico.

SINTESI ELABORATO

1. Dati Catastali

Bene A: via Umberto I n°3 - Rocchetta Ligure (AL) - 15060

Lotto: 001 – residenza via umberto I n.3

Corpo: residenza via Umberto I n.3

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

sezione censuaria Rocchetta Ligure foglio 2, particella 204, qualità Ente urbano, superficie catastale 975 mq

[REDACTED] foglio 2, particella 204, subalterno 2, indirizzo via Umberto I n°3, piano T , comune Rocchetta Ligure, categoria C/6, classe 2, consistenza 65 mq, superficie Totale 37 mq , rendita € 90.64

[REDACTED] foglio 2, particella 204, subalterno 3, indirizzo via Umberto I n°3, piano T, comune Rocchetta Ligure, categoria A/2, classe 1, consistenza 3 vani, superficie Totale 68 mq e totale escluse aree scoperte 60 mq, rendita € 145.64

[REDACTED] foglio 2, particella 204, subalterno 1, indirizzo via Umberto I n°3, piano T e 1, comune Rocchetta Ligure, categoria A/2, classe 2, consistenza 6,5 vani, superficie Totale 158 mq e totale escluse aree scoperte 151 mq, rendita € 396,27

Bene B: via Umberto I n°24 - Rocchetta Ligure (AL) - 15060

Lotto: 002 - residenza via umberto I n.24

Corpo: residenza via Umberto I n.24

Categoria: Abitazione in villini [A7]

sezione censuaria Rocchetta Ligure foglio 2, particella 145, qualità Ente urbano, superficie catastale 400 mq

[REDACTED] foglio 2, particella 145, subalterno 4, indirizzo via Umberto I n°24, piano 1PS-T-1-2, comune Rocchetta Ligure, categoria A/7, classe U, consistenza 13.5 vani , superficie To-



tale 355 mq Totale escluse aree scoperte 342 mq, rendita € 906,38

██████████ foglio 2, particella 145, subalterno 3, indirizzo via Umberto I n°24, piano T, comune Rocchetta Ligure, categoria C/6, classe 2, consistenza 30 mq, superficie Totale 37 mq, rendita € 41,83

Bene C : piazza Regina Margherita n.12 - 13 - Rocchetta Ligure (AL) - 15060

Lotto: 003 - Caserma - piazza Regina Margherita n.12-13

Corpo I°: Caserma p.zza R. Margherita n.12-13

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

sezione censuaria Rocchetta Ligure foglio 2, particella 55, qualità Ente urbano, superficie catastale 350 mq

sezione censuaria Rocchetta Ligure foglio 2, particella 388, qualità Ente urbano, superficie catastale 810 mq

██████████ foglio 2, particella 55, subalterno 4, indirizzo piazza Regina Margherita 12-13, piano T, comune Rocchetta Ligure, categoria A/2, classe 2, consistenza 6 vani, superficie Totale 135 mq Totale escluse aree scoperte 135 mq, rendita € 340.8

██████████ foglio 2, particella 55, subalterno 5, indirizzo piazza Regina Margherita 12-13, piano 1, comune Rocchetta Ligure, categoria A/2, classe 2, consistenza 6 vani, superficie Totale 137 mq Totale escluse aree scoperte 128 mq, rendita € 340.86

██████████ foglio 2, particella 55, subalterno 6, indirizzo piazza Regina Margherita 12-13, piano 2, comune Rocchetta Ligure, categoria A/2, classe 2, consistenza 6 vani, superficie Totale 131 mq Totale escluse aree scoperte 127 mq, rendita € 340.86

██████████ foglio 2, particella 57, subalterno 7, indirizzo piazza Regina Margherita, piano T, comune Rocchetta Ligure, categoria C/2, classe 2, consistenza 23 mq, superficie Totale 33 mq, rendita € 20.19

██████████ foglio 2, particella 388, subalterno 1, indirizzo piazza Regina Margherita, piano T, comune Rocchetta Ligure, categoria C/6, classe 3, consistenza 26 mq, superficie Totale 31 mq, rendita € 42.97

██████████ foglio 2, particella 388, subalterno 2, indirizzo piazza Regina Margherita, piano T, comune Rocchetta Ligure, categoria C/6, classe 3, consistenza 26 mq, superficie Totale 31 mq, rendita € 42.97

Corpo II°: Terreno via Umberto I

Categoria: agricolo

██████████ sezione censuaria Rocchetta Ligure foglio 2, particella 20, qualità seminativo irriguo, classe 2, superficie catastale 450 mq, reddito dominicale: € 1.46, reddito agrario: € 1.74,

Bene D: - Sant' Ambrogio - Rocchetta Ligure (AL)

Lotto: 004 - Terreni Sant'Ambrogio

Corpo: terreni Sant'Ambrogio

Categoria: agricolo



██████████, sezione censuaria Rocchetta Ligure foglio 10, particella 185, qualità seminativo, classe 2, superficie catastale 5590, reddito dominicale: € 11,55, reddito agrario: € 17,32,

██████████ sezione censuaria Rocchetta Ligure foglio 10, particella 227, qualità seminativo arboreo, classe 3, superficie catastale 2190, reddito dominicale: € 3.39, reddito agrario: € 4.52,

██████████ sezione censuaria Rocchetta Ligure foglio 10, particella 142, qualità Bosco ceduo, classe 2, superficie catastale 1930, reddito dominicale: € 1.50, reddito agrario: € 0.40,

██████████ sezione censuaria Rocchetta Ligure foglio 10, particella 143, qualità Seminativo, classe 3, superficie catastale 4980, reddito dominicale: € 6.43, reddito agrario: € 9.00,

Bene E: - lato sinistro torrente Sisola - Rocchetta Ligure (AL)

Lotto: 005 - Terreni lato sinistro torrente Sisola

Corpo: Terreni lato sinistro torrente Sisola

Categoria: agricolo

██████████, sezione censuaria Rocchetta Ligure foglio 1, particella 3, qualità bosco ceduo, classe 3, superficie catastale 1700, reddito dominicale: € 0.53, reddito agrario: € 0.26,

██████████ sezione censuaria Rocchetta Ligure foglio 1, particella 18, qualità bosco ceduo, classe 3, superficie catastale 10940, reddito dominicale: € 3.39, reddito agrario: € 1.70,

██████████ sezione censuaria Rocchetta Ligure foglio 1, particella 32, qualità Bosco ceduo, classe 2, superficie catastale 9650, reddito dominicale: € 7.48, reddito agrario: € 1.99,

██████████ sezione censuaria Rocchetta Ligure foglio 1, particella 33, qualità Seminativo, classe 3, superficie catastale 2430, reddito dominicale: € 3.14, reddito agrario: € 4.39,

██████████ sezione censuaria Rocchetta Ligure foglio 1, particella 34, qualità pascolo cespoglio, classe u, superficie catastale 110, reddito dominicale: € 0.03, reddito agrario: € 0.02,

██████████ sezione censuaria Rocchetta Ligure foglio 1, particella 46, qualità bosco ceduo, classe 3, superficie catastale 5580, reddito dominicale: € 1.73, reddito agrario: € 0.86,

██████████ sezione censuaria Rocchetta Ligure foglio 3, particella 47, qualità pascolo, classe u, superficie catastale 2150, reddito dominicale: € 0.67, reddito agrario: € 0.22,

██████████ sezione censuaria Rocchetta Ligure foglio 3, particella 48, qualità bosco ceduo, classe 2, superficie catastale 1730, reddito dominicale: € 1.34, reddito agrario: € 0.36,

██████████ sezione censuaria Rocchetta Ligure foglio 3, particella 91, qualità bosco ceduo, classe 3, superficie catastale 580, reddito dominicale: € 0.18, reddito agrario: € 0.09,

██████████ sezione censuaria Rocchetta Ligure foglio 3, particella 92, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 1080, reddito dominicale: € 1.39, reddito agrario: € 1.95,

██████████ sezione censuaria Rocchetta Ligure foglio 3, particella 93, qualità bosco ceduo, classe 3, superficie catastale 1650, reddito dominicale: € 0.51, reddito agrario: € 0.26,

██████████ sezione censuaria Rocchetta Ligure foglio 3, particella 98, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 3450, reddito dominicale: € 4.45, reddito agrario: € 6.24,



██████████ sezione censuaria Rocchetta Ligure foglio 3, particella 105, qualità bosco ceduo, classe 3, superficie catastale 1660, reddito dominicale: € 0.51, reddito agrario: € 0.26,

██████████ sezione censuaria Rocchetta Ligure foglio 3, particella 106, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 9030, reddito dominicale: € 11.66, reddito agrario: € 16.32,

██████████ sezione censuaria Rocchetta Ligure foglio 3, particella 107, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 103, reddito dominicale: € 0.17, reddito agrario: € 0.23,

██████████ sezione censuaria Rocchetta Ligure foglio 3, particella 108, qualità bosco ceduo, classe 3, superficie catastale 1290, reddito dominicale: € 0.40, reddito agrario: € 0.20,

██████████ sezione censuaria Rocchetta Ligure foglio 3, particella 109, qualità seminativo, classe 4, superficie catastale 1690, reddito dominicale: € 0.87, reddito agrario: € 1.31,

██████████ sezione censuaria Rocchetta Ligure foglio 3, particella 111, qualità bosco ceduo, classe 3, superficie catastale 210, reddito dominicale: € 0.07, reddito agrario: € 0.03,

██████████ sezione censuaria Rocchetta Ligure foglio 6, particella 15, qualità bosco ceduo, classe 3, superficie catastale 1280, reddito dominicale: € 0.40, reddito agrario: € 0.20,

Bene F: - lato destro torrente Sisola - Rocchetta Ligure (AL) - 15060

Lotto: 006 - Terreni lato destro torrente Sisola

Corpo: Terreni lato destro torrente Sisola

Categoria: agricolo

██████████, sezione censuaria Rocchetta Ligure foglio 4, particella 57, qualità seminativo arboreo, classe 2, superficie catastale 5320, reddito dominicale: € 13.74, reddito agrario: € 16.49,

██████████ sezione censuaria Rocchetta Ligure foglio 4, particella 111, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 820, reddito dominicale: € 1.06, reddito agrario: € 1.48,

██████████ sezione censuaria Rocchetta Ligure foglio 4, particella 112, qualità seminativo, classe 2, superficie catastale 930, reddito dominicale: € 1.92, reddito agrario: € 2.88,

██████████ sezione censuaria Rocchetta Ligure foglio 4, particella 113, qualità Seminativo, classe 3, superficie catastale 5980, reddito dominicale: € 7.72, reddito agrario: € 10.81,

██████████ sezione censuaria Rocchetta Ligure foglio 4, particella 114, qualità bosco ceduo, classe 2, superficie catastale 2500, reddito dominicale: € 1.94, reddito agrario: € 0.52,

██████████ sezione censuaria Rocchetta Ligure foglio 4, particella 151, qualità bosco ceduo, classe 1, superficie catastale 50, reddito dominicale: € 0.04, reddito agrario: € 0.01,

██████████ sezione censuaria Rocchetta Ligure foglio 4, particella 152, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 4900, reddito dominicale: € 6.33, reddito agrario: € 8.86,

██████████ sezione censuaria Rocchetta Ligure foglio 4, particella 154, qualità pascolo, classe u, superficie catastale 1310, reddito dominicale: € 0.41, reddito agrario: € 0.14,

██████████ sezione censuaria Rocchetta Ligure foglio 4, particella 277, qualità seminativo e incolto produttivo, classe 3, superficie catastale 710, reddito dominicale: € 0.55, reddito agrario: € 0.74,



██████████ sezione censuaria Rocchetta Ligure foglio 4, particella 279, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 2750, reddito dominicale: € 3.55, reddito agrario: € 4.97,

██████████ sezione censuaria Rocchetta Ligure foglio 4, particella 280, qualità seminativo, classe 2, superficie catastale 1170, reddito dominicale: € 2.42, reddito agrario: € 3.63,

██████████ sezione censuaria Rocchetta Ligure foglio 4, particella 281, qualità seminativo, classe 1, superficie catastale 2460, reddito dominicale: € 6.35, reddito agrario: € 7.62,

██████████ sezione censuaria Rocchetta Ligure foglio 4, particella 282, qualità seminativo arboreo, classe 1, superficie catastale 1850, reddito dominicale: € 5.73, reddito agrario: € 6.21,

██████████ sezione censuaria Rocchetta Ligure foglio 4, particella 284, qualità seminativo arboreo, classe 2, superficie catastale 3070, reddito dominicale: € 7.93, reddito agrario: € 9.51,

██████████ sezione censuaria Rocchetta Ligure foglio 4, particella 307, qualità bosco ceduo, classe 2, superficie catastale 26400, reddito dominicale: € 20.45, reddito agrario: € 5.45,

Bene G: via Garibaldi 107 - Novi Ligure (AL) - 15067

Lotto: 007 - negozio

Corpo: negozio

Categoria: Negozi, botteghe [C1]

foglio 31, particella 197, subalterno 1, indirizzo via Garibaldi 107, piano T e Int, comune Novi Ligure, categoria C/1, classe 10, consistenza 30 mq, superficie 43 mq, rendita € 1250,34

2. Stato di possesso

Bene A: via Umberto I n°3 - Rocchetta Ligure (AL) - 15060

Lotto: 001 - residenza via umberto I n.3

Corpo: villa via Umberto I n.3

Occupato da ██████████ proprietaria per 1/2 dell'immobile e la quale dopo la morte del marito risulta soggetta al diritto vitalizio di abitazione. Opponibile a terzi

Bene B: via Umberto I n°24 - Rocchetta Ligure (AL) - 15060

Lotto: 002 - residenza via umberto I n.24

Corpo: residenza via Umberto I n.24

Occupato da ██████████, con contratto di locazione stipulato in data 28/09/2017 per l'importo di euro 500,00 con cadenza mensile.

Registrato a Agenzia Entrate Novi Ligure il 03/11/2017 ai nn.5524 serie 3T del 2017

Tipologia contratto: locazione di immobili 4+4, scadenza 30/11/2021

Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: almeno sei mesi prima della scadenza

Data di rilascio: 30/11/2021

Non opponibile a terzi

Bene C: piazza Regina Margherita n.12 - 13 - Rocchetta Ligure (AL) - 15060



Lotto: 003 - Caserma - piazza Regina Margherita n.12-13

Corpo I°: Caserma p.zza R. Margherita n.12-13

Occupato da Carabinieri stazione locale, con contratto di locazione stipulato in data 11/12/2002 per l'importo di euro 16.688,60 € con cadenza semestrale.

Registrato a Agenzia Entrate Alessandria il 06/12/2004 ai nn.101455

Tipologia contratto: locazione di immobili 6+6, scadenza 11/12/2026

Data di rilascio: 11/12/2026

Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: almeno un anno prima della scadenza del contratto

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento. Opponibile a terzi

Corpo II°: Terreno via Umberto I

Libero

Bene D: - Sant' Ambrogio - Rocchetta Ligure (AL)

Lotto: 004 - Terreni Sant'Ambrogio

Corpo: terreni Sant'Ambrogio

Occupato da un agricoltore di cui non è stato possibile reperire il nominativo conduce la part 185 e 143 (parte) senza alcun titolo. Non opponibile a terzi

Bene E: - lato sinistro torrente Sisola - Rocchetta Ligure (AL)

Lotto: 005 - Terreni lato sinistro torrente Sisola

Corpo: Terreni lato sinistro torrente Sisola

Occupato da ██████████, con contratto di locazione stipulato in data 01/01/2012 con cadenza annuale..

Registrato a Novi Ligure il 24/07/2014 ai nn.1288 3T

Tipologia contratto: contratto fondi rustici, scadenza 31/12/2026

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento. Opponibile a terzi

Bene F: lato destro torrente Sisola - Rocchetta Ligure (AL) - 15060

Lotto: 006 - Terreni lato destro torrente Sisola

Corpo: Terreni lato destro torrente Sisola

Occupato da ██████████, con contratto di locazione stipulato in data 01/01/2012 con cadenza annuale.

