

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

promossa da: **OMISSIS**

contro: **OMISSIS**

N° Gen. Rep. **93/2022**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. ROBERTA BRERA**

**RAPPORTO DI  
VALUTAZIONE  
Lotto 001 - Abitazione di  
tipo civile-Locali di  
deposito-Terreni**

Esperto alla stima: **Geom. Silvio Prato**

Codice fiscale: PRTSLV69P23A052U

Studio in: Via Salvo d'Acquisto 124 - 15011 Acqui Terme

Email: [silvio.prato@alice.it](mailto:silvio.prato@alice.it)

Pec: [silvio.prato@geopec.it](mailto:silvio.prato@geopec.it)

## SINTESI ELABORATO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Località San Pietro,1 - Cartosio (AL) - 15015

**Lotto:** 001 - Abitazione di tipo civile-Locali di deposito-Terreni

**Corpo:** A

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

OMISSIS proprietà per 1/1

foglio 17, particella 289, indirizzo Località Pian San Pietro n.1, piano T-1, comune Cartosio, categoria A/2, classe 2, consistenza 8 vani, superficie 251 mq., rendita € 557,77

**Corpo:** B

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

OMISSIS proprietà per 1/1

foglio 17, particella 288, indirizzo Località Pian San Pietro n.1, piano T-1, comune Cartosio, categoria C/2, classe U, consistenza 130 mq., rendita € 201,42

**Corpo:** C

**Categoria:** agricolo

OMISSIS proprietà per 1/1

Comune Cartosio foglio 17, particella 32, subalterno AA, qualità Prato, classe 2, superficie catastale 9000 mq., reddito dominicale: € 46,48, reddito agrario: € 34,86,

Comune Cartosio foglio 17, particella 32, subalterno AB, qualità Seminativo, classe 3, superficie catastale 4240 mq., reddito dominicale: € 18,61, reddito agrario: € 16,42,

Comune Cartosio foglio 17, particella 33, qualità Bosco Ceduo, classe 2, superficie catastale 5480 mq., reddito dominicale: € 3,68, reddito agrario: € 0,57,

Comune Cartosio foglio 17, particella 34, qualità Seminativo, classe 4, superficie catastale 1830 mq., reddito dominicale: € 4,25, reddito agrario: € 3,31,

Comune Cartosio foglio 17, particella 49, qualità Seminativo, classe 4, superficie catastale 1360 mq., reddito dominicale: € 3,16, reddito agrario: € 2,46,

Comune Cartosio foglio 17, particella 50, qualità Seminativo, classe 4, superficie catastale 3490 mq., reddito dominicale: € 8,11, reddito agrario: € 6,31,

Comune Cartosio foglio 17, particella 51, qualità Seminativo, classe 3, superficie catastale 280 mq., reddito dominicale: € 1,23, reddito agrario: € 1,08,

Comune Cartosio foglio 17, particella 181, qualità Vigneto, classe 3, superficie catastale 2660 mq., reddito dominicale: € 17,86, reddito agrario: € 21,29,

Comune Cartosio foglio 17, particella 184, subalterno AA, qualità Prato, classe 2, superficie catastale 4000 mq., reddito dominicale: € 20,66, reddito agrario: € 15,49,

Comune Cartosio foglio 17, particella 184, subalterno AB, qualità Seminativo, classe 4, superficie catastale 5950 mq., reddito dominicale: € 13,83, reddito agrario: € 10,76,

## 2. Stato di possesso

**Bene:** Località San Pietro,1 - Cartosio (AL) - 15015

**Lotto:** 001 - Abitazione di tipo civile-Locali di deposito-Terreni

**Corpo:** A

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

**Corpo:** B

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

**Corpo:** C

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

## 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

**Bene:** Località San Pietro,1 - Cartosio (AL) - 15015

**Lotto:** 001 - Abitazione di tipo civile-Locali di deposito-Terreni

**Corpo:** A

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

**Corpo:** B

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

**Corpo:** C

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** SI

#### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Località San Pietro,1 - Cartosio (AL) - 15015