Registrato a Novi Ligure il 24/07/2014 ai nn.1288 3T

Tipologia contratto: contratto fondi rustici, scadenza 31/12/2026

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento. Opponibile a terzi

Bene G: via Garibaldi 107 - Novi Ligure (AL) - 15067

Lotto: 007 - negozio

Corpo: negozio

Occupato da ██████████ (alla quale è subentrata ██████████) con contratto di locazione stipulato in data 15/10/2014 per l'importo di euro 6.600,00 annui (da versare in 12 rate mensili da 550 euro) per il primo anno e dal secondo anno euro 7200 annui (iva compresa) in rate mensili da euro 600

Registrato a Agenzia Entrate Novi Ligure il 17/10/2014 ai nn.1896-3T

Tipologia contratto: locazione di immobili ad uso diverso dall'abitazione, scadenza



14/10/2020

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento Opponibile a terzi

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: per tutti I beni

Lotto: per tutti I lotti

Corpo: per tutti I corpi

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: per tutti I beni

Lotto: per tutti I lotti

Corpo: per tutti I corpi

Creditori Iscritti: UBI BANCA SPA

5. Comproprietari

Beni A: via Umberto I n°3 - Rocchetta Ligure (AL) - 15060

Lotto: 001 - residenza via umberto I n.3

Corpo: residenza via Umberto I n.3

Comproprietari: ██████████ proprietaria per 1/2 dell'immobile

Beni B: via Umberto I n°24 - Rocchetta Ligure (AL) - 15060

Lotto: 002 - residenza via umberto I n.24

Corpo: residenza via Umberto I n.24

Comproprietari: Nessuno

Beni C: piazza Regina Margherita n.12 - 13 - Rocchetta Ligure (AL) - 15060

Lotto: 003 - Caserma - piazza Regina Margherita n.12-13

Corpo I°: Caserma p.zza R. Margherita n.12-13

Comproprietari: Nessuno

Corpo II°: Terreno via Umberto I

Comproprietari: Nessuno

Beni D: - Sant' Ambrogio - Rocchetta Ligure (AL)

Lotto: 004 - Terreni Sant'Ambrogio

Corpo: terreni Sant'Ambrogio



Comproprietari: nessuno

Beni E: - lato sinistro torrente Sisola - Rocchetta Ligure (AL)

Lotto: 005 - Terreni lato sinistro torrente Sisola

Corpo: Terreni lato sinistro torrente Sisola

Comproprietari: nessuno

Beni F: lato destro torrente Sisola - Rocchetta Ligure (AL) - 15060

Lotto: 006 - Terreni lato destro torrente Sisola

Corpo: Terreni lato destro torrente Sisola

Comproprietari: nessuno

Beni G: via Garibaldi 107 - Novi Ligure (AL) - 15067

Lotto: 007 - negozio

Corpo: negozio

Comproprietari: ██████████ proprietaria per 1/2 dell'immobile

6. Misure Penali

Beni: per tutti i beni

Lotto: per tutti i lotti

Corpo: per tutti i corpi

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Beni: per tutti i beni

Lotto: per tutti i lotti

Corpo: per tutti i corpi

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene A: via Umberto I n°3 - Rocchetta Ligure (AL) - 15060

Lotto: 001 - residenza via umberto I n.3

Valore complessivo intero: 129.248,18 €

Arrotondato 130.000 €

Quota di ½ 65.000 €

Bene B: via Umberto I n°24 - Rocchetta Ligure (AL) - 15060

Lotto: 002 - residenza via umberto I n.24

Valore complessivo intero: 210.660,30

Arrotondato 210.000 €



Bene C: piazza Regina Margherita n.12 - 13 - Rocchetta Ligure (AL) - 15060

Lotto: 003 - Caserma - piazza Regina Margherita n.12-13

Valore complessivo intero: €189.397,40

Arrotondato 190.000,00 €

Bene D: - Sant' Ambrogio - Rocchetta Ligure (AL)

Lotto: 004 - Terreni Sant'Ambrogio

Valore complessivo intero: 17.254,64 €

Arrotondato: 17.000,00 €

Bene E: - lato sinistro torrente Sisola - Rocchetta Ligure (AL)

Lotto: 005 - Terreni lato sinistro torrente Sisola

Valore complessivo intero: 24.038,25

Arrotondato 24.000 €

Bene F: lato destro torrente Sisola - Rocchetta Ligure (AL) - 15060

Lotto: 006 - Terreni lato destro torrente Sisola

Valore complessivo intero: 27.752,72

Arrotondato : 28.000 €

Bene G: via Garibaldi 107 - Novi Ligure (AL) - 15067

Lotto: 007 - negozio

Valore complessivo intero: 26.665,08

Arrotondato 27.000 €

Quota di ½ 13.500 €



**Bene A
in Rocchetta Ligure (AL)
via Umberto I n°3**



Lotto: 001 - Residenza via umberto I n.3

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

Data di presentazione: 29-04-2019

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Residenza via Umberto I n.3.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in via Umberto I n°3

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Eventuali comproprietari: [REDACTED] (del ½ restante)

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: sezione censuaria Rocchetta Ligure, foglio 2, particella 204, qualità Ente urbano, superficie catastale 975 mq

Derivante da: frazionamento del 21-10-1987 in atti dal 22-03-1995 (n.974.1/1987)

da terreni a urbano del 28-02-1987 in atti dal 21-09-1992 (n.908202.2/1989)

variazione con particella del 28-02-1989 in atti dal 21-09-1992 (n.902802.1/1989)

Impianto meccanografico del 20-06-1984

Confini: da nord in senso orario: fg 2 part 303, fg 2 part 331, fg 2 part 327, fg 2 part 328, fg 2 part 359

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED], foglio 2, particella 204, subalterno 2, indirizzo via Umberto I n°3, piano T, comune Rocchetta Ligure, categoria C/6, classe 2, consistenza 65 mq, superficie Totale 37 mq, rendita € 90.64

Derivante da: variazione del 10-05-2016 protocollo n. AL 0061104 in atti dal 10-05-2016 aggiornamento planimetrico (n.13439.1/2016)



variazione del 09-11-2015 inserimento in visura dei dati di superficie

variazione del 01-01-1992 variazione del quadro tariffario

classamento del 17-10-1977 in atti dal 05-02-1992 (n.3.1/1977)

Impianto meccanografico del 30-06-1987

Confini: da nord in senso orario:cortile, fg 2 part 204 sub 1, fg 2 part 204 sub 3

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED], foglio 2, particella 204, subalterno 3, indirizzo via Umberto I n°3, piano T, comune Rocchetta Ligure, categoria A/2, classe 1, consistenza 3 vani, superficie Totale 68 mq e totale escluse aree scoperte 60 mq, rendita € 145,64

Derivante da: variazione del 09-11-2015 - inserimento in visura dei dati di superficie

variazione del 01-01-1992 variazione del quadro tariffario

classamento del 17-10-1977 in atti dal 06-02-1992 (n.2.1/1977)

Impianto meccanografico del 30-06-1987

Confini: da nord in senso orario: giardino, fg 2 part 204 sub 2, fg 2 part 204 sub 1, giardino

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED], foglio 2, particella 204, subalterno 1, indirizzo via Umberto I n°3, piano T e 1, comune Rocchetta Ligure, categoria A/2, classe 2, consistenza 6,5 vani, superficie Totale 158 mq e totale escluse aree scoperte 151 mq, rendita € 396,27

Derivante da: variazione del 09-11-2015

variazione del 01-01-1992 variazione del quadro tariffario

classamento del 17-10-1977 in atti dal 05-02-1992 (n.3.1/1977)

Impianto meccanografico del 30-06-1987

Confini: a piano terra da nord in senso orario:fg 2 part 204 sub 2, cortile, fg 2 part 204 sub 3

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

in tutte le planimetrie catastali (sub 1,2,3,) il nord è indicato in direzione errata.

App Fg 2 part 204 sub 1

Piano Terra in planimetria catastale nel corridoio manca la porta verso la scala, ed è indicata un'altezza interna diversa dal reale .

Piano Primo in planimetria catastale tra i due corridoi delle camere manca la porta che li fa comunicare, e in sala da pranzo manca il camino, e l'altezza interna del bagno è 2,80 m

App Fg 2 part 204 sub 3 in planimetria catastale la finestra del bagno che guarda il balcone nella realtà non è presente.

Regolarizzabili mediante: docfa

Descrizione delle opere da sanare: vedasi descrizione irregolarità

Costi presunti:

docfa: € 500,00

Oneri Totali: **€ 500,00**

Informazioni in merito alla conformità catastale: le differenze riscontrate non inficiano la rendita catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: in centro storico

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

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

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Serravalle Scrivia.

Attrazioni paesaggistiche: Sentieri Provincia Alessandria.

Attrazioni storiche: Castelli della val Borbera e la contigua valle Spinti .



Principali collegamenti pubblici: treno stazione Arquata Scrivia 20 km, autolinee Valborbera 500 m, autostrada A7 (Milano - Serravalle) 18 km

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da [REDACTED] proprietaria per 1/2 dell'immobile e la quale dopo la morte del marito risulta soggetta al **diritto vitalizio di abitazione**.

Opponibilità ai terzi: SI
E' opponibile a terzi

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- Trascrizione pregiudizievole:

Ordinanza di sequestro conservativo a favore di UBI BANCA SPA contro [REDACTED] A rogito di Tribunale di Alessandria in data 13/04/2017 ai nn. 344/2017 iscritto/trascritto a Novi Ligure in data 20/04/2017 ai nn. 1729/1273.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: : L'immobile non fa parte di un condominio

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: [REDACTED] proprietaria per 1/2 dell'immobile, dopo la morte del marito risulta soggetta, al diritto vitalizio di abitazione

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: no

Avvertenze ulteriori: no

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

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 26/10/1983 al 13/04/2017. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Luigi Oneto, in data 26/10/1983, ai nn. 12870; trascritto a Novi Ligure, in data 24/11/1983, ai nn. 4041/3339.

Continuità delle trascrizioni: Si

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 9 del 1973

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Licenza di costruzione

Per lavori: costruzione di casa di civile abitazione

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 15/11/1973 al n. di prot. 1367

Rilascio in data 28/12/1973 al n. di prot. 1362

Abitabilità/agibilità in data 19/11/1974 al n. di prot. 1498



Durante le ricerche delle pratiche edilizie presso il Comune a Rocchetta Ligure, e presso il Genio Civile di Alessandria non sono stati reperiti i cementi armati

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

a piano terra, nella realtà non è stata realizzata una delle finestre del bagno e c'è qualche leggera differenza nella misura dei serramenti e qualche minima differenza nella misure interne

a piano primo: nella realtà c'è una porta che collega i due corridoi della camera dalla zona note, mentre nella pratica edilizia non è presente. In oltre si riscontra qualche leggera differenza nella misura dei serramenti e qualche minima differenza nella misure interne

Durante le ricerche delle pratiche edilizie presso il Comune a Rocchetta Ligure, e presso il Genio Civile di Alessandria non sono stati reperiti i cementi armati

Regolarizzabili mediante: cila in sanatoria e verifica dei cementi armati

Descrizione delle opere da sanare: vedasi descrizione irregolarità

Costi presunti:

diritti segreteria : € 25,00

sanzione: € 1.000,00

professionista abilitato per cila: € 1.200,00

verifica dei cementi armati : € 3.000,00

Oneri Totali: **€ 5.225,00**

Note: Se vi fossero delle irregolarità strutturali a oggi non è possibile quantificare eventuali costi edili da sostenere

Quanto indicato è da ritenersi formulato in termini di inquadramento orientativo, e può essere soggetto a possibili modifiche o variazioni. Infatti l'espressione circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relative adempimenti, costi ecc.. compete agli uffici deputati e all'esito dell'istruttoria conseguente.

Informazioni in merito alla conformità edilizia: da regolarizzare

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	PRGI approvato con provvedimento n.4 C.C. del 26-02-1985 e la variante al P.R.G.I. adottata con delibera dell'assemblea della Comunità Montana Valli Borbera e Valle Spinti n.8 in data 22-05-1992, ecc..
Zona omogenea:	Aree edificate B2
Norme tecniche di attuazione:	art 25
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:	1.5 mc/mq di superficie fondiaria
Rapporto di copertura:	0,4 mq/mq della superficie fondiaria
Altezza massima ammessa:	2 piani fuori terra per l'alta val borbera
Volume massimo ammesso:	25 % volume esistente , con un massimo di 250 mc
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Se si, quanto:	circa 250 mc salvo verifica con ufficio tecnico del Comune di Rocchetta ligure
Altro:	si faccia riferimento all'estratto delle norme tecniche di attuazione in allegato
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **residenza via Umberto I n.3**

L'immobile è una residenza autonoma nel centro abitato di Rocchetta Ligure , appena fuori la porta sud della paese .

Si sviluppa su due piani fuori terra, con giardino e cortile pertinenziali. L'immobile anche se è diviso catastalmente un due appartamenti e box è utilizzato come una sola residenza di proprietà.

A piano terra troviamo il box , il locale caldaia con limitrofa la cantina (oggi arredata come una camera da letto). Sempre a piano terra troviamo un bagno, un ripostiglio, una camera da letto una sala da pranzo e una cucina, e spazi esterni fruibili. Tutti i locali sono disimpegnati con relativo corridoio. Vi è la scala interna di collegamento dei due piani.

Al piano primo abbiamo i corridoi di disimpegno, un ripostiglio, soggiorno , sala da pranzo e cucina, tre camere da letto , un bagno e due balconi.

Il giardino e il cortile sono proporzionati, ben tenuti e signorili.

1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di ██████████ **Piena proprietà**

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

Eventuali comproprietari: ██████████

Superficie complessiva di circa mq 1.324,13 (di cui 975 mq di terreno)

E' posto al piano: Terra e primo

L'edificio è stato costruito nel: 1974

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1974

L'unità immobiliare è identificata con il numero civico: 3; ha un'altezza utile interna di circa m. 3.00 m

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

Stato di manutenzione generale: discreto



Caratteristiche descrittive:**Componenti edilizie e costruttive:**

Cancello	tipologia: anta singola a battente materiale: metallo apertura: elettrica condizioni: discrete
Infissi esterni	tipologia: ante singole o doppie a battente materiale: legno protezione: persiane condizioni: ottime
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato e vetro condizioni: discrete Note: tranne che per le porte che si ingrassano alla scala le quali sono senza vetri, così come quelle del locale caldaia e cantina
Pareti esterne	materiale: doppia muratura in forati con intercapedine rivestimento: intonaco e pietra condizioni: discrete Note: la stratigrafia dei tamponamenti esterni non è verificabile, viene presunta. Le condizioni degli intonaci sono buone tranne che nella zona a piano terra vicino al box e al bagno, e a piano primo vicino al bagno. Si segnala in oltre che all'interno dell'edificio si riscontra un pò di umidità di risalita (anche nelle tramezze interne) a piano terra nella zona del box e nel corridoio vicino al bagno e a piano primo all'interno del ripostiglio
Pavim. Esterna	materiale: piastrelle per esterni condizioni: discrete Note: mentre il cortile è in autobloccanti, i camminamenti esterni
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di diversa forma e colore a seconda degli ambienti condizioni: discrete Note: tranne che a piano primo nella camera da letto e nel corridoio dove troviamo il parquet
Portone di ingresso	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno tamburato accessori: non blindato condizioni: discrete
Rivestimento	ubicazione: bagni e cucina materiale: piastrelle condizioni: discrete
Scale	posizione: interna rivestimento: granito condizioni: discrete Note: vi è anche una parte di scala esterna , con rivestimento in pietra
Impianti:	
Antenna collettiva	tipologia: parabola condizioni: discrete
Citofonico	tipologia: audio condizioni: sufficienti



Elettrico	tipologia: sottotraccia condizioni: sufficienti
Gas	tipologia: sottotraccia alimentazione: metano condizioni: discrete
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale condizioni: discrete
Termico	tipologia: autonomo alimentazione: metano diffusori: termosifoni in ghisa condizioni: discrete

Gli impianti sono solo stati visionati esternamente durante il rilievo, ma non sono stati provati nel loro funzionamento.

Impianti (conformità e certificazioni) per gli impianti la proprietà ha riferito che vi sono le certificazioni, ma non sono state consegnate durante il sopralluogo.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per superficie equivalente, si intende la superficie in proprietà esclusiva, calcolata al lordo di pareti interne e perimetrali e sino alla mezzera delle pareti confinanti con le altre proprietà (con un massimo di cm 25), oltre al 30% della superficie dei balconi e 50% dei vani accessori con collegamento diretto con i vani d'abitazione, se non direttamente comunicanti computati al 25% e la proiezione sul piano orizzontale delle scale (indipendentemente dal numero dei piani). (con riferimento all' allegato C al decreto del Presidente della Repubblica 23 marzo 1998 n. 138)

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
residenza (piano terra e piano primo)	sup reale lorda	205,91	1,00	205,91
balconi	sup reale lorda	48,36	0,30	14,51
box	sup reale lorda	36,69	1,00	36,69
locale tecnico e cantina	sup reale lorda	34,70	0,50	17,35
giardino	sup reale lorda	975,00	0,03	29,25
scala	sup reale lorda	23,47	1,00	23,47
		1.324,13		327,18

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio



Periodo: 1-2019

Zona: rocchetta ligure

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: residenza

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 740

Valore di mercato max (€/mq): 550

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

per confronto di mercato.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Alessandria;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Novi ligure;

Ufficio tecnico di Rocchetta Ligure;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:

Agenzie immobiliari di Arquata Scrivia e Serravalle Scrivia

Quotazioni immobiliari - Agenzia delle Entrate;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.):

Agenzia delle entrate anno 2019 semestre I

Abitazioni civili stato conservativo normale min 550 €/mq max 740 €/mq di sup lorda

Box stato conservativo normale min 430 €/mq max 630 €/mq di sup lorda

Altre fonti di informazione: Internet

Si precisa che attualmente il mercato immobiliare delle abitazioni in Val Borbera è stagnante, come riferito dalle agenzia immobiliari della zona.

8.3 Valutazione corpi:**Residenza via Umberto I n.3. Abitazione di tipo civile [A2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 208.998,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
residenza (piano terra e piano primo)	205,91	€ 650,00	€ 133.841,50
balconi	14,51	€ 650,00	€ 9.431,50
box	36,69	€ 550,00	€ 20.179,50
locale tecnico e cantina	17,35	€ 650,00	€ 11.277,50
giardino	29,25	€ 650,00	€ 19.012,50
scala	23,47	€ 650,00	€ 15.255,50
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 208.998,00
Valore corpo			€ 208.998,00



Valore Pertinenze	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 208.998,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 104.499,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
residenza via Umberto I n.3	Abitazione di tipo civile [A2]	327,18	€ 208.998,00	€ 104.499,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziarie e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 31.349,70
Riduzione del 25% per la vendita con il diritto vitalizio di abitazione in essere per il coniuge superstite:	€ 42.675,13
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 5.725,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€129.248,18
di cui per l'intero arrotondato	€ 130.000,00
e la quota per 1 /2	€ 65.000,00



**Bene B
in Rocchetta Ligure (AL)
via Umberto I n°24**



Lotto: 002 - Residenza via umberto I n.24

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

Data di presentazione: 29-04-2019

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: residenza via Umberto I n.24.

Abitazione in villini [A7] sito in via Umberto I n°24

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: sezione censuaria Rocchetta Ligure, foglio 2, particella 145, qualità Ente urbano, superficie catastale 400 mq

Derivante da: variazione d'ufficio del 08/02/1995 in atti dal 09/02/1995 tm 4662/95 (n. 2.1/1995) Impianto meccanografico del 20-06-1984

Confini: da nord in senso orario: fg 2 part 139, via umberto I, fg 2 part 268, fg 2 part 322, fg 2 part 402.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] foglio 2, particella 145, subalterno 4, indirizzo via Umberto I n°24, piano 1PS-T-1-2, comune Rocchetta Ligure, categoria A/7, classe U, consistenza 13.5 vani , superficie Totale 355 mq Totale escluse aree scoperte 342 mq, rendita € 906,38

Derivante da: variazione del 09-11-2015 inserimento in visura dei dati di superficie variazione del 16-02-1995 in atti dal 10-10-1995 da autorimessa ad abitazione (n.3.1/1995)

Confini: L'immobile si sviluppa su quattro piani. Valutiamo le coerenze al piano Terra da nord in senso orario: Cortile, fg 2 part 268, Cortile. Inglobato nell'edificio c'è il sub 3 corrispondente al box



Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED], foglio 2, particella 145, subalterno 3, indirizzo via Umberto I n°24, piano T, comune Rocchetta Ligure, categoria C/6, classe 2, consistenza 30 mq, superficie Totale 37 mq, rendita € 41,83

Derivante da: variazione del 09-11-2015 - inserimento in visura dei dati di superficie variazione del 16-02-1995 in atti dal 10-10-1995 da autorimessa ad abitazione (n.3.1/1995)

Confini: da nord in senso orario: fg 2 part 145 sub 4, cortile, fg 2 part 145 sub 4, cortile

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Nell'estratto di mappa l'edificio oggetto di perizia risultata confinata per il lato sud con la part 268. Nella realtà su questo confine vi è una striscia di giardino ad uso esclusivo del nostro immobile. Non vi sono però giustificativi formalizzati quali atti, scritture private ecc... in riferimento. Questa consuetudine si è probabilmente venuta a creare perché le due proprietà, (quella ricadente sul part 268 e sulla 145) erano rispettivamente di due fratelli. In riferimento si vedano l'atto di vendita terreno del 09-08-1971 n. 692 rac 98 notaio Marzi trascritto Novi Ligure 01-09-1971 RP 2343 e atto compravendita notaio Borghero 20-03-2019 rep 64687 rac 24558 trascritto Novi Ligure il 10-04-2019 RG 1427 e RP 1064

Nelle planimetrie catastali dell'immobile (relative sub 3,4) il nord è indicato in direzione errata.

Nella residenza (sub 4) Piano Semint nella cantina non sono segnati dei muretti bassi ivi presenti

Piano Terra nella lavanderia manca una nicchia in muratura, e l'altezza nel salone è ora 2,90 ml perchè è stato soffittato

Piano Primo tra cucina e tinello ora c'è una porta e i muretti interni alla cucina non sono segnati precisamente

Piano Sottotetto il muro che divide il locale principale e l'angolo servizi è più corto di come indicato

nel box (sub 3) il box è stato accorciato creando un locale (oggi adibito a palestra) provvisto anche di una nuova finestra

Regolarizzabili mediante: docfa

Descrizione delle opere da sanare: vedasi descrizione irregolarità nei termini generali.

Specifichiamo però che per ciò che riguarda il box e il nuovo locale hobby - palestra, come spiegato nel capitolo sulla conformità edilizia, a nostro giudizio le opere andranno ripristinate come da progetto.

Per la striscia di terreno a confine con la part 268 prima della regolarizzazione catastale è necessario formalizzare un accordo legale con il vicino, (es. Atto o scrittura private ecc...) o attraverso una causa legale di usucapione. Diversamente andranno ripristinati i luoghi. Di questi ultimi costi (del terreno) diamo una valutazione forfettaria a percentuale sul valore dell'immobile, non potendo quantificare un costo preciso in questa sede.

Costi presunti:

docfa: € 600,00

Oneri Totali: **€ 600,00**

Informazioni in merito alla conformità catastale: da regolarizzare

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: in centro storico normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

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

Caratteristiche zone limitrofe: agricole



Importanti centri limitrofi: Serravalle Scrivia.

Attrazioni paesaggistiche: Sentieri Provincia Alessandria.

Attrazioni storiche: Castelli della val Borbera e la contigua valle Spinti .

Principali collegamenti pubblici: treno stazione Arquata Scrivia 20 km, autolinee Valborbera 500 m, autostrada A7 (Milano - Serravalle) 18 km

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da [REDACTED], con contratto di locazione stipulato in data 28/09/2017 per l'importo di euro 500,00 con cadenza mensile.

Registrato a Agenzia Entrate Novi Ligure il 03/11/2017 ai nn.5524 serie 3T del 2017

Tipologia contratto: locazione di immobili 4+4, scadenza 30/11/2021

Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: almeno sei mesi prima della scadenza

Data di rilascio: 30/11/2021

Opponibilità ai terzi: NO

Non è opponibile a terzi

Note: A piano terra l'immobile è occupato da [REDACTED] senza titolo

A piano secondo (sottotetto) è occupato da [REDACTED] in qualità di figli di [REDACTED]. Entrambe non sono opponibili alla procedura

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- **Trascrizione pregiudizievole:**

Ordinanza di sequestro conservativo a favore di UBI BANCA SPA contro [REDACTED]; A rogito di Tribunale di Alessandria in data 13/04/2017 ai nn. 344/2017 iscritto/trascritto a Novi Ligure in data 20/04/2017 ai nn. 1729/1273.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: L'immobile non fa parte di un condominio

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: no

Avvertenze ulteriori: no

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

L'esecutato è stato il committente della costruzione dell'immobile e non ha mai ceduto la proprietà



7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 9 del 1968
 Intestazione: ██████████
 Tipo pratica: Licenza di costruzione
 Per lavori: di nuova costruzione fabbricato di civile abitazione
 Oggetto: nuova costruzione
 Presentazione in data 13/04/1968
 Rilascio in data 04/05/1968 al n. di prot. 664
 Abitabilità/agibilità in data 12/12/1968

Numero pratica: 4 del 1980
 Intestazione: ██████████
 Tipo pratica: Licenza di costruzione
 Per lavori: sistemazione del piano terra di un edificio esistente
 Oggetto: modifiche interne
 Presentazione in data 25/06/1980 al n. di prot. 923
 Rilascio in data 07/07/1980

Numero pratica: 8 del 1985
 Intestazione: ██████████
 Tipo pratica: Concessione Edilizia
 Per lavori: di ristrutturazione edilizia e risanamento igienico fabbricato uso civile abitazione
 Oggetto: ristrutturazione edilizia
 Presentazione in data 12/06/1985 al n. di prot. 987
 Rilascio in data 01/08/1985

Numero pratica: 15 del 1994
 Intestazione: ██████████
 Tipo pratica: Concessione in sanatoria
 Per lavori: di variante in sanatoria per modifiche interne al piano terra e al sottotetto e ai prospetto, di edificio di civile abitazione
 Oggetto: sanatoria
 Presentazione in data 14/05/1994 al n. di prot. 1001
 Rilascio in data 04/06/1994

Durante le ricerche delle pratiche edilizie presso il Comune a Rocchetta Ligure, e presso il Genio Civile di Alessandria non sono stati reperiti i cementi armati

7.1 Conformità edilizia:**Abitazione in villini [A7]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:
 l'edificio oggetto di perizia risulta confinate per il lato sud con la part 268. Nella realtà vi è una striscia di giardino ad uso esclusivo del nostro immobile su questo confine. Non vi sono però giustificativi formalizzati quali atti, scritture private ecc... in riferimento. Questa consuetudine si è probabilmente venuta a creare perché le due proprietà, (quella ricadente sul part 268 e sulla 145) erano rispettivamente di due fratelli . In riferimento si vedano l'atto di vendita terreno del 09-08-1971 n. 692 rac 98 notaio Marzi trascritto Novi Ligure 01-09-1971 RP 2343 e atto compravendita notaio BOrghero 20-03-2019 rep 64687 rac 24558 trascritto Novi Ligure il 10-04-2019 RG 1427 e RP 1064

Per quello che riguarda lo stato di fatto e le pratiche edilizie presentate le differenze sono:



piano seminterrato nella cantina ci sono dei muretti bassi in più rispetto ai progetti
piano terra nella lavanderia c'è una nicchia in muratura, e l'altezza nel salone è ora 2,90 ml perchè controsoffittato rispetto ai 3.10 di progetto, il box è stato accorciato creando un locale hobby (oggi adibito palestra) provvisto anche di una nuova finestra che garantisce il rispetto dei R.A.I., la porta del bagno nella realtà è 70 cm di ampiezza a progetto era 80 cm
piano primo: tra cucina e pranzo ora c'è una porta e i muretti interni alla cucina non sono segnati precisamente, nella camera 3 la porta di ingresso è spostata
piano sottotetto il muro che divide il locale principale con l'angolo servizi è più corto di come indicato. Attualmente il piano sottotetto viene utilizzato come appartamento, ma non è abitabile urbanisticamente.

Durante le ricerche delle pratiche edilizie presso il Comune a Rocchetta Ligure, e presso il Genio Civile di Alessandria non sono stati reperiti i cementi armati

Regolarizzabili mediante: cila in sanatoria con opera edili e verifica dei cementi armati

Descrizione delle opere da sanare: vedasi descrizione irregolarità nei termini generali.

Per il locale hobby – palestra ricavato nel box , a nostro giudizio si ritiene più opportune ripristinare la situazione di progetto (mantenendo però la nuova finestra). Perchè il locale hobby - palestranon può ingressarsi direttamente nel box, ma deve avere un corridoio di compartimentazione che lo separa da questo. Questo corridoio , oggi non presente, che andrebbe creato ex novo, ridurrebbe comunque sensibilmente lo spazio utile del box, rendendolo di fatto poco fruibile da un auto di media dimensione. Si precisa in oltre che per la striscia di terreno a confine con la part 268 è necessario formalizzare un accordo legale con il vicino, o valutare una causa di usucapione. Diversamente andranno ripristinati i luoghi. Di questo ultimo costo (terreno) diamo una valutazione forfettaria a percentuale sul valore dell'immobile riportata alla fine di questo capitolo.

Costi presunti:

sanazione cila in sanatoria, diritti segreteria e opera edili: € 2.000,00

professionista abilitato: € 1.200,00

verifica dei cementi armati : € 3.000,00

Oneri Totali: **€ 6.200,00**

Note: Se vi fossero delle irregolarità strutturali a oggi non è possibile quantificare eventuali costi edili da sostenere

Quanto indicato è da ritenersi formulato in termini di inquadramento orientativo, e può essere soggetto a possibili modifiche o variazioni. Infatti l'espressione circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relative adempimenti, costi ecc.. compete agli uffici deputati e all'esito dell'istruttoria conseguente

Informazioni in merito alla conformità edilizia: da adeguare

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione in villini [A7]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	PRGI approvato con provvedimento n.4 C.C. del 26-02-1985 e la variante al P.R.G.I. adottata con delibera dell'assemblea della Comunità Montana Valli Borbera e Valle Spinti n.8 in data 22-05-1992, ecc...



Zona omogenea:	Aree e nuclei minori di interesse ambientale o documentario "A2"
Norme tecniche di attuazione:	art 23
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:	0,6 mq/mq della superficie fondiaria
Altezza massima ammessa:	pari a quella esistente, o non superiore all'altezza degli edifici circostanti conformi al contesto edilizio storico
Volume massimo ammesso:	25 % volume esistente (per immobili esistenti con densità edilizia superiore 2 mc/mq)
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Se si, quanto:	25 % volume esistente salvo verifica con ufficio tecnico del Comune di Rocchetta ligure
Altro:	si faccia riferimento all'estratto delle norme tecniche di attuazione in allegato per ogni specifica essendo la normativa complessa e alla normative regionale e nazionale inerente.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Abitazione in villini [A7]** di cui al punto **Residenza via Umberto I n.24**

L'immobile è una residenza autonoma nel centro abitato di Rocchetta Ligure, proprio vicino al Comune e alla Chiesa parrocchiale. Si sviluppa su tre piani fuori terra e uno seminterrato, collegati da scala interna, con giardino e cortile pertinenziali.

A piano seminterrato troviamo una cantina.

A piano terra troviamo un locale tecnico, un salone attrezzato anche con cucina, una camera da letto e un bagno con corridoio. Vi è poi il box, attualmente la porta interna tra corridoio e box è stata oscurata con dei pannelli, ma è ancora presente al di sotto. Vi è poi un locale adibito a locale hobby - palestra, e una lavanderia.

A piano primo abbiamo due corridoi, sui quali si ingressano quattro camere da letto, un bagno, un soggiorno, e una sala da pranzo. Vi è poi anche una cucina e un ampio balcone.

A piano secondo (sottotetto) attualmente non abitabile vi è un grosso locale - salone, con un angolo attrezzato a servizi, un piccolo corridoio, un bagno e due locali più piccoli.

Per quello che riguarda il giardino, l'edificio oggetto di perizia risultata confinata per il lato sud con la part 268. Nella realtà in questa posizione vi è una striscia di giardino ad uso esclusivo del nostro immobile. Non vi sono però giustificativi formalizzati quali atti, scritture private ecc... in riferimento. Questa striscia di giardino chiaramente non è oggetto di vendita.



1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di ██████████ Piena proprietà

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

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq 872,91 (di cui il terreno 400 mq)

E' posto al piano: piano seminterrato, terra, primo e sottotetto

L'edificio è stato costruito nel: 1968

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1994

L'unità immobiliare è identificata con il numero civico: 24; ha un'altezza utile interna di circa m. 3.00 m

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui seminterrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Caratteristiche descrittive:**Componenti edilizie e costruttive:**

Cancello	tipologia: doppia anta a battente materiale: metallo apertura: manuale condizioni: discrete
Infissi esterni	tipologia: ante singole o doppie a battente materiale: legno protezione: persiane condizioni: discrete
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato e vetro condizioni: discrete tranne alcune porte del piano sottotetto e del piano terra che sono prive di vetro
Pareti esterne	materiale: doppia muratura in forati con intercapedine rivestimento: intonaco, pietra e legno condizioni: buone Note: la stratigrafia dei tamponamenti esterni non è verificabile, viene presunta
Pavim. Esterna	materiale: piastrelle per esterni condizioni: buone Note: mentre il cortile è in parte in pietra naturale in parte in cemento
Pavim. Interna	materiale: piastrelle, marmo, granito e cotto condizioni: buone Nota: a seconda degli ambienti ci sono diverse finiture
Portone di ingresso	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno tamburato accessori: non blindato condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: bagni e cucina materiale: piastrelle e marmo condizioni: buone



Scale
 Nota: a seconda degli ambienti ci sono diverse finiture
 posizione: interna
 rivestimento: granito rosso
 condizioni: buone

Impianti:

Antenna

tipologia: parabola
 condizioni: discrete

Citofonico

tipologia: audio
 condizioni: discrete

Condizionamento

tipologia: autonomo
 alimentazione: elettrico
 diffusori: plit
 condizioni: discrete
 Note: solo al piano sottotetto

Elettrico

tipologia: sottotraccia
 condizioni: discrete

Gas

tipologia: sottotraccia
 alimentazione: metano
 Note: è parzializzato per ogni piano

Idrico

tipologia: sottotraccia
 alimentazione: diretta da rete comunale
 condizioni: discrete
 Note: è parzializzato per ogni piano

Termico

tipologia: autonomo
 alimentazione: metano
 diffusori: termosifoni in alluminio
 condizioni: discrete
 Note: è parzializzato per ogni piano

Gli impianti sono solo stati visionati esternamente durante il rilievo, ma non sono stati provati nel loro funzionamento

Impianti (conformità e certificazioni) per gli impianti il figlio del proprietario ha riferito che vi sono le certificazioni, ma non è stato possibile visionarle durante il sopralluogo.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:



Per superficie equivalente , si intende la superficie in proprietà esclusiva, calcolata al lordo di pareti interne e perimetrali e sino alla mezzera delle pareti confinanti con le altre proprietà (con un massimo di cm 25), oltre al 30% della superficie dei balconi e 50% dei vani accessori con collegamento diretto con i vani d'abitazione, se non direttamente comunicanti computati al 25% e la proiezione sul piano orizzontale delle scale (indipendentemente dal numero dei piani). (con riferimento all' allegato C al decreto del Presidente della Repubblica 23 marzo 1998 n. 138)

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coef.	Superficie equivalente
residenza (p.t e p.1)	sup reale lorda	235,32	1,00	235,32
balconi	sup reale lorda	33,56	0,30	10,07
box	sup reale lorda	35,43	1,00	35,43
locali accessori (sotto-tetto, cantina e lavanderia)	sup reale lorda	168,60	0,50	84,30
giardino	sup reale lorda	400,00	0,03	12,00
scala	sup reale lorda	14,00	1,00	14,00
		886,91		391,12

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1-2019

Zona: rocchetta ligure

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: residenza

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 740

Valore di mercato max (€/mq): 550

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

per confronto di mercato.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Alessandria;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Novi ligure;

Ufficio tecnico di Rocchetta Ligure;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari di Arquata



Scrvia e Serravalle Scrivia

Quotazioni immobiliari - Agenzia delle Entrate;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Agenzia delle entrate anno 2019 semestre I

Abitazioni civili stato conservativo normale min 550 €/mq max 740 €/mq di sup lorda

Box stato conservativo normale min 430 €/mq max 630 €/mq di sup lorda

Altre fonti di informazione: Internet

Si precisa che attualmente il mercato immobiliare delle abitazioni in Val Borbera è particolarmente stagnante, come riferito dalle agenzie immobiliari della zona.

8.3 Valutazione corpi:**Residenza via Umberto I n.24. Abitazione in villini [A7]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 268.469,50.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
residenza (p.t e p.1)	235,32	€ 700,00	€ 164.724,00
balconi	10,07	€ 700,00	€ 7.049,00
box	35,43	€ 550,00	€ 19.486,50
locali accessori (sotto-tetto, cantina e lavanderia)	84,30	€ 700,00	€ 59.010,00
giardino	12,00	€ 700,00	€ 8.400,00
scala	14,00	€ 700,00	€ 9.800,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 268.469,50
Valore corpo			€ 268.469,50
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 268.469,50
Valore complessivo diritto e quota			€ 268.469,50

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
residenza via Umberto I n.24	Abitazione in villini [A7]	391,12	€ 268.469,50	€ 268.469,50

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziarie e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€40.270.425
Riduzione del 4% con riferimento alla sistemazione di confine	€10.738,78
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 6.800,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€210.660,3
Di cui arrotondato	€ 210.000,00



Bene C
in Rocchetta Ligure (AL)
piazza Regina Margherita n.12 - 13



Lotto: 003 - Caserma - piazza Regina Margherita n.12-13

Il Lotto 3 di divide in due Corpi :

Il Corpo I° descrive la Caserma vera e propria

Il Corpo II° un terreno agricolo in via Umberto I che è stato accorpato a questo edificio per ragioni di vicinanza, ma avendo caratteristiche proprie si è preferito distinguerlo ulteriormente

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

Data di presentazione: 29-04-2019

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo Corpo I° : Caserma p.zza R. Margherita n.12-13.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: sezione censuaria Rocchetta Ligure, foglio 2, particella 55, qualità Ente urbano, superficie catastale 350 mq

Derivante da: variazione d'ufficio del 13/02/1995 in atti dal 14/02/1995 tm 4661/95 (n. 3.1/1995)

Impianto meccanografico del 20-06-1984

Confini: da nord in senso orario: fg 2 part 388, fg 2 part 56, fg 2 part 57, piazza regina margherita, fg 2 part 54

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: sezione censuaria Rocchetta Ligure, foglio 2, particella 388, qualità Ente urbano, superficie catastale 810 mq

Derivante da: tipo mapale del 24/05/2004 protocollo n. AL 0083114 in atti dal 24/05/2004 (n.83114.1/2004)



Impianto meccanografico del 20-06-1984

Confini: da nord in senso orario: fg 2 part 25, fg 2 part 30, fg 2 part 31, fg 2 part 32, fg 2 part 33, fg 2 part 34, fg 2 part 55, fg 2 part 278, fg 2 part 379, fg 2 part 26

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED], foglio 2, particella 55, subalterno 4, indirizzo piazza Regina Margherita 12-13, piano T, comune Rocchetta Ligure, categoria A/2, classe 2, consistenza 6 vani , superficie Totale 135 mq Totale escluse aree scoperte 135 mq, rendita € 340.8