**Lotto:** 001 - Abitazione di tipo civile-Locali di deposito-Terreni

**Corpo:** A

**Creditori Iscritti:** OMISSIS

**Corpo:** B

**Creditori Iscritti:** OMISSIS

**Corpo:** C

**Creditori Iscritti:** OMISSIS

#### 5. Comproprietari

**Beni:** Località San Pietro,1 - Cartosio (AL) - 15015

**Lotto:** 001 - Abitazione di tipo civile-Locali di deposito-Terreni

**Corpo:** A

Comproprietari: Nessuno

**Corpo:** B

Comproprietari: Nessuno

**Corpo:** C

Comproprietari: Nessuno

#### 6. Misure Penali

**Beni:** Località San Pietro,1 - Cartosio (AL) - 15015

**Lotto:** 001 - Abitazione di tipo civile-Locali di deposito-Terreni

**Corpo:** A

**Misure Penali:** NO

**Corpo:** B

**Misure Penali:** NO

**Corpo:** C

**Misure Penali:** NO

## 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** Località San Pietro,1 - Cartosio (AL) - 15015

**Lotto:** 001 - Abitazione di tipo civile-Locali di deposito-Terreni

**Corpo:** A

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Corpo:** B

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Corpo:** C

**Continuità delle trascrizioni:** SI

## 8. Prezzo

**Bene:** Località San Pietro,1 - Cartosio (AL) - 15015

**Lotto:** 001 - Abitazione di tipo civile-Locali di deposito-Terreni

**Valore complessivo intero:** 61.330,00

Beni in **Cartosio (AL)**  
Località/Frazione  
Località San Pietro,1

**Lotto: 001 - Abitazione di tipo civile-Locali di deposito-Terreni**

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

Data di presentazione: 17-06-2022

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

Identificativo corpo: **A.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Località San Pietro,1**

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di **OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: OMISSIS proprietà per 1/1, foglio 17, particella 289, indirizzo Località Pian San Pietro n.1, piano T-1, comune Cartosio, categoria A/2, classe 2, consistenza 8 vani, superficie 251 mq., rendita € 557,77

**Conformità catastale:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Rispetto alla rappresentazione riportata nella planimetria catastale si è riscontrato che: la finestra al piano terreno lato nord del fabbricato è stata chiusa dall'interno con una paratia in mattoni; il portone al piano terreno lato sud del fabbricato è stato parzialmente chiuso con un muro in mattoni; nell'angolo sud-est del più ampio locale di sgombero al piano terreno del fabbricato sono state realizzate due tramezzature interne che hanno ridotto la superficie dell'originario locale di sgombero ed hanno ricavato altri due nuovi piccoli locali di deposito; sempre al piano terreno è stata ricavata un'apertura nella parete che collega il pilastro al centro del locale di sgombero al finitimo locale tavernetta.

Regolarizzabili mediante: Variazione catastale DOCFA

Descrizione delle opere da sanare: Rispetto alla rappresentazione riportata nella planimetria catastale si è riscontrato che: la finestra al piano terreno lato nord del fabbricato è stata chiusa dall'interno con una paratia in mattoni; il portone al piano terreno lato sud del fabbricato è stato parzialmente chiuso con un muro in mattoni; nell'angolo sud-est del più ampio locale di sgombero al piano terreno del fabbricato sono state realizzate due tramezzature interne che hanno ridotto la superficie dell'originario locale di sgombero ed hanno ricavato altri due nuovi piccoli locali di deposito; sempre al piano terreno è stata ricavata un'apertura nella parete che collega il pilastro al centro del locale di sgombero al finitimo locale tavernetta.