Derivante da: variazione del 09-11-2015 inserimento in visura dei dati di superficie variazione del 15-02-1995 in atti dal 13-05-1995 ampliamento e diversa distribuzione spazi interni prog. fin 98 classamento (n.2/1995)

Confini: Da nord in senso orario: cortile interno e locale caldaia, androne passaggio auto, piazza regina margherita, scala comune, fg 2 part 54

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED], foglio 2, particella 55, subalterno 5, indirizzo piazza Regina Margherita 12-13, piano 1, comune Rocchetta Ligure, categoria A/2, classe 2, consistenza 6 vani , superficie Totale 137 mq Totale escluse aree scoperte 128 mq, rendita € 340.86

Derivante da: variazione del 09-11-2015 inserimento in visura dei dati di superficie variazione del 15-02-1995 in atti dal 13-05-1995 ampliamento e diversa distribuzione spazi interni-prog. fin 98 classamento (n.2/1995)

Confini: Da nord in senso orario: scala comune e cortile, fg 2 part 57, piazza regina margherita, fg 2 part 54

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] foglio 2, particella 55, subalterno 6, indirizzo piazza Regina Margherita 12-13, piano 2, comune Rocchetta Ligure, categoria A/2, classe 2, consistenza 6 vani , superficie Totale 131 mq Totale escluse aree scoperte 127 mq, rendita € 340.86

Derivante da: variazione del 09-11-2015 inserimento in visura dei dati di superficie variazione del 15-02-1995 in atti dal 13-05-1995 ampliamento e diversa distribuzione spazi interni-prog. fin 98 classamento (n.2/1995)

Confini: Da nord in senso orario: scala comune e cortile, fg 2 part 57, piazza regina margherita, fg 2 part 54

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] foglio 2, particella 57, subalterno 7, indirizzo piazza Regina Margherita, piano T, comune Rocchetta Ligure, categoria C/2, classe 1, consistenza 23 mq, superficie Totale 33 mq , rendita € 20.19

Derivante da: variazione del 09-11-2015 inserimento in visura dei dati di superficie variazione nel classamento del 19-05-2006 protocollo n. AL0089265 in atti dal 19-05-2006 variazione di classamento (n.13030.1/2006)(altre) del 12-04-2006 protocollo n. AL 0064919 in atti dal 12-04-2006 unità sfuggita all'accertamento (n.1052.1/2006)

Confini: Da nord in senso orario: fg 2 part 56, fg 2 part 57 sub 8, piazza regina margherita, scala comune

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED], foglio 2, particella 388, subalterno 1, indirizzo piazza Regina Margherita, piano T, comune Rocchetta Ligure, categoria C/6, classe 3, consistenza 26 mq, superficie Totale 31 mq , rendita € 42.97

Derivante da: variazione del 09-11-2015 inserimento in visura dei dati di superficie variazione nel classamento del 13-08-2004 protocollo n. AL0158437 in atti dal 13-08-2004 variazione di classamento (n.7674.1/2004)

costituzione del 05-07-2004 protocollo n. AL 0136890 in atti dal 05-07-2004 costituzione (n.1744.1/2004)

Confini: Da nord in senso orario: giardino, fg 2 part 388 sub 2, cortile, giardino



Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED], foglio 2, particella 388, subalterno 2, indirizzo piazza Regina Margherita, piano T, comune Rocchetta Ligure, categoria C/6, classe 3, consistenza 26 mq, superficie Totale 31 mq, rendita € 42.97

Derivante da: variazione del 09-11-2015 inserimento in visura dei dati di superficie variazione nel classamento del 13-08-2004 protocollo n. AL0158437 in atti dal 13-08-2004 variazione di classamento (n.7674.1/2004)

costituzione del 05-07-2004 protocollo n. AL 0136890 in atti dal 05-07-2004 costituzione (n.1744.1/2004)

Confini: Da nord in senso orario: giardino, cortile, fg 2 part 388 sub 1

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Nell'estratto di mappa del fg 2 alla part 55 risulta verso il cortile interno che il fabbricato ha un grosso dente vicino al passaggio carraio Nella realtà vi è un dente di piccole dimensioni.

Dal confronto con la planimetria catastale delle singole unità e lo stato di fatto risultano queste differenze:

PALAZZINA

fg 2 part 55 sub 4 piano terra

manca una nicchia nell'ingresso

il locale sgombero forma un dente in corridoio,

nel sottoscala c'è un gradino

fg 2 part 55 sub 5 piano primo

si segnala solo la mancanza a disegno della canna fumaria esterna vicino alla scala

e l'altezza interna è di h=3.00 m non di 3.10 m

fg 2 part 55 sub 6 piano secondo

si segnala solo la mancanza a disegno della canna fumaria esterna vicino alla scala

e l'altezza interna è di h=2.80 m non riportata in planimetria

Le tre unità sono accatastate A2 (abitazione di tipo civile). Nella realtà però a piano terra ci sono gli uffici veri e propri del presidio dei Carabinieri e le due unità sovrastanti sono utilizzate come abitazioni dai Carabinieri. In oltre le pratiche edilizie, come vedremo a breve, sono state assentite come caserma.

BOX

Fg 2 part 388 sub 1 e 2 non si riscontrano differenze

MAGAZZINO

Fg 2 part 57 sub 7 manca una nicchia

Regolarizzabili mediante:

dofta, e tipo mappale da rettificare

Descrizione delle opere da sanare: l'estratto di mappa va rettificato, cambiato il classamento e rettificante le planimetrie come descritto nelle irregolarità

Costi presunti:

docfa, estratto mappa e cambio categoria: € 3.000,00

Oneri Totali: **€ 3.000,00**

Informazioni in merito alla conformità catastale del Corpo l°: da aggiornare



Identificativo corpo II°: Terreno via Umberto I.**agricolo sito in Rocchetta Ligure (AL), via Umberto I****Quota e tipologia del diritto****1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Eventuali comproprietari: Nessuno**Identificato al catasto Terreni:**Intestazione: sezione censuaria Rocchetta Ligure, foglio 2, particella 20, qualità seminativo irriguo, classe 2, superficie catastale 450 mq, reddito dominicale: € 1.46, reddito agrario: € 1.74Derivante da: Impianto meccanografico del 20-06-1984Confini: da nord in senso orario: fg 2 part 421, fg 2 part 22, fg 2 part 25, fg 2 part 21, via Umberto I

Informazioni in merito alla conformità catastale del Corpo II°: corretta

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):**Caratteristiche zona:** in centro storico normale**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole**Importanti centri limitrofi:** Serravalle Scrivia.**Attrazioni paesaggistiche:** Sentieri Provincia Alessandria.**Attrazioni storiche:** Castelli della val Borbera e la contigua valle Spinti .**Principali collegamenti pubblici:** treno stazione Arquata Scrivia 20 km, autolinee Valborbera 500 m, autostrada A7 (Milano - Serravalle) 18 km**3. STATO DI POSSESSO:****Identificativo corpo I°: Caserma p.zza R. Margherita n.12-13****Occupato** da Carabinieri stazione locale, con contratto di locazione stipulato in data 11/12/2002, e successive riduzione, per l'importo di euro 16.688,60 euro anno, con cadenza semestrale.

Registrato a Agenzia Entrate Alessandria il 06/12/2004 ai nn.101455

Tipologia contratto: locazione di immobili 6+6, scadenza 11/12/2026

Data di rilascio: 11/12/2026

Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: almeno un anno prima della scadenza del contratto

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.**Opponibilità ai terzi: SI**

Note: E' stato stipulato anche un atto aggiuntivo per la riduzione del canone in data 8 set 2004 rep. 3423 registrato al n. 101456 del 06-12-2004 e relativo D.M. del 30 nov 2006 determinazione n. 2877



**Identificativo corpo II° : Terreno via Umberto I
agricolo sito in Rocchetta Ligure (AL), via Umberto I**

Libero: non vi sono contratti d'affitto, ma probabilmente un vicino si occupa dello sfalcio dell'erba

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- Trascrizione pregiudizievole:

Ordinanza di sequestro conservativo a favore di UBI BANCA SPA contro [REDACTED] A rogito di Tribunale di Alessandria in data 13/04/2017 ai nn. 344/2017 iscritto/trascritto a Novi Ligure in data 20/04/2017 ai nn. 1729/1273.

Dati precedenti relativi ai corpi I°: Caserma Carabinieri p.zza R. Margherita n.12-13

Dati precedenti relativi ai corpi II°: Terreno via Umberto I

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo I°: Caserma p.zza R. Margherita n.12-13
sito in Rocchetta Ligure (AL), p.zza R. Margherita n.12-13

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Non fa parte di un condominio

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Per il piano terre identificato fg 2 part 55 sub 4

Indice di prestazione energetica: 265,4685 kwh/mq classe G

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

Avvertenze ulteriori: no

Identificativo corpo II°: Terreno via Umberto I
agricolo sito in Rocchetta Ligure (AL), via Umberto I

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Non fa parte di un condominio

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: no

Avvertenze ulteriori: no

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

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 02/02/1975 al 06/07/2006. In forza di successione ad integrazione - a rogito di agenzia entrate Novi Ligure, in data 26/05/1995, ai nn. ; registrato a Novi Ligure, in data 26/05/1995, ai nn. 39/vol 795; trascritto a Novi Ligure, in data 26/05/1995, ai nn. 2050/1637.

Note: Questa successione è ad integrazione di quella trascritta a Novi Ligure il 12-11-1975 RP vol 1162 numero 2626



Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 30/09/1999 al 06/07/2006. In forza di sentenza di acquisto per usucapione - a rogito di Tribunale di Novi Ligure, in data 30/09/1999, ai nn. 2538/99; trascritto a Novi Ligure, in data 10/02/2000, ai nn. 634/486.

Note: il terreno (nct fg 2 part 388) è dove sono costruiti i due box (nceu fg 2 part 388 sub 1,2)

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 06/07/2006 al 13/04/2017. In forza di atto di donazione - a rogito di Notaio Laura Magaglio, in data 06/07/2006, ai nn. 7830/3777; registrato a Novi Ligure, in data 11/07/2006, ai nn. 1222/it; trascritto a Novi Ligure, in data 14/07/2006, ai nn. 4211/2781.

Note: il magazzino fg 2 part 57 sub 7 è stato accatastato dal 12-04-2006

Continuità delle trascrizioni: Si , con la precisazione che il magazzino fg 2 part 57 sub 7 è stato accatastato dal 12-04-2006

Dati precedenti relativi ai Corpi I°: Caserma p.zza R. Margherita n.12-13

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 02/02/1975 al 15/12/2005. In forza di successione ad integrazione - a rogito di agenzia entrate Novi Ligure, in data 30/06/2004, ai nn. 11/952; registrato a Novi Ligure, in data 30/06/2004, ai nn. 11/vol 952; trascritto a Novi Ligure, in data 20/08/2004, ai nn. 4447/3131.

Note: Questa successione è ad integrazione delle successioni n.22/579 trascritto a Novi Ligure, in data 12/11/1975, ai nn. /vol 1162 n. 2626 e 39/795 ; trascritto a Novi Ligure, in data 26/05/1995, ai nn. 2050/1690

Titolare/Proprietario: [REDACTED] al 15/12/2005 al 13/04/2017. In forza di divisione immobiliare - a rogito di Notaio Carlo Chiappuzzo, in data 15/12/2005, ai nn. 111167/24105; trascritto a Novi Ligure, in data 12/01/2006, ai nn. 183/111.

Continuità delle trascrizioni: Si

Dati precedenti relativi ai corpi II°: Terreno via Umberto I

PRATICHE EDILIZIE:

Dati relativi al corpo I°: Caserma p.zza R. Margherita n.12-13

Numero pratica: 6 del 1975

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: adattamento di edificio a Caserma Carabinieri

Oggetto: ristrutturazione edilizia

Presentazione in data 31/12/1974

Rilascio in data 18/02/1975

Numero pratica: 15-04-1975

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Licenza di costruzione

Per lavori: variante con ampliamento della caserma dei Carabinieri

Oggetto: Variante con ampliamento

Rilascio in data 15/04/1975

NOTE: La presente pratica riferita alla variante per all'ampliamento della palazzina dei carabinieri è elenca-



ta negli elenchi del Comune di Rocchetta Ligure, ma la pratica non è stata reperita, probabilmente è stata smarrita, come certificato dal Comune di Rocchetta Ligure con comunicazione scritta "Oggetto : Richiesta di accesso agli atti amministrativi" del 02/01/2020 prot. 18/2020 (in allegato)

Si segnala in oltre che è presente la pratica dei cementi armati regolarmente depositata al Genio Civile di Alessandria riferita a questo ampliamento, di cui a seguire I dati

Numero pratica: 2727

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Pratica Cementi armati

Per lavori: Lavori di adattamento e ampliamento della casa di proprietà dei fratelli Corana ad uso Caserma dei Carabinieri

Oggetto: calcolo cementi armati e collaudo

Presentazione in data 06/06/1975

Collaudo in data 11/05/1976

Numero pratica: 4 del 1976

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Licenza di costruzione

Per lavori: varianti interne e poggiolo

Oggetto: variante

Presentazione in data 20/11/1975 al n. di prot. 15

Rilascio in data 05/05/1976 al n. di prot. 15(76)

Numero pratica: 3 del 1976

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Licenza di costruzione

Per lavori: variante sistemazione tetto

Oggetto: variante

Presentazione in data 10/06/1975 al n. di prot. 863

Rilascio in data 05/05/1976 al n. di prot. 975

Numero pratica: 5 del 1976

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Licenza di costruzione

Per lavori: costruzione di recinzione

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 03/01/1976 al n. di prot. 16

Rilascio in data 05/05/1976 al n. di prot. 16(76)

Numero pratica: 1 del 1986

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: costruzione di due box

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 23/04/1986 al n. di prot. 685

Rilascio in data 30/04/1986

Conformità edilizia:



Dati relative ai corpi II°: Caserma p.zza R. Margherita n.12-13

Per quello che riguarda lo stato di fatto e le pratiche edilizie presentate le differenze sono:

PALAZZINA

PIANO TERRA L'ingresso è un unico locale senza più il ripostiglio per la radio. Nel corridoio c'è un dente dato dal ripostiglio, che a progetto non vi era. La porta dello ripostiglio oggi è verso l'ufficio, non verso il corridoio come nel progetto iniziale. Non ci sono le porte interne sulla scala, nell'archivio e in corridoio, come previste in progetto, e nell'archivio c'è anche un gradino che a progetto non c'era.

Il locale box non vi è più all'interno della palazzina, ed è stato sostituito da una camera, ed è anche cambiata l'apertura verso l'esterno, prima era una basculante ora una porta finestra.

Le misure interne di qualche locale, di qualche delle finestra, anche se nell'impostazione generale sono simili al progetto, cambiano di alcuni centimetri nella realtà, probabilmente solo dovuto all'esecutività di cantiere. Si segnala che attualmente la cucina e la camera, anche se sostanzialmente rispondenti al progetto, non hanno i R.a.i. (rapporti aereo illuminanti) verificati. In esterno abbiamo un ripostiglio vicino all'androne carraio all'ingresso che non era stato autorizzato in pratica edilizia.

PIANO PRIMO

una differenza di una quota planimetrica della camera vicino al bagno. Altezza interna del piano è di 3,00 m nella realtà, in progetto 3,10 m

PIANO SECONDO una differenza di una quota planimetrica della camera vicino al bagno

Altezza interna del piano è di 2.80 m nella realtà, in progetto 3,10 m

La finestra del soggiorno (lato cortile) ha misure diverse rispetto al progetto, rimanendo comunque verificati i R.a.i.

La porta del bagno nella realtà è di 70 cm in progetto 80. Il balcone verso il cortile si ferma prima della canna fumaria, mentre in progetto si affianca

BOX

L'inclinazione del tetto è differente, doveva essere a due falde ora è piatto.

Cambiano leggermente le misure planimetriche e di altezza dei box, e anche delle aperture, rimanendo comunque coerente con il progetto (probabili difformità di cantiere)

Ci sono dei muretti con recinzione che dividono il cortile dal giardino, che non hanno avuto specifica pratica edilizia

Regolarizzabili mediante: permesso di costruire in sanatoria

Descrizione delle opere da sanare:

PALAZZINA

Con riferimento al piano terra della caserma, dove il box è stato trasformato in camera, il T.U dell'edilizia 380 – 01 dpr art 36 prevede che la difformità per essere sanata risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda.

Per la situazione di partenza, non avendo a disposizione la pratica edilizia di ampliamento del 15 apr 1975, con il quale era stato assentito (perchè smarrita dal Comune), e non essendovi nel Comune di Rocchetta Ligure negli anni '70 in essere uno strumento urbanistico in uso (prg), possiamo rilevare il quadro della situazione, dando un'indicazione di massima, che rimane chiaramente parziale e subordinata alla verifica da parte dell'Amministrazione nel momento progettuale.

Per la situazione urbanistica attuale, il potere edificatorio dovrebbe essere presente, considerando anche gli indici del terreno fg 2 part 388 limitrofo, con apposito atto asservente.

Diamo quindi un'indicazione di massima prudenziale, soggetta a verifica, valutando l'ipotetica di sanatoria.

Per il resto le minime varianti della palazzina, indicate nel paragrafo precedente, possono essere inserite nella pratica di sanatoria.

BOX con riferimento a quanto descritto nel paragrafo precedente anche queste minime varianti potrebbero essere inserite nella sanatoria.



Costi presunti:

professionista incaricato, oneri e diritti, atto di asseverazione urbanistica : € 5.000,00

Oneri Totali presunti: € **5.000,00**

Quanto indicato è da ritenersi formulato in termini di inquadramento orientativo, e può essere soggetto a possibili modifiche o variazioni. Infatti l'espressione circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, costi ecc.. compete agli uffici deputati e all'esito dell'istruttoria conseguente, e in quanto la caserma ha caratteristiche peculiari.

Informazioni in merito alla conformità edilizia: da adeguare

Dati relativi ai corpi II°: Terreno via Umberto I

Non vi sono pratiche edilizie inerenti il terreno e si conferma la conformità edilizia

Conformità urbanistica:

Dati relativi ai corpi I°: Caserma p.zza R. Margherita n.12-13

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	PRGI approvato con provvedimento n.4 C.C. del 26-02-1985 e la variante al P.R.G.I. adottata con delibera dell'assemblea della Comunità Montana Valli Borbera e Valle Spinti n.8 in data 22-05-1992, ecc..
Zona omogenea:	Aree per attrezzature e servizi a livello comunale (c-interesse comune) e aree di completamento "C"
Norme tecniche di attuazione:	art 49 e 28
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	No
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
<u>Art 49 Aree per attrezzature e servizi a livello comunale (c-interesse comune)</u>	<u>Valido per Fg 2 part 55 e parte Fg 2 part 388</u>
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	1 mq/mq
Rapporto di copertura:	0.5 mq/mq
Altezza massima ammessa:	10.50 ml
Residua potenzialità edificatoria:	Fg 2 part 55 la potenzialità edificatoria è finita Fg 2 part 388 la potenzialità edificatoria è da completare
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	Fg 2 part 55 da adeguare Fg 2 part 388 è adeguata
<u>Art 28 - aree di completamento "C"</u>	<u>Valido per parte Fg 2 part 388</u>
Destinazioni	Il Prg prevede per queste aree più tipi di destinazioni : Residenza , alberghi , pensioni, commercial, uffici ecc..



Gli indici e i parametri	cambiano in funzione delle diverse destinazioni
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	Si

Dati precedenti relativi ai corpi II°: Terreno via Umberto I

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	PRGI approvato con provvedimento n.4 C.C. del 26-02-1985 e la variante al P.R.G.I. adottata con delibera dell'assemblea della Comunità Montana Valli Borbera e Valle Spinti n.8 in data 22-05-1992, ecc...
Zona omogenea:	Aree inclusive e marginali utilizzate per attività agricole da salvaguardare per futura espansione urbana "EC". Vincolo posto la D.L. 42-2004 art 142 lett. c.
Norme tecniche di attuazione:	art 42 e 40
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	L.r. 56/77 art 25 comma 12
Rapporto di copertura:	0.2 mq/mq
Altezza massima ammessa:	7.5 ml
Volume massimo ammesso:	1500 mc
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Altro:	Sono ammesse solo residenze rurali. Si faccia in ogni caso riferimento alle N.t.a e alle normative regionali e nazionali, anche per ciò che riguarda il vincolo posto la D.L. 42-2004, essendo il tema articolato
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Informazioni in merito alla conformità urbanistica : confermata

Descrizione: Corpo I° **Caserma p.zza R. Margherita n.12-13**

L'immobile è una caserma nel centro di Rocchetta Ligure, attualmente adibita a presidio locale dei Carabinieri.

La palazzina si sviluppa su tre piani fuori terra ed è composta da un piano uffici e da due appartamenti per il personale, con scala interna di collegamento, locale caldaia, androne carrabile per accesso al cortile re-



trostante. In oltre il lotto comprende due box posizionati nel cortile, un giardino pertinenziale, e un magazzino limitrofo alla palazzina .

Il piano terra (oggi adibito agli uffici del presidio Carabinieri) è composto da un ingresso, un ufficio con ripostiglio cieco, un corridoio, un archivio, la cucina, uno sgabuzzino, un bagno e due camere.

L'appartamento a piano primo è composto da un corridoio, tre camere, un bagno, cucina e soggiorno, un terrazzo e un balcone.

L'appartamento a piano secondo è composto da un corridoio, tre camere, un bagno, cucina e soggiorno, e due balconi.

La scala interna si ingressa su piazza Regina Margherita e collega tutti e tre i piani. Gli uffici hanno anche un accesso autonomo. Poi vi è un androne che da accesso carraio al cortile e al giardino retrostanti la palazzina , nonchè ai due box. I due box sono limitrofi , dietro ai quali, appositamente recintato troviamo il giardino.

Sempre su piazza Regina Margherita, abbiamo il magazzino, che è un unico locale voltato, posto nelle vicinanze dell'androne carraio .

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di ██████████ - Piena proprietà

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

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **1.764,75** (di cui 1160 mq di terreno)

E' posto al piano: piano terra, primo e secondo

L'edificio è stato costruito nel: palazzina parte è ante 1967 il resto 1975 e i box 1986

L'edificio è stato ristrutturato nel: palazzina 1975

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 12 - 13; ha un'altezza utile interna di circa m. 3.00 m

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi , di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: doppia anta a battente materiale: metallo apertura: manual condizioni: discrete
Infissi esterni	tipologia: ante singole o doppie a battente materiale: legno protezione: persiane materiale protezione: legno condizioni: sufficienti Note: a piano terra le persiane non ci sono, ma ci sono degli scuri interni e delle grate di sicurezza nella palazzina. I box alle finestre non hanno alcuna protezione esterna, solo l'infisso
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: sufficiente
Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni forati e intercapedine rivestimento: intonaco e pietra condizioni: sufficiente



	Note: la stratigrafia dei tamponamenti esterni non è verificabile, viene presunta. Gli intonaci verso strada sono in ordine, verso il cortile meno.
Pavim. Esterna	materiale: piastrelle per esterni condizioni: scarse Note: le piastrelle sono sui balconi e sul terrazzo, mentre il cortile è in parte in battuto di cemento ma non in buone condizioni
Pavim. Interna	materiale: piastrelle, marmo e battuto di cemento condizioni: discrete Note: a seconda degli ambienti ci sono diverse finiture
Portone di ingresso	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno tamburato accessori: non blindato condizioni: discrete Note: le caratteristiche di cui sopra sono riferite ai portoni scala e ufficio, mentre il portone del magazzino è in legno a doppia anta in condizioni sufficienti, i portoni dei box sono basculanti in metalli in condizioni sufficienti
Rivestimento	ubicazione: bagni e cucina materiale: piastrelle condizioni: discrete Note: a seconda degli ambienti ci sono diverse finiture
Scale	posizione: interna rivestimento: pietra condizioni: discrete

Impianti:

Citofonico	tipologia: audio condizioni: sufficienti
Elettrico	tipologia: sottotraccia condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: valido per il piano primo e secondo della palazzina Note: A piano terra e nei box l'impianto è in parte a vista e nel magazzino non vi è luce.
Gas	tipologia: con tubazioni a vista alimentazione: metano condizioni: discrete Note: le cucine utilizzano le bombole
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale condizioni: discrete Note: è parzializzato per ogni piano



Termico	tipologia: centralizzato alimentazione: metano diffusori: termosifoni in alluminio conformità: dichiarazione di conformità della caldaia condizioni: discrete
---------	---

Gli impianti sono solo stati visionati esternamente durante il rilievo, ma non sono stati provati nel loro funzionamento

Impianti (conformità e certificazioni)

Durante il sopralluogo abbiamo visionato la Certificazione di conformità della caldaia, e una dichiarazione asseverata del 15 mag 2012 rilasciata da tecnico abilitato per la richiesta della Prefettura di Alessandria nota prot. N. 5414/2012/s.c.g.f. del 14 mar 2012 dove si affermava che "l'immobile è rispondente alla normativa vigente in materia di conformità impiantistica". Di seguito le caratteristiche dell'impianto di riscaldamento di cui la certificazione caldaia.

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	centralizzato
Stato impianto	funzionante
Potenza nominale	35 kw
Epoca di realizzazione/adeguamento	2017 cambio caldaia
Esiste la dichiarazione di conformità	SI
Note	della caldaia

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per superficie equivalente, si intende la superficie in proprietà esclusiva, calcolata al lordo di pareti interne e perimetrali e sino alla mezzera delle pareti confinanti con le altre proprietà (con un massimo di cm 25), oltre al 30% della superficie dei balconi e 50% dei vani accessori con collegamento diretto con i vani d'abitazione, se non direttamente comunicanti computati al 25% e la proiezione sul piano orizzontale delle scale (indipendentemente dal numero dei piani). (con riferimento all' allegato C al decreto del Presidente della Repubblica 23 marzo 1998 n. 138)

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
ufficio pt e alloggi di servizio p1 e p2	sup reale lorda	403,00	1,00	403,00
balconi e terrazzo	sup reale lorda	65,45	0,30	19,64
box	sup reale lorda	60,21	1,00	60,21
locali accessori (locale caldaia, magazzino, androne)	sup reale lorda	62,09	0,25	15,52
Terreno (fg 2 part 55 e 388)	sup reale lorda	1.160,00	0,03	34,80



scala	sup reale lorda	14,00	1,00	14,00
		1.764,75		547,17

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1-2019

Zona: Rocchetta ligure

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: residenza

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 740

Valore di mercato max (€/mq): 550

Tipo di destinazione: Terziario non presente negli elenchi dell'Omi di Rocchetta Ligure

Descrizione: Corpo II°Terreno via Umberto I

In via Umberto I, all'ingresso del abitato di Rocchetta Ligure, non distante della Caserma dei Carabinieri, troviamo il terreno seminativo Fg 2 part 20 di 450 mq. E' di forma regolare, con facile accesso dalla strada anche con mezzi agricoli. Il lato nord ed est non hanno identificativi di confine, il lato sud dovrebbe essere identificato nella sua posizione da un albero e a ovest è delimitato da via Umberto I

1. Quota e tipologia del diritto1/1 di ██████████ - **Piena proprietà**

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

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **450,00**

il terreno risulta di forma regolare quasi assimilabile ad un quadrato

Sistemazioni agrarie prato

Stato di manutenzione generale: buono

Calcolo della consistenza:

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
fg 2 part 20	sup reale lorda	450,00	1,00	450,00



		450,00		450,00
--	--	--------	--	--------

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Valori agricoli medi - agenzia delle entrate

Seminativo irriguo 11561 /ha

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

per confronto di mercato.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Alessandria;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Novi Ligure;

Ufficio tecnico di Rocchetta Ligure;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari di Arquata Scrivia e Serravalle Scrivia

Quotazioni immobiliari - Agenzia delle Entrate;

Coldiretti - Vam Alessandria

Valori agricoli medi - agenzia delle entrate

Seminativo irriguo 11561 /ha

Altre fonti di informazione: Internet

Si precisa che attualmente il mercato immobiliare in Val Borbera è particolarmente stagnante, come riferito dalle agenzia immobiliari della zona.

8.3 Valutazione corpi:**Caserma Carabinieri p.zza R. Margherita n.12-13.**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 246.226,50.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
ufficio pt e alloggi di servizio p1 e p2	403,00	€ 450,00	€ 181.350,00
balconi e terrazzo	19,64	€ 450,00	€ 8.838,00
box	60,21	€ 450,00	€ 27.094,50
locali accessori (locale caldaia, magazzino, an-drone)	15,52	€ 450,00	€ 6.984,00
terreno	34,80	€ 450,00	€ 15.660,00
scala	14,00	€ 450,00	€ 6.300,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 246.226,50
Valore corpo			€ 246.226,50
Valore Pertinenze			€ 0,00



Valore complessivo intero	€ 246.226,50
Valore complessivo diritto e quota	€ 246.226,50

Terreno via Umberto I.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 520,25.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
fg 2 part 20	450,00	€ 1,16	€ 520,25
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 520,25
Valore corpo			€ 520,25
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 520,25
Valore complessivo diritto e quota			€ 520,25

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Caserma Carabini- nieri p.zza R. Margherita n.12- 13	Abitazione di tipo civile [A2]	547,17	€ 246.226,50	€ 246.226,50
Terreno via Um- berto I	agricolo	450,00	€ 520,25	€ 520,25

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

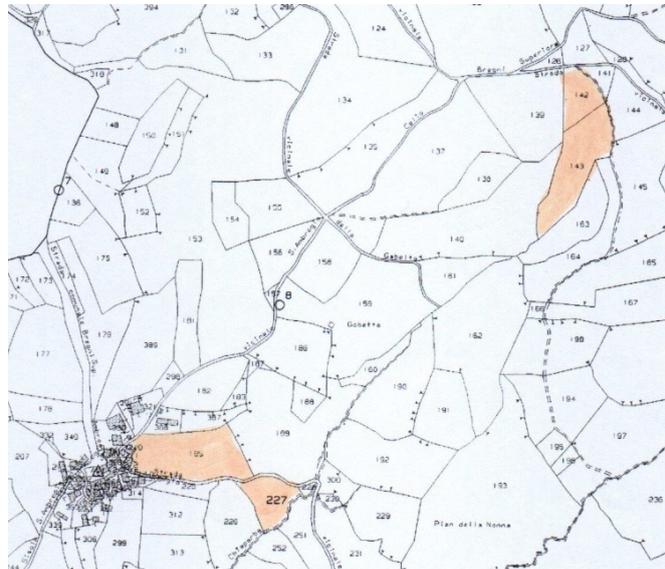
Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita gi- udiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 37.012,01
Riduzione del 5% per l'immobile locato:	€ 12.337,34
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 8.000,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€189.397,40
di cui arrotondato	€ 190.000,00



Beni D
in Rocchetta Ligure (AL)
Frazione Sant' Ambrogio



Lotto: 004 - Terreni Sant'Ambrogio

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

Data di presentazione: 29-04-2019

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: terreni Sant'Ambrogio.

agricolo sito in frazione: Sant' Ambrogio

Note: Un parte della particella 185 è edificabile come zona B2

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED], sezione censuaria Rocchetta Ligure, foglio 10, particella 185, qualità seminativo, classe 2, superficie catastale 5590, reddito dominicale: € 11,55, reddito agrario: € 17,32

Derivante da: variazione d'ufficio del 15/03/1995 in atti dal 15/03/1995 Tm 9503/95 (n.9.1/1995)

Impianto meccanografico del 20/06/1984

Confini: da nord in senso orario Fg 10, part 338, 387, 189, strada sant ambrogio novello, Fg 10 part 212, 211, 210, vicinale Sant'Ambrogio

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED] sezione censuaria Rocchetta Ligure, foglio 10, particella 227, qualità seminativo arboreo, classe 3, superficie catastale 2190, reddito dominicale: € 3.39, reddito



agrario: € 4.52

Derivante da: Impianto meccanografico del 20/06/1984

Confini: da nord in senso orario strada sant ambrogio novello, Fg 10 part 228, 251, 252,226

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED], sezione censuaria Rocchetta Ligure, foglio 10, particella 142, qualità Bosco ceduo, classe 2, superficie catastale 1930, reddito dominicale: € 1.50, reddito agrario: € 0.40

Derivante da: Impianto meccanografico del 20/06/1984

Confini: da nord in senso orario Bregni strada vicinale, Fg 10 part 141, 143, 139

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED], sezione censuaria Rocchetta Ligure, foglio 10, particella 143, qualità Seminativo, classe 3, superficie catastale 4980, reddito dominicale: € 6.43, reddito agrario: € 9.00

Derivante da: Impianto meccanografico del 20/06/1984

Confini: da nord in senso orario Fg 10 part 142, 144, 145,164,163,140,139

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Nel fg 10 part 185 nella realtà gli edifici limitrofi identificati a catasto fabbricati con fg 10 part 211,212,210 hanno ognuno un piccolo giardino personale su retro, ricavato della particella 185. Questa acquisizione non è riscontrata in nessun atto di conservatoria o nelle pratiche edilizie del Comune di Rocchetta ligure. (Vedasi anche l'atto notarile del 20-04-2016 notaio Bailo rep 128384 atti n. 23476 trascritto a Novi Ligure il 03-05-2016 RG 1667 RP 1257). L'estratto di mappa riporta la situazione di diritto, non quella reale.

Regolarizzabili mediante: o accordo tra le parti o ripristino della situazione come da diritto
Per il costi a nostro giudizio si ritiene che se ne debbano fare carico i proprietari delle particelle vicine.

Informazioni in merito alla conformità catastale: da regolarizzare

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

I terreni sono ubicati in Frazione Sant' Ambrogio che si trova a circa 4 km di distanza dal centro di Rocchetta Ligure. E' una zona collinare molto verde, scarsamente urbanizzata

Caratteristiche zona: periferica isolata

Area urbanistica: agricola a traffico limitato con parcheggi buoni.

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

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Rocchetta Ligure.

Attrazioni paesaggistiche: Sentieri Provincia Alessandria.

Attrazioni storiche: Castelli della val Borbera e la contigua valle Spinti .

Principali collegamenti pubblici: autolinee Val Borbera 1 km, Stazione di Arquata Scrivia 24 km, Autostrada A7 (Milano-Serravalle) 22 km

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato: da un agricoltore di cui non è stato possibile reperire il nominativo, il quale conduce la part 185 e 143 (parte) senza alcun titolo. Quindi non opponibile alla procedura.



4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- Altra limitazione:

Descrizione onere: Sequestro conservativo; A rogito di Tribunale di Alessandria in data 13/04/2017 ai nn. 344/2017; Iscritto/trascritto a Novi Ligure in data 20/04/2017 ai nn. 1729/1273.

Dati precedenti relativi ai corpi: terreni Sant'Ambrogio

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: non fa parte di condominio

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: [REDACTED] ante ventennio al 19/01/1999. In forza di successione testamentaria; trascritta a Novi Ligure, in data 17/08/1939, R.P. vol 544 n 37.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 19/01/1999 al 15/12/2005. In forza di atto di compravendita - a rogito di Lanzavecchia Marco, in data 19/01/1999, ai nn. 3434; trascritto a Novi Ligure, in data 01/02/1999, ai nn. 474/358.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 15/12/2005 al 13/04/2017. In forza di divisione immobiliare - a rogito di Carlo Chiapuzzo, in data 15/12/2005, ai nn. 111167/24105; trascritto a Novi Ligure, in data 12/01/2006, ai nn. 183/111.

Continuità delle trascrizioni: Si

7. PRATICHE EDILIZIE: non presenti

7.1 Conformità edilizia:

agricolo

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:



Si precisa che Nel fg 10 part 185 nella realtà gli edifici limitrofi identificati a catasto fabbricati con fg 10 part 211,212,210 hanno ognuno un piccolo giardino personale su retro, ricavato della particella 185. Questa acquisizione non è riscontrata in nessun atto di conservatoria o nelle pratiche edilizie del Comune di Rocchetta ligure. Vedasi anche l'atto notarile del 20-04-2016 notaio Bailo rep 128384 atti n. 23476 trascritto a Novi Ligure il 03-05-2016 RG 1667 RP 1257.

In oltre sempre sulla part 185 verso l'abitato della frazione troviamo un bombolone del GPL, circondato da una ricezione protettiva, il quale dovrebbe essere a servizio di uno degli edificio contraddistinti a catasto fabbricati in fg 10 part 210, 211, o 212. Anche di questo manufatto non vi è comunicazione presso gli uffici Comunali o altro.

Regolarizzabili mediante: o tra accordo tra le parti o ripristino della situazione come da diritto. Per il costi a nostro giudizio si ritiene che se ne debbano fare carico i proprietari delle particelle vicine.

7.2 Conformità urbanistica:

agricolo

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	PRGI approvato con provvedimento n. 4 CC del 26-02-1985 e la variante al PRGI adottata con delibera dell'assemblea della Comunità Montana Valli Borbera e Valle Spinti n.8 in data 22-05-1992, ecc..
Zona omogenea:	Area agricole E per tutti i terreni e Area edificate B2 per 540 mq circa (sulla part 185 vicino al centro abitato)
Norme tecniche di attuazione:	art 25 Area edificate B2 e art 40 Area agricole E
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	SI Vicolo L.r 45/89 vincolo idrogeologico
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
<i>art 25 Area edificate B2 (per part 185 mq 540)</i>	
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	indice di densità fondiaria 1.5 mc/mq di sup fondiaria
Rapporto di copertura:	0.4 mq/mq
Altezza massima ammessa:	2 piano fuori terra
Volume massimo ammesso:	810 mc
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Se si, quanto:	810 mc salvo verifica con ufficio tecnico Comune Rocchetta Ligure
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
<i>art 40 Area agricole E</i>	
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	L.r. 56/77 art 25 comma 12
Rapporto di copertura:	0.2 mq/mq



Altezza massima ammessa:	7.5 ml
Volume massimo ammesso:	1500 mc di abitazione rurale
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	Per le aeree agricole è necessario essere imprenditore agricolo e avere dei terreni con cubatura da asservire. Quanto sopra è un indicazione utile ma non esaustiva , essendo la normativa articolata. Si faccia in ogni caso riferimento alle N.t.a e alle normative regionali e nazionali, anche per ciò che riguarda gli altri vincoli in essere.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica SI

Descrizione: **agricolo** di cui al punto **terreni Sant'Ambrogio**

I terreni oggetto di esecuzione sono quattro particelle delle quali due si trovano limitrofe della frazione di Sant'Ambrogio (part 185 e 227) e due seguendo la strada vicinale di Sant Ambrogio , prendendo poi la strada vicinale della costa , a circa 500 m dalla frazione abitata di Sant ambrogio.

La part 185 è delimitata dal centro abitato della frazione e da una strada sterrata denominata strada S. Ambrogio novello, a nord rispetto alle altre proprietà è delimitato con delle piante di medie dimensioni, mentre ad est , rispetto al terreno limitrofo si individua il confine sempre attraverso l'ausilio di alcune piante di medio fusto.

Per 540 mq , la parte più vicina all'abitato, è distinto nel Prgi come zona edificabile B2, mentre il resto del terreno è agricolo.

Si precisa che verso l'abitato della frazione troviamo un bombolone del GPL, circondato da una ricezione protettiva , il quale dovrebbe essere a servizio di uno degli edificio contraddistinti a catasto fabbricati in fg 10 part 210, 211, o 212. Gli stessi fabbricati hanno delimitato parte del terreno della part 185 , rendendoli di fatto giardini privati. Da ricerca compiuta sia presso la Conservatoria per gli atti notarili, che presso il Comune di Rocchetta Ligure ufficio tecnico, il bombolone Gpl e la delimitazione dei giardini privati non trovano riscontro autorizzativo formalizzato.

Il terreno è di forma quasi rettangolare, con accesso comodo per i mezzi agricoli dal centro del paese, risulta pianeggiante e lavorato, anche se attualmente probabilmente è lasciato a riposo, quindi senza semina specifica. Lo stato di manutenzione è buono.

La particella 227 è delimitata a nord da strada sterrata denominata strada S. Ambrogio novello, a est e sud dal rio Chiaparba, mentre a ovest la delimitazione con il terreno confinante non è chiara.

Il terreno ha forma triangolare , con accesso comodo per i mezzi agricoli dalla strada S. Ambrogio novello, risulta con leggera pendenza, in stato di abbandono con erbacce e sterpaglie, non lavorato di recente. Lo stato di manutenzione è scarso.

Le particelle 142 e 143, limitrofe, sono delimitate a nord da strada sterrata denominata strada vicinale della costa, a est e sud dal rio Gugnetti, e da zona boschiva di altra particella, mentre a ovest sono delimitate da alberie poi il confine si perde nella zona boschiva.

Il terreno ha forma irregolare, in parte è coltivato e pianeggiante , in parte è scosceso ed è coperto da bosco. Per l'accesso con i mezzi agricoli non si è riscontrato un accesso privato, ma si presume che attraversino il terreno particella 140 per raggiungere la strada sterrata. (non si sono riscontrate però servitù di passaggio



in tal senso negli atti notarili). Lo stato di manutenzione è buono per la parte pianeggiante coltivata, e normale per la parte a bosco lasciata allo stato naturale.

Stato di manutenzione generale: discreto

Superficie complessiva di circa mq 14.690,00

Calcolo della consistenza:

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
fg 10 part 142	sup reale lorda	1.930,00	1,00	1.930,00
fg 10 part 143	sup reale lorda	4.980,00	1,00	4.980,00
fg 10 part 185	sup reale lorda	540,00	1,00	540,00
fg 10 part 227	sup reale lorda	2.190,00	1,00	2.190,00
fg 10 part 185	sup reale lorda	5.050,00	1,00	5.050,00
		14.690,00		14.690,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

per confronto di mercato.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Alessandria;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Novi Ligure;

Ufficio tecnico di Rocchetta Ligure;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari di Arquata Scrivia e Serravalle Scrivia

Quotazioni immobiliari - Agenzia delle Entrate;

Coldiretti - Vam Alessandria

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.):

Valori agricoli medi - agenzia delle entrate

Bosco ceduo misto - ultimo taglio 16 anni 9800/ha

Seminativo 6226 /ha

Terreno in zona B2 circa 20,00 €/mq (ricavato da agenzie immobiliari e ufficio tecnico del Comune di Rocchetta Ligure)



8.3 Valutazione corpi:**terreni Sant'Ambrogio. agricolo**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 20.299,57.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
fg 10 part 142	1.930,00	€ 0,98	€ 1.891,40
fg 10 part 143	4.980,00	€ 0,62	€ 3.100,55
fg 10 part 185	540,00	€ 20,00	€ 10.800,00
fg 10 part 227	2.190,00	€ 0,62	€ 1.363,49
fg 10 part 185	5.050,00	€ 0,62	€ 3.144,13
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 20.299,57
Valore corpo			€ 20.299,57
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 20.299,57
Valore complessivo diritto e quota			€ 20.299,57

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
terreni Sant'Am- brogio	agricolo	14.690,00	€ 20.299,57	€ 20.299,57

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

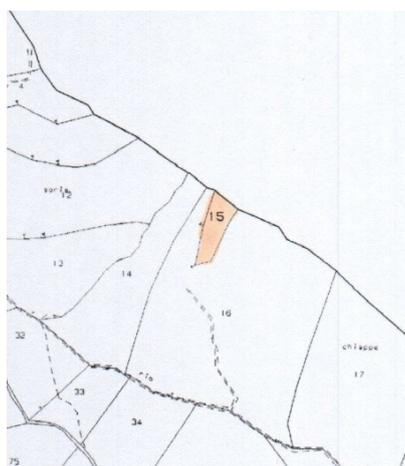
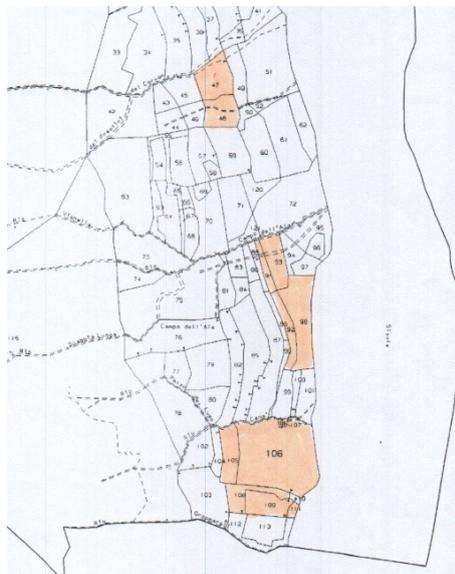
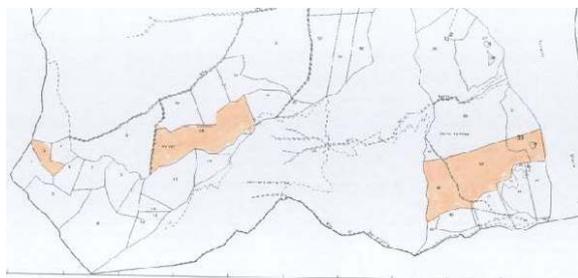
Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziarie e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 3.044,94
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€17.254,64
Di cui arrotondato	€ 17.000,00



Bene E
in Rocchetta Ligure (AL)
Località lato sinistro torrente Sisola



Lotto: 005 - Terreni lato sinistro torrente Sisola

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

Data di presentazione: 29-04-2019

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Terreni lato sinistro torrente Sisola.

agricolo sito in frazione: lato sinistro torrente Sisola

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [redacted] - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Terreni:



Intestazione: [REDACTED], sezione censuaria Rocchetta Ligure, foglio 1, particella 3, qualità bosco ceduo, classe 3, superficie catastale 1700, reddito dominicale: € 0.53, reddito agrario: € 0.26

Derivante da: Impianto meccanografico del 20/06/1984

Confini: da nord in senso orario Ripe di S. Nazaro Fg 1 part 4 , 6, 2 altro foglio

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED], sezione censuaria Rocchetta Ligure, foglio 1, particella 18, qualità bosco ceduo, classe 3, superficie catastale 10940, reddito dominicale: € 3.39, reddito agrario: € 1.70

Derivante da: Impianto meccanografico del 20/06/1984

Confini: da nord in senso orario Fg 1 part 53, 17, 54, 19,23, 16, 15, 9

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED], sezione censuaria Rocchetta Ligure, foglio 1, particella 32, qualità Bosco ceduo, classe 2, superficie catastale 9650, reddito dominicale: € 7.48, reddito agrario: € 1.99

Derivante da: Impianto meccanografico del 20/06/1984

Confini: da nord in senso orario Fg 1 part 30, 33, 43,42,39,41,38,47,46

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED] sezione censuaria Rocchetta Ligure, foglio 1, particella 33, qualità Seminativo, classe 3, superficie catastale 2430, reddito dominicale: € 3.14, reddito agrario: € 4.39

Derivante da: Impianto meccanografico del 20/06/1984

Confini: da nord in senso orario Fg 1 part 31, torrente Sisola, Fg 1 part 43, 32, interno al map-pale, fg 1 part 34

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED] sezione censuaria Rocchetta Ligure, foglio 1, particella 34, qualità pascolo cespoglio, classe u, superficie catastale 110, reddito dominicale: € 0.03, reddito agrario: € 0.02

Derivante da: Impianto meccanografico del 20/06/1984

Confini: da nord in senso orario Fg 1 part 33

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED], sezione censuaria Rocchetta Ligure, foglio 1, particella 46, qualità bosco ceduo, classe 3, superficie catastale 5580, reddito dominicale: € 1.73, reddito agrario: € 0.86

Derivante da: Impianto meccanografico del 20/06/1984

Confini: da nord in senso orario Fg 1 part 45, 32, 47,37, 36, 35, 23

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED] sezione censuaria Rocchetta Ligure, foglio 3, particella 47, qualità pascolo, classe u, superficie catastale 2150, reddito dominicale: € 0.67, reddito agrario: € 0.22

Derivante da: Impianto meccanografico del 20/06/1984

Confini: da nord in senso orario Fg 3 part 36, 37, 49,48, 46, 45

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED], sezione censuaria Rocchetta Ligure, foglio 3, particella 48, qualità bosco ceduo , classe 2, superficie catastale 1730, reddito dominicale: € 1.34, reddito agrario: € 0.36

Derivante da: Impianto meccanografico del 20/06/1984

Confini: da nord in senso orario Fg 3 part 47,49,50,59,46

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED] sezione censuaria Rocchetta Ligure, foglio 3, particella 91, qualità bosco ceduo , classe 3, superficie catastale 580, reddito dominicale: € 0.18, reddito agrario: € 0.09



Derivante da: Impianto meccanografico del 20/06/1984

Confini: da nord in senso orario Fg 3 part 121,93,92,89,88

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED], sezione censuaria Rocchetta Ligure, foglio 3, particella 92, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 1080, reddito dominicale: € 1.39, reddito agrario: € 1.95

Derivante da: Impianto meccanografico del 20/06/1984

Confini: da nord in senso orario Fg 3 part 91,98,99,90,89

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED] sezione censuaria Rocchetta Ligure, foglio 3, particella 93, qualità bosco ceduo, classe 3, superficie catastale 1650, reddito dominicale: € 0.51, reddito agrario: € 0.26

Derivante da: Impianto meccanografico del 20/06/1984

Confini: da nord in senso orario Fg 3 part 121,72,94,98,91

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED] sezione censuaria Rocchetta Ligure, foglio 3, particella 98, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 3450, reddito dominicale: € 4.45, reddito agrario: € 6.24

Derivante da: Impianto meccanografico del 20/06/1984

Confini: da nord in senso orario Fg 3 part 93,94,97,torrente Sisola,101,100,99,92

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED], sezione censuaria Rocchetta Ligure, foglio 3, particella 105, qualità bosco ceduo, classe 3, superficie catastale 1660, reddito dominicale: € 0.51, reddito agrario: € 0.26

Derivante da: Impianto meccanografico del 20/06/1984

Confini: da nord in senso orario Rio Canà Fg 3 part 82,85,106, 108, 103, 104

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED], sezione censuaria Rocchetta Ligure, foglio 3, particella 106, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 9030, reddito dominicale: € 11.66, reddito agrario: € 16.32

Derivante da: Impianto meccanografico del 20/06/1984

Confini: da nord in senso orario Rio Canà Fg 3 part 85, 87,90, 99, 107, 99, 100, 101,torrente sisola, 110, 108

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED], sezione censuaria Rocchetta Ligure, foglio 3, particella 107, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 103, reddito dominicale: € 0.17, reddito agrario: € 0.23

Derivante da: variazione d'ufficio del 12/06/2019 protocollo n. AL 0062409 in atti dal 12/06/2019 (n. 946.1/2019)Impianto meccanografico del 20/06/1984

Confini: da nord in senso orario Rio canà Fg 3 part 99, 106

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED], sezione censuaria Rocchetta Ligure, foglio 3, particella 108, qualità bosco ceduo, classe 3, superficie catastale 1290, reddito dominicale: € 0.40, reddito agrario: € 0.20

Derivante da: Impianto meccanografico del 20/06/1984

Confini: da nord in senso orario Fg 3 part 105,106,110,109,112,103

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED], sezione censuaria Rocchetta Ligure, foglio 3, particella 109, qualità seminativo, classe 4, superficie catastale 1690, reddito dominicale: € 0.87, reddito agrario: € 1.31

Derivante da: Impianto meccanografico del 20/06/1984



Confini: da nord in senso orario Fg 3 part 108,110,111,113,112

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED] sezione censuaria Rocchetta Ligure, foglio 3, particella 111, qualità bosco ceduo, classe 3, superficie catastale 210, reddito dominicale: € 0.07, reddito agrario: € 0.03

Derivante da: Impianto meccanografico del 20/06/1984

Confini: da nord in senso orario Fg 3 part 110 , torrente Sisola, 112, 109

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED] , sezione censuaria Rocchetta Ligure, foglio 6, particella 15, qualità bosco ceduo, classe 3, superficie catastale 1280, reddito dominicale: € 0.40, reddito agrario: € 0.20

Derivante da: Impianto meccanografico del 20/06/1984

Confini: da nord in senso orario Fg 3 part 115 Fg 6 part 16

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Fg 1 part 33 e fg 3 part 92,98 sono accatastate come seminativo, mentre nella realtà è bosco e il fg 1 part 34 è accatastate come pascolo ma oggi è bosco

La scrivente ha segnalato le differenze in catasto (con mod 26), a breve saranno aggiornate le visure.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

I terreni sono ubicati sul lato sinistro del torrente Sisola, mentre sul lato destro si trova il centro di Rocchetta Ligure. I terreni sono nella maggior parte vicini al torrente in zona relativamente pianeggiante, mentre una parte (principalmente boschi) si trova inerpicata sulla collina sovrastante.

Caratteristiche zona: periferica isolata

Area urbanistica: agricola a traffico inesistente con parcheggi inesistenti.

Servizi presenti nella zona: Non specificato

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Rocchetta Ligure.

Attrazioni paesaggistiche: Sentieri Provincia Alessandria.

Attrazioni storiche: Castelli della val Borbera e la contigua valle Spinti .

Principali collegamenti pubblici: autolinee Val Borbera 500 m, Stazione di Arquata Scrivia 20 km, Autostrada A7 (Milano-Serravalle) 18 km

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da [REDACTED], con contratto di locazione stipulato in data 01/01/2012 con cadenza annuale.

Registrato a Novi Ligure il 24/07/2014 ai nn.1288 -3T

Tipologia contratto: contratto fondi rustici, scadenza 31/12/2026

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.

Opponibilità ai terzi: SI

Note: Nella documentazione in nostro possesso non risulta una data utile per dare la disdetta. Si precisa che il canone per tutti i terreni in conduzione al sig. Walter è di 150 euro annuali. Il con-



tratto si riferisce al terreno fg 3 part 106 per questo lotto e ad altri terreni non compresi in questo lotto, quindi anche l'importo della locazione va visto in proporzione.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- Trascrizione pregiudizievole:

Ordinanza di sequestro conservativo a favore della massa dei creditori contro [REDACTED]; A rogito di Tribunale di Alessandria in data 13/04/2017 ai nn. 344/2017 iscritto/trascritto a Novi Ligure in data 20/04/2017 ai nn. 1729/1273.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: gli immobili non fanno parte di un condominio

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Con atto tra vivi redatto Notaio Borghero Franco di Novi Ligure del 03-06-1998 numero repertorio 39259 trascritto a Novi Ligure il 01-07-1998 R.G. 2724 R.P. 2083, i sig.ri [REDACTED] e [REDACTED] a favore di [REDACTED] asservivano la volumetria dei seguenti terreni nel Comune di Rocchetta Ligure fg 3 part 92,98, 106,,109, (oltre altri) per la costruzione di una serra

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: no

Avvertenze ulteriori: no

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

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 30/05/1975 al 15/12/2005. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Giacomo Vexina, in data 30/05/1975, ai nn. ; trascritto a Novi Ligure, in data 19/06/1975, ai nn. /1441.

Note: Atto valido per terreni Fg 1 part 3,18 Fg 3 part 47,48,91,92,93,98,105,106,107,108,109,111 fg 6 part 15

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 21/04/1995 al 15/12/2005. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Carlo Chiappuzzo, in data 21/04/1995, ai nn. 18441/64214; trascritto a Novi Ligure, in data 18/05/1995, ai nn. 1930/1553.

Note: Atto valido per terreni Fg 1 part 32,33,34,46

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 15/12/2005 al 13/04/2017. In forza di divisione immobiliare - a rogito di Carlo Chiappuzzo, in data 15/12/2005, ai nn. 111167/24105; trascritto a Novi Ligure, in data 12/01/2006, ai nn. 183/111.

Continuità delle trascrizioni: Si

7. PRATICHE EDILIZIE: nessuna pratica edilizie presentata



7.1 Conformità edilizia:

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica:**agricolo**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	PRGI approvato con provvedimento n. 4 CC del 26-02-1985 e la variante al PRGI adottata con delibera dell'assemblea della Comunità Montana Valli Borbera e Valle Spinti n.8 in data 22-05-1992 , ecc...
Zona omogenea:	Area agricole E
Norme tecniche di attuazione:	art 40 Area agricole E
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI Vicolo L.r 45/89 vincolo idrogeologico e S.I.C. Rete Natura 2000 IT1180009 "Strette della Val Borbera"
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	L.r. 56/77 art 25 comma 12
Rapporto di copertura:	0.2 mq/mq
Altezza massima ammessa:	7.5 ml
Volume massimo ammesso:	1500 mc di abitazione rurale
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	E' necessario essere imprenditore agricolo e avere dei terreni con cubatura da asservire. Quanto sopra è un indicazione utile ma non esaustiva , essendo la normativa articolata. Si faccia in ogni caso riferimento alle N.t.a e alle normative regionali e nazionali, anche per ciò che riguarda gli altri vincoli in essere.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **agricolo** di cui al punto **Terreni lato sinistro torrente Sisola**



I terreni fg 1 part 3 e 18 si trovano nella parte alta della collina limitrofa al torrente Sisola, prospiciente l'abitato di Rocchetta Ligure. Sono raggiungibili attraverso il Sentiero n. 260 (con riferimento ai Sentire della Provincia di Alessandria), esclusivamente a piedi. Non sono limitrofi, ma relativamente vicini. Hanno forma irregolare. Sono coperti da fitto bosco, su terreno scosceso. Durante il sopralluogo, li abbiamo identificati, ma non visitati internamente. Attualmente lo stato di manutenzione è scarso.

I terreni fg 1 part 32,33,34,46 sono vicini al corso del torrente Sisola e sono in zona pianeggiante, prospicienti l'abitato di Rocchetta Ligure. Tutti limitrofi vanno a comporre un corpo unico, di forma quasi rettangolare. A nord e a sud di questo "rettangolo" non è facile intuire i confini, mentre a est c'è il greto del torrente Sisola e a ovest la collina. All'interno di questo appezzamento di terreno troviamo le indicazioni del Sentiero 269. Attualmente tutto l'appezzamento è ricoperto da bosco più o meno fitto a seconda delle zone. Per la raggiungibilità con i mezzi agricoli è possibile essendo vicino al Torrente Sisola. Attualmente lo stato di manutenzione è scarso.

I terreni fg 3 part 47 e 48 sono vicini al corso del torrente Sisola e sono in zona pianeggiante. Limitrofi vanno a comporre un corpo unico, di forma quasi rettangolare. A nord di questo "rettangolo" troviamo il greto del Rio del Corvo, mentre gli altri confini non sono facilmente identificabili. All'interno di questo appezzamento di terreno troviamo una strada sterrata carrabile che porta al greto del Torrente Sisola. Attualmente tutto l'appezzamento non è coltivato, con parte a bosco, in stati di abbandono. Attualmente lo stato di manutenzione è scarso.

I terreni fg 3 part 91,92,93,98 sono vicini al corso del torrente Sisola e sono in zona leggermente scoscesa. Tutti limitrofi vanno a comporre un corpo unico, irregolare. A nord troviamo il Rio Campo d'aia e altri terreni dai quali non è facile distinguere il confine, a est c'è il greto del torrente Sisola, a sud non si riesce a distinguere il confine, a ovest vi è un terreno coltivato e delimitato da recinzione. All'interno della part 91 passa una strada sterrata carrabile. Attualmente tutto l'appezzamento è ricoperto da bosco. Attualmente lo stato di manutenzione è scarso.

I terreni fg 3 part 105,106,107,108,109,111 sono vicini al corso del torrente Sisola e sono in zona pianeggiante. Tutti limitrofi vanno a comporre un corpo unico, di forma quasi quadrata. A nord troviamo il Rio Cana, a est il greto del torrente Sisola, a sud e a ovest non si riesce a distinguere il confine. C'è un accesso carrabile diretto della part 106 al greto del torrente Sisola. Attualmente la part 106 è bene coltivata, mentre la part 109 era probabilmente coltivata mentre oggi è in stato di abbandono. Nella part 107 ci sono solo più i ruderi di un vecchio fabbricato rurale, e avendolo segnalato al Catasto è stata cambiata la qualità d'ufficio. Il resto dei mappali è ricoperto da bosco. Attualmente lo stato di manutenzione della part 106 è buono, mentre delle altre particelle è scarso.

Il terreno fg 6 part 15 si trova nella parte alta della collina limitrofa al torrente Sisola, lato sinistro. E' raggiungibile attraverso il Sentiero n. 255 e 255 b (con riferimento ai Sentire della Provincia di Alessandria), esclusivamente a piedi. Ha forma regolare, assimilabile ad un triangolo. E' coperto da bosco, su terreno scosceso. Durante il sopralluogo, lo abbiamo identificato, ma non visitato internamente. Attualmente lo stato di manutenzione è scarso.

Superficie complessiva di circa mq **57.820,00**

Calcolo della consistenza:



Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
fg 1 part 3	sup reale lorda	1.700,00	1,00	1.700,00
fg 1 part 18	sup reale lorda	10.940,00	1,00	10.940,00
fg 1 part 32	sup reale lorda	9.650,00	1,00	9.650,00
fg 1 part 33	sup reale lorda	2.430,00	1,00	2.430,00
fg 1 part 34	sup reale lorda	110,00	1,00	110,00
fg 1 part 46	sup reale lorda	5.580,00	1,00	5.580,00
fg 3 part 47	sup reale lorda	2.150,00	1,00	2.150,00
fg 3 part 48	sup reale lorda	1.730,00	1,00	1.730,00
fg 3 part 91	sup reale lorda	580,00	1,00	580,00
fg 3 part 92	sup reale lorda	1.080,00	1,00	1.080,00
fg 3 part 93	sup reale lorda	1.650,00	1,00	1.650,00
fg 3 part 98	sup reale lorda	3.450,00	1,00	3.450,00
fg 3 part 105	sup reale lorda	1.660,00	1,00	1.660,00
fg 3 part 106	sup reale lorda	9.030,00	1,00	9.030,00
fg 3 part 107	sup reale lorda	130,00	1,00	130,00
fg 3 part 108	sup reale lorda	1.290,00	1,00	1.290,00
fg 3 part 109	sup reale lorda	1.690,00	1,00	1.690,00
fg 3 part 111	sup reale lorda	210,00	1,00	210,00
fg 6 part 15	sup reale lorda	1.280,00	1,00	1.280,00
		56.340,00		56.340,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

per confronto di mercato.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Alessandria;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Novi Ligure;

Ufficio tecnico di Rocchetta Ligure;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari di Arquata Scrivia e Serravalle Scrivia

Quotazioni immobiliari - Agenzia delle Entrate

Coldiretti - Vam Alessandria;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Valori agricoli medi - agenzia delle entrate

Bosco ceduo misto - ultimo taglio 0-15 anni 5300 €/ha

Seminativo 6226 €/ha

Pascolo 1520 €/ha

.

8.3 Valutazione corpi:

Terreni lato sinistro torrente Sisola. agricolo



Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 30.047,82.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
fg 1 part 3	1.700,00	€ 0,53	€ 901,00
fg 1 part 18	10.940,00	€ 0,53	€ 5.798,20
fg 1 part 32	9.650,00	€ 0,53	€ 5.114,50
fg 1 part 33	2.430,00	€ 0,53	€ 1.287,90
fg 1 part 34	110,00	€ 0,53	€ 58,30
fg 1 part 46	5.580,00	€ 0,53	€ 2.957,40
fg 3 part 47	2.150,00	€ 0,15	€ 326,80
fg 3 part 48	1.730,00	€ 0,53	€ 916,90
fg 3 part 91	580,00	€ 0,53	€ 307,40
fg 3 part 92	1.080,00	€ 0,53	€ 572,40
fg 3 part 93	1.650,00	€ 0,53	€ 874,50
fg 3 part 98	3.450,00	€ 0,53	€ 1.828,50
fg 3 part 105	1.660,00	€ 0,53	€ 879,80
fg 3 part 106	9.030,00	€ 0,62	€ 5.622,08
fg 3 part 107	130,00	€ 0,62	€ 80,94
fg 3 part 108	1.290,00	€ 0,53	€ 683,70
fg 3 part 109	1.690,00	€ 0,62	€ 1.047,80
fg 3 part 111	210,00	€ 0,53	€ 111,30
fg 6 part 15	1.280,00	€ 0,53	€ 678,40
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 30.047,82
Valore corpo			€ 30.047,82
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 30.047,82
Valore complessivo diritto e quota			€ 30.047,82

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Terreni lato sinistro torrente Sisola	agricolo	56.340,00	€ 30.047,82	€ 30.047,82

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziarie e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 4. 507,17
Riduzione del 5% per il contratto di locazione	€ 1. 502,39
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€24.038,25
di cui arrotondato	€ 24.000,00



**Beni F
in Rocchetta Ligure (AL)
Località lato destro torrente Sisola**



Lotto: 006 - Terreni lato destro torrente Sisola

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

Data di presentazione: 29-04-2019

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Terreni lato destro torrente Sisola.

agricolo sito in frazione: lato destro torrente Sisola, strada provinciale 145

I terreni sono tutti vicini e serviti dalla strada provinciale 145, tranne uno che è in prossimità del cimitero

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED], sezione censuaria Rocchetta Ligure, foglio 4, particella 57, qualità seminativo arboreo, classe 2, superficie catastale 5320, reddito dominicale: € 13.74, reddito agrario: € 16.49

Derivante da: Impianto meccanografico del 20/06/1984

Confini: da nord in senso orario strada vicinale Rocchetta Pagliarofg 4 part 61,60,59,58,56,55

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED] sezione censuaria Rocchetta Ligure, foglio 4, particella 111, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 820, reddito dominicale: € 1.06, reddito agrario: € 1.48

Derivante da: Impianto meccanografico del 20/06/1984

Confini: da nord in senso orario Fg 4 part 301,315,279,112,280,277



Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED], sezione censuaria Rocchetta Ligure, foglio 4, particella 112, qualità seminativo, classe 2, superficie catastale 930, reddito dominicale: € 1.92, reddito agrario: € 2.88

Derivante da: Impianto meccanografico del 20/06/1984

Confini: da nord in senso orario Fg 4 part 111,279,113,282,281

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED], sezione censuaria Rocchetta Ligure, foglio 4, particella 113, qualità Seminativo, classe 3, superficie catastale 5980, reddito dominicale: € 7.72, reddito agrario: € 10.81

Derivante da: Impianto meccanografico del 20/06/1984

Confini: da nord in senso orario Fg 4 part 279,114,307,151,284,282,112

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED], sezione censuaria Rocchetta Ligure, foglio 4, particella 114, qualità bosco ceduo, classe 2, superficie catastale 2500, reddito dominicale: € 1.94, reddito agrario: € 0.52

Derivante da: Impianto meccanografico del 20/06/1984

Confini: da nord in senso orario Fg 4 part 279,307,113

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED], sezione censuaria Rocchetta Ligure, foglio 4, particella 151, qualità bosco ceduo, classe 1, superficie catastale 50, reddito dominicale: € 0.04, reddito agrario: € 0.01

Derivante da: Variazione d'ufficio del 12-06-2019 protocollo n. al0062423 in atti dal 12-06-2019 (n.950.1/2019)

Impianto meccanografico del 20/06/1984

Confini: da nord in senso orario Fg 4 part 152

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED], sezione censuaria Rocchetta Ligure, foglio 4, particella 152, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 4900, reddito dominicale: € 6.33, reddito agrario: € 8.86

Derivante da: Impianto meccanografico del 20/06/1984

Confini: da nord in senso orario Fg 4 part 113,307,153,284

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED], sezione censuaria Rocchetta Ligure, foglio 4, particella 154, qualità pascolo, classe u, superficie catastale 1310, reddito dominicale: € 0.41, reddito agrario: € 0.14

Derivante da: Impianto meccanografico del 20/06/1984

Confini: da nord in senso orario Fg 4 part 119,155,157,307

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED], sezione censuaria Rocchetta Ligure, foglio 4, particella 277, qualità seminativo e incolto produttivo, classe 3, superficie catastale 710, reddito dominicale: € 0.55, reddito agrario: € 0.74

Derivante da: Tabella di variazione del 12-03-2007 prot. n. al 0134419 in atti dal 12-03-2007 trasmissione dati ai sensi del decreto 262 del 03-10-2006 (n.49321.1/2007)

Impianto meccanografico del 20/06/1984

Confini: da nord in senso orario Fg 4 part 301,111,112,280, strada provinciale 145

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED], sezione censuaria Rocchetta Ligure, foglio 4, particella 279, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 2750, reddito dominicale: € 3.55, reddito agrario: € 4.97

Derivante da: Impianto meccanografico del 20/06/1984



Confini: da nord in senso orario Fg 4 part 315,300,115,307,114,113,112,111

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED] sezione censuaria Rocchetta Ligure, foglio 4, particella 280, qualità seminativo, classe 2, superficie catastale 1170, reddito dominicale: € 2.42, reddito agrario: € 3.63

Derivante da: Impianto meccanografico del 20/06/1984

Confini: da nord in senso orario Fg 4 part 277,111,112,282,281 strada provinciale 145

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED], sezione censuaria Rocchetta Ligure, foglio 4, particella 281, qualità seminativo, classe 1, superficie catastale 2460, reddito dominicale: € 6.35, reddito agrario: € 7.62

Derivante da: Impianto meccanografico del 20/06/1984

Confini: da nord in senso orario Fg 4 part 280,112,282,150,149,148 strada provinciale 145

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED], sezione censuaria Rocchetta Ligure, foglio 4, particella 282, qualità seminativo arboreo, classe 1, superficie catastale 1850, reddito dominicale: € 5.73, reddito agrario: € 6.21

Derivante da: Impianto meccanografico del 20/06/1984

Confini: da nord in senso orario fg 4 part 112,113,284,150,149,281,280

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED], sezione censuaria Rocchetta Ligure, foglio 4, particella 284, qualità seminativo arboreo, classe 2, superficie catastale 3070, reddito dominicale: € 7.93, reddito agrario: € 9.51

Derivante da: Impianto meccanografico del 20/06/1984

Confini: da nord in senso orario fg 4 part 282,113,152,153,150

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED], sezione censuaria Rocchetta Ligure, foglio 4, particella 307, qualità bosco ceduo, classe 2, superficie catastale 26400, reddito dominicale: € 20.45, reddito agrario: € 5.45

Derivante da: Impianto meccanografico del 20/06/1984

Confini: da nord in senso orario fg 4 part 279,115,117,118,119,154,157,153,152,113,114,
Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Fg 4 part 154 è accatastata come pascolo, mentre nella realtà è bosco.

La scrivente ha segnalato la differenza in catasto (con mod 26), a breve sarà aggiornata la visura.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

I terreni sono ubicati sul lato destro del torrente Sisola, appena fuori dal centro abitato di Rocchetta Ligure. I terreni sono tutti vicini e serviti dalla strada provinciale 145, tranne uno che è in prossimità del cimitero

Caratteristiche zona: periferica isolata

Area urbanistica: agricola a traffico locale con parcheggi sufficienti.

Servizi presenti nella zona: Non specificato

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: agricole



Importanti centri limitrofi: Rocchetta Ligure.

Attrazioni paesaggistiche: Sentieri Provincia Alessandria.

Attrazioni storiche: Castelli della val Borbera e la contigua valle Spinti .

Principali collegamenti pubblici: autolinee Val Borbera 1 km, Stazione di Arquata Scrivia 20 km, Autostrada A7 (Milano-Serravalle) 18 km

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da [REDACTED], con contratto di locazione stipulato in data 01/01/2012 con cadenza annuale.

Registrato a Novi Ligure il 24/07/2014 ai nn.1288 3T

Tipologia contratto: contratto fondi rustici, scadenza 31/12/2026

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.

Opponibilità ai terzi: SI

Note: Nella documentazione in nostro possesso non risulta una data utile per dare la disdetta. Si precisa che il canone per tutti i terreni in conduzione al sig. [REDACTED] è di 150 euro annuali. Il contratto si riferisce a tutti i terreni di questo lotto tranne fg 4 part 57. In questo contratto di locazione è poi compreso anche un altro terreno (fg 3 part 106) venduto in altro lotto

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- **Trascrizione pregiudizievole:**

Ordinanza di sequestro conservativo a favore di UBI BANCA SPA contro [REDACTED]; A rogito di Tribunale di Alessandria in data 13/04/2017 ai nn. 344/2017 iscritto/trascritto a Novi Ligure in data 20/04/2017 ai nn. 1729/1273.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Non fanno parte di condominio

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Con atto tra vivi redatto Notaio Borghero Franco di Novi Ligure del 03-06-1998 numero repertorio 39259 trascritto a Novi Ligure il 01-07-1998 R.G.

2724 R.P. 2083 i sig.ri [REDACTED] e [REDACTED] a favore di [REDACTED] asservivano la volumetria dei seguenti terreni nel Comune di Rocchetta Ligure fg 4 part

111,113,148,152,177,279,280,281,284,290,191, (oltre altri) per la costruzione di una serra

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: no

Avvertenze ulteriori: no

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

Titolare/Proprietario: [REDACTED] e [REDACTED] dal 02/02/1975 al 06/07/2006. In forza di



successione legittima - a rogito di agenzia entrate Novi Ligure, in data 02/02/1975, ai nn. ; registrato a Novi Ligure, in data 02/02/1975, ai nn. 22/vol 579; trascritto a Novi Ligure, in data 12/11/1975, RPvol 1162 n. 2626.

Note: valido per terreni Fg 4 part 113 e 114

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 30/05/1975 al 15/12/2005.

In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Giacomo Vexina, in data 30/05/1975, ai nn. ; trascritto a Novi Ligure, in data 19/06/1975, RP 1441.

Note: Atto valido per terreni Fg 4 part 111, 151, 152 ,277,279,280,281,284,370

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 27/07/1993 al 15/12/2005

In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Giacomo Vexina, in data 27/07/1993, ai nn. 41149; trascritto a Novi Ligure, in data 18/08/1993, ai nn. 3440/2825.

Note: Atto valido per terreni Fg 4 part 112

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 21/04/1995 al 15/12/2005

In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Carlo Chiappuzzo, in data 21/04/1995, ai nn. 18441/64214; trascritto a Novi Ligure, in data 18/05/1995, ai nn. 1930/1553.

Note: Atto valido per terreni Fg 4 part 57

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 15/12/2005 al 13/04/2017. In forza di divisione immobiliare - a rogito di Carlo Chiappuzzo, in data 15/12/2005, ai nn. 111167/24105; trascritto a Novi Ligure, in data 12/01/2006, ai nn. 183/111.

Note: Atto valido per terreni oggetto di questo lotto.

Continuità delle trascrizioni: Si

7. PRATICHE EDILIZIE: non vi sono pratiche edilizie presentate

7.1 Conformità edilizia:

agricolo

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica:

agricolo

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	PRGI approvato con provvedimento n. 4 CC del 26-02-1985 e la variante al PRGI adottata con delibera dell'assemblea della Comunità Montana Valli Borbera e Valle Spinti n.8 in data 22-05-1992 , ecc....
Zona omogenea:	Area agricole E
Norme tecniche di attuazione:	art 40 Area agricole E
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI Vicolo L.r 45/89 vincolo idrogeologico



	e D.L. 42/2004 art 142 lett c (fascia di 150 m da fiumi e torrenti) (fg 4 part 57 e 154 non sono soggetti al vincolo D.L. 42/2004 art 142 lett c)
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	L.r. 56/77 art 25 comma 12
Rapporto di copertura:	0.2 mq/mq
Altezza massima ammessa:	7.5 ml
Volume massimo ammesso:	1500 mc di abitazione rurale
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	E' necessario essere imprenditore agricolo e avere dei terreni con cubatura da asservire. Quanto sopra è un'indicazione utile ma non esaustiva, essendo la normativa articolata. Si faccia in ogni caso riferimento alle N.t.a e alle normative regionali e nazionali, anche per ciò che riguarda gli altri vincoli in essere.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **agricolo** di cui al punto **Terreni lato destro torrente Sisola**

I terreni fg 4 part 111, 112, 113, 114, 151, 152, 154, 277, 279, 280, 281, 282, 284, 307, sono tutti limitrofi e vanno a comporre un corpo unico, di forma regolare. Sono in zona collinare. A delimitati a ovest c'è la strada provinciale 145, a nord e a sud da bosco, mentre a est non vi sono caratteristiche orografiche che ne definiscano il confine. (durante il sopralluogo vi sono individuati dei piccoli cubi di cemento colorati in giallo, posizionati su pali al confine dalla zona coltivata, ne diamo atti, ma senza una valenza legale). L'accesso carraio è semplice dalla strada provinciale. All'interno del lotto corrono dei pali della luce. In concomitanza della strada provinciale c'è anche un fosso.

Le part 114, 154 e 307 sono coperte da fitto bosco, mentre il resto delle particelle è coltivato a prato ed è in ordine.

Nella part 151 un tempo vi era un fabbricato rurale, oggi completamente scomparso e avendolo segnalato al Catasto è stato riportato a bosco d'ufficio.

Attualmente lo stato di manutenzione del lotto è buono.

Il terreno fg 4 part 57, posizionato appena fuori dall'abitato di Rocchetta Ligure, non distante dal cimitero, è di forma regolare, assimilabile ad un rettangolo. E' in zona quasi pianeggiante. E' delimitato chiaramente a nord dalla strada, però verso est c'è una recinzione e verso gli altri confini ci sono piante.

L'accesso carraio è garantito dalla strada. Il terreno è coltivato. Vi è all'interno una palla cilindrica di fieno abbandonata, una anomalia visto l'ordine generale.

Attualmente lo stato di manutenzione del lotto è buono.



Superficie complessiva di circa mq **60.220,00**

Calcolo della consistenza:

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
fg 4 part 57	sup reale lorda	5.320,00	1,00	5.320,00
fg 4 part 111	sup reale lorda	820,00	1,00	820,00
fg 4 part 112	sup reale lorda	930,00	1,00	930,00
fg 4 part 113	sup reale lorda	5.980,00	1,00	5.980,00
fg 4 part 114	sup reale lorda	2.500,00	1,00	2.500,00
fg 4 part 151	sup reale lorda	50,00	1,00	50,00
fg 4 part 152	sup reale lorda	4.900,00	1,00	4.900,00
fg 4 part 154	sup reale lorda	1.310,00	1,00	1.310,00
fg 4 part 277	sup reale lorda	710,00	1,00	710,00
fg 4 part 279	sup reale lorda	2.750,00	1,00	2.750,00
fg 4 part 280	sup reale lorda	1.170,00	1,00	1.170,00
fg 4 part 281	sup reale lorda	2.460,00	1,00	2.460,00
fg 4 part 282	sup reale lorda	1.850,00	1,00	1.850,00
fg 4 part 284	sup reale lorda	3.070,00	1,00	3.070,00
fg 4 part 307	sup reale lorda	26.400,00	1,00	26.400,00
		60.220,00		60.220,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

per confronto di mercato.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Alessandria;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Novi Ligure;

Ufficio tecnico di Rocchetta Ligure;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari di Arquata Scrivia e Serravalle Scrivia

Quotazioni immobiliari - Agenzia delle Entrate

Coldiretti - Vam Alessandria;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Valori agricoli medi - agenzia delle entrate

Bosco ceduo misto - ultimo taglio 0-15 anni 5300 €/ha

Seminativo 6226 €/ha

Pascolo 1520 €/ha.

8.3 Valutazione corpi:

Terreni lato destro torrente Sisola. agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 34.695,53.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
fg 4 part 57	5.320,00	€ 0,62	€ 3.312,23



fg 4 part 111	820,00	€ 0,62	€ 510,53
fg 4 part 112	930,00	€ 0,62	€ 579,02
fg 4 part 113	5.980,00	€ 0,62	€ 3.723,15
fg 4 part 114	2.500,00	€ 0,53	€ 1.325,00
fg 4 part 151	50,00	€ 0,53	€ 31,13
fg 4 part 152	4.900,00	€ 0,62	€ 3.050,74
fg 4 part 154	1.310,00	€ 0,53	€ 694,30
fg 4 part 277	710,00	€ 0,62	€ 442,05
fg 4 part 279	2.750,00	€ 0,62	€ 1.712,15
fg 4 part 280	1.170,00	€ 0,62	€ 728,44
fg 4 part 281	2.460,00	€ 0,62	€ 1.531,60
fg 4 part 282	1.850,00	€ 0,62	€ 1.151,81
fg 4 part 284	3.070,00	€ 0,62	€ 1.911,38
fg 4 part 307	26.400,00	€ 0,53	€ 13.992,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 34.690,9
Valore corpo			€ 34.690,9
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 34.690,9
Valore complessivo diritto e quota			€ 34.690,9

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Terreni lato destro torrente Sisola	agricolo	60.220,00	€ 34.690,9	€ 34.690,9

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziarie e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 5.203,63
Riduzione del 5% per il contratto di locazione	€ 1.733,545
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€27.752,72
Di cui arrotondato	€28.000,00



**Bene G
in Novi Ligure (AL)
via Garibaldi 107**



Lotto: 007 – Negozio via Garibaldi 107

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

Data di presentazione: 29-04-2019

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: negozio.

Negozi, botteghe [C1] sito in via Garibaldi 107

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [redacted] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [redacted] - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Eventuali comproprietari: [redacted] (del ½ restante)

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [redacted] oglio 31, particella 197, subalterno 1, indirizzo via Garibaldi 107, piano T , comune Novi Ligure, categoria C/1, classe 10, consistenza 30 mq, superficie 43 mq, rendita € 1250,34

Confini: da nord in senso orario:

piano terra : via Garibaldi, fg 31 part 6, cortile comune, altra proprietà,
piano interrato: altra proprietà, fg 31 part 6, cortile comune, altra proprietà

Conformità catastale:

dal confronto con la planimetria catastale e lo stato di fatto risultano queste differenze:
a piano terra nel negozio l'ingresso è delimitato da un serramento in vetro e alluminio che crea uno spazio esterno; internamente al negozio non vi è più la tramezza centrale che separava bottega e retro, ma vi è un solo grande locale e un piccolo retro verso il cortile condominiale. Si segnala anche la presenza di una porta che conduce ad un piccolo bagnetto non di proprietà e quindi non oggetto di vendita. Non vi sono giustificativi formalizzati quali atti, scritture private ecc... in riferimento a questo uso.



A piano interrato nella cantina in planimetria non sono indicati i muretti bassi, limitrofi ai muri perimetrali

Regolarizzabili mediante: docfa

Descrizione delle opere da sanare: vedasi descrizione irregolarità

Per l'uso del bagnetto prima della regolarizzazione catastale è necessario formalizzare un accordo legale con il vicino (atto, scrittura private ecc...) o attraverso una causa legale di usucapione. Diversamente andranno ripristinati i luoghi eliminando la porta di accesso. Di questi ultimi costi diamo una valutazione forfettaria a percentuale sul valore dell'immobile, non potendo quantificare un costo preciso in questa sede.

(La scrivente ha provveduto alla correzione in visura dei dati dell'indirizzo riferiti al numero civico e all'aggiunta del piano p.int riferito alla cantina)

Costi presunti:

docfa: € 300,00

Oneri Totali: **€ 300,00**

Informazioni in merito alla conformità catastale: da adeguare

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale, a traffico vietato (zona pedonale), con parcheggi buoni.

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

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Alessandria.

Attrazioni paesaggistiche: Colline tortonesi.

Attrazioni storiche: Museo del ciclismo.

Principali collegamenti pubblici: treno 500 m, autolinee 500 m, autostrada 2 km

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da [REDACTED] (alla quale è subentrata [REDACTED]) con contratto di locazione stipulato in data 15/10/2014 per l'importo di euro 6.600,00 annui (da versare in 12 rate mensili da 550 euro) per il primo anno e dal secondo anno euro 7200 annui (iva compresa) in rate mensili da euro 600

Registrato a Agenzia Entrate Novi Ligure il 17/10/2014 ai nn.1896-3T

Tipologia contratto: locazione di immobili ad uso diverso dall'abitazione, scadenza 14/10/2020

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.

Opponibilità ai terzi: SI

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- Trascrizione pregiudizievole:

Ordinanza di sequestro conservativo a favore di UBI BANCA SPA contro [REDACTED]; Tribunale di Alessandria in data 13/04/2017 ai nn. 344/2017 iscritto/trascritto a Novi Ligure in data 20/04/2017 ai nn. 1729/1273.



5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: L'immobile non fa parte di un condominio con amministratore

Millesimi di proprietà: L'immobile non fa parte di un condominio con amministratore.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Per le parti comuni si faccia riferimento all'atto di divisione Notaio Mario Borgero del 07-08-1956 numero repertorio 12407/3434 Trascritto alla conservatoria di Novi Ligure R.G. 1762 vol 502 R.P. 1522 vol 733.

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: no

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

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 07/08/1956 al 05/02/1998.

In forza di divisione immobiliare - a rogito di Notaio Mario Borgero, in data 07/08/1956, ai nn. 12407/3434; registrato a Novi Ligure, in data 20/08/1956, ai nn. 233 vol 204; trascritto a Novi Ligure, in data 1956, ai nn. 1762 vol 502 RP 1522 vol 733.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 05/02/1998 al 27/04/2000.

In forza di successione legittima; registrato a Ufficio registro Novi Ligure, in data 31/03/1998 ai nn. 54 vol 849; trascritto a Novi Ligure, in data 22/06/1998, RP 1970 RG 2588

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 27/04/2000 al 13/04/2017.

In forza di atto di compravendita - a rogito di Magaglio Laura, in data 27/04/2000, ai nn. 3061/1207; trascritto a Novi Ligure, in data 02/05/2000, ai nn. 1805/1321.

Continuità delle trascrizioni: Si

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: n. 181 del 01-09-1954

Intestazione: [REDACTED] e [REDACTED]

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: costruire di fabbricato ad uso abitazione

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 21/07/1954 al n. di prot. 6508

Rilascio in data 01/09/1954 al n. di prot. 181

Abitabilità/agibilità in data 07/06/1955

Numero pratica: n. 5 del 21-01-1976

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: installazione di distributore automatico di sigarette

Oggetto: modifiche interne

Presentazione in data 08/12/1975 al n. di prot. 18811

Rilascio in data 21/01/1976 al n. di prot. 18811/1994



Numero pratica: n. 225 del 01-06-1982
 Intestazione: ██████████
 Tipo pratica: Autorizzazione edilizia
 Per lavori: modifiche interne e rifacimento vetrina
 Oggetto: modifiche interne
 Presentazione in data 27/05/1982 al n. di prot. 13259
 Rilascio in data 01/06/1982 al n. di prot. 225

Numero pratica: n. 73 del 30-05-2000
 Intestazione: ██████████
 Tipo pratica: Installazione insegna
 Per lavori: installazione insegna monofacciale luminosa
 Oggetto: modifiche interne
 Presentazione in data 27/04/2000 al n. di prot. 16497
 Rilascio in data 30/05/2000 al n. di prot. 2000-206

7.1 Conformità edilizia:

Negozi, botteghe [C1]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Rispetto all'ultima pratica edilizia presentata e lo stato di fatto, la bussola in ingresso risulta diversa, il negozio è un unico locale, con un piccolo retro in fondo verso il cortile. Si precisa che il negozio usufruisce di un piccolo bagno (non di proprietà o asservito) e comunque non oggetto di vendita.

Regolarizzabili mediante: Cila in sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: Per le opere descritte sopra.

Per l'uso del bagnetto prima della regolarizzazione edilizia è necessario formalizzare un accordo legale con il vicino (atto, scrittura private ecc...) o attraverso una causa legale di usucapione. Diversamente andranno ripristinati i luoghi eliminando la porta di accesso. Di questi ultimo costi diamo una valutazione forfettaria a percentuale sul valore dell'immobile, non potendo quantificare un costo preciso in questa sede.

Costi presunti

sanzione: € 1.000,00

diritti segreteria: € 25,00

tecnico abilitato: € 1.200,00

Oneri Totali: **€ 2.225,00**

Quanto indicato è da ritenersi formulato in termini di inquadramento orientativo, e può essere soggetto a possibili modifiche o variazioni. Infatti l'espressione circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relative adempimenti, costi ecc.. compete agli uffici deputati e all'esito dell'istruttoria conseguente.

Informazioni in merito alla conformità edilizia: da adeguare

7.2 Conformità urbanistica:



Negozi, botteghe [C1]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	D.G.R. N. 48/1721 del 7/1/1991 e successive varianti
Zona omogenea:	Aree destinate ad uso residenziale art 23 A) centro storico - complessi con impianto edilizio da conservare o recuperare edilizia privata (c)
Norme tecniche di attuazione:	art 23 A) c/1
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Altro:	si faccia riferimento all'estratto delle norme tecniche di attuazione. In ogni caso l'immobile è parte di un edificio più ampio
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Negozi, botteghe [C1]** di cui al punto **negozio**

L'immobile è un negozio nella zona semicentrale di Novi Ligure, e si affaccia su via pedonale. E' composto dal negozio a piano terra e da una cantina al piano interrato.

Il negozio è distribuito in una bussola d'ingresso fronte strada, il locale negozio, un piccolo retro, il quale da accesso a un bagno che non risulta in proprietà o asservito, e non verrà computato nella vendita.

La cantina al piano interrato è accessibile dal civico 111, e si compone di un unico locale con bocca di lupo verso il cortile condominiale. Si segnala che all'interno della cantina vi è un serbatoio legato a degli impianti, del quale però non si conosce l'uso. E vi è in oltre al centro della cantina per un palo in legno. Attualmente il negozio è in gestione ad un parrucchiere.

1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di ██████████ - **Piena proprietà**

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

Eventuali comproprietari: ██████████

Superficie complessiva di circa mq 70,64

E' posto al piano: Terra e interrato

L'edificio è stato costruito nel: 1954

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1982

L'unità immobiliare è identificata con il numero civico: 107; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.90 m negozio 1.95 m cantina

L'unità immobiliare è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 1 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: sufficiente



Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
negozio	sup reale lorda	40,00	1,00	40,00
cantina	sup reale lorda	23,64	0,25	5,91
ingresso	sup reale lorda	7,00	0,30	2,10
		70,64		48,01

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Commerciale

Sottocategoria: Piccolo negozio e assimilabile

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1-2019

Zona: Novi ligure

Tipo di destinazione: Commerciale

Tipologia: piccolo negozio

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 700

Valore di mercato max (€/mq): 1400

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

per confronto di mercato.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Alessandria;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Novi ligure;

Ufficio tecnico di Novi Ligure;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:

Agenzie immobiliari di Novi Ligure

Quotazioni immobiliari - Agenzia delle Entrate;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Negozi stato conservativo normale
min 700 €/mq max 1400 €/mq di sup lorda

Altre fonti di informazione: Internet – siti di intermediazione immobiliare

Si precisa che attualmente il mercato immobiliare dei negozi in Novi Ligure è particolarmente stagnante, come riferito dalle agenzie immobiliari della zona, sia per una crisi generale del mercato, sia per l'avvento dei grandi centri commerciali della zona.



8.3 Valutazione corpi:**negozio. Negozi, botteghe [C1]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 38.408,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
negozio	40,00	€ 800,00	€ 32.000,00
cantina	5,91	€ 800,00	€ 4.728,00
ingresso	2,10	€ 800,00	€ 1.680,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 38.408,00
Valore corpo			€ 38.408,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 38.408,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 19.204,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
negozio	Negozi, botteghe [C1]	48,01	€ 38.408,00	€ 19.204,00

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%)	€ 5.761,20
Riduzione del 5% per contratto di locazione e 4 % con riferimento alla sistemazione del bagnetto	€ 3456,72
:	
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 2.525,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 26.665,08
Di cui arrotondato	€27.000,00
Di cui la metà	€13.500,00

Data generazione:
17-02-2020

L'Esperto alla stima
Arch. Veronica Giannini

Allegati

- foto – Bene A
- foto – Bene B
- foto – Bene C
- foto – Bene D
- foto – Bene E
- foto – Bene F



- g. foto – Bene G
- h. estratti di mappa catastale
- i. planimetrie catastali e elaborati planimetrici
- j. visure per soggetto
- k. visure catastali terreni
- l. visure catastali fabbricati
- m. rilievo di massima
- n. Novi Ligure – estratto pratiche edilizie
- o. Novi Ligure – estratto Prg
- p. Rocchetta Ligure – Cdu
- q. Rocchetta Ligure – Nta
- r. Rocchetta Ligure – elenco pratiche del Comune
- s. Rocchetta Ligure – Bene A pratiche
- t. Rocchetta Ligure – Bene B pratiche
- u. Rocchetta Ligure – Bene C pratiche
- v. atti notarili
- w. visure conservatoria

Si precisa che gli estratti di pratiche edilizie in allegato sono delle copie utili per dare un riferimento di massima, ma per ogni altro uso fare riferimento agli originali depositati presso i Comuni.