Variazione catastale DOCFA: € 750,00

Oneri Totali: **€ 750,00**

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

**Identificativo corpo: B.**

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Località San Pietro,1**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: OMISSIS proprietà per 1/1, foglio 17, particella 288, indirizzo Località Pian San Pietro n.1, piano T-1, comune Cartosio, categoria C/2, classe U, consistenza 130 mq., rendita € 201,42

**Conformità catastale:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Rispetto alla rappresentazione riportata nella planimetria catastale si è riscontrato che: la porzione di fabbricato indicata come "magazzino in rovina" è crollata completamente ed in sito sono state riscontrate soltanto delle macerie; al piano terreno del fabbricato posto più a valle (ovest) il "porticato" è stato chiuso con muri perimetrali e sono state ricavate (sul lato est) due porte di accesso; nel locale "magazzino" adiacente al porticato come sopra chiuso, è stata chiusa la porta sul lato est e sono state aperte due porte interne che dal porticato ora chiuso permettono l'accesso al locale magazzino, inoltre sono state aperte (sul lato sud di tale magazzino) due luci; al piano primo del fabbricato posto più a monte (est) nel locale "porticato ex fienile" è stata realizzata (sul lato nord) una muratura di tamponatura/chiusura di una delle due preesistenti aperture.

Regolarizzabili mediante: Variazione catastale DOCFA

Descrizione delle opere da sanare: Rispetto alla rappresentazione riportata nella planimetria catastale si è riscontrato che: la porzione di fabbricato indicata come "magazzino in rovina" è crollata completamente ed in sito sono state riscontrate soltanto delle macerie; al piano terreno del fabbricato posto più a valle (ovest) il "porticato" è stato chiuso con muri perimetrali e sono state ricavate (sul lato est) due porte di accesso; nel locale "magazzino" adiacente al porticato come sopra chiuso, è stata chiusa la porta sul lato est e sono state aperte due porte interne che dal porticato ora chiuso permettono l'accesso al locale magazzino, inoltre sono state aperte (sul lato sud di tale magazzino) due luci; al piano primo del fabbricato posto più a monte (est) nel locale "porticato ex fienile" è stata realizzata (sul lato nord) una muratura di tamponatura/chiusura di una delle due preesistenti aperture.

Variazione catastale DOCFA: € 750,00

Oneri Totali: **€ 750,00**

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

**Identificativo corpo: C.**

**agricolo sito in Località San Pietro,1**

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di **OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: OMISSIS proprietà per 1/1 , Comune Cartosio, foglio 17, particella 32, subalterno AA, qualità Prato, classe 2, superficie catastale 9000 mq., reddito dominicale: € 46,48, reddito agrario: € 34,86

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: OMISSIS proprietà per 1/1 , Comune Cartosio, foglio 17, particella 32, subalterno AB, qualità Seminativo, classe 3, superficie catastale 4240 mq., reddito dominicale: € 18,61, reddito agrario: € 16,42

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: OMISSIS proprietà per 1/1 , Comune Cartosio, foglio 17, particella 33, qualità Bosco Ceduo, classe 2, superficie catastale 5480 mq., reddito dominicale: € 3,68, reddito agrario: € 0,57

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: OMISSIS proprietà per 1/1 , Comune Cartosio, foglio 17, particella 34, qualità Seminativo, classe 4, superficie catastale 1830 mq., reddito dominicale: € 4,25, reddito agrario: € 3,31

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: OMISSIS proprietà per 1/1 , Comune Cartosio, foglio 17, particella 49, qualità Seminativo, classe 4, superficie catastale 1360 mq., reddito dominicale: € 3,16, reddito agrario: € 2,46

Note: Il mappale viene catastalmente indicato come "seminativo", ma di fatto è un bosco.

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: OMISSIS proprietà per 1/1 , Comune Cartosio, foglio 17, particella 50, qualità Seminativo, classe 4, superficie catastale 3490 mq., reddito dominicale: € 8,11, reddito agrario: € 6,31

Note: Sul presente mappale sono state abusivamente realizzate due tettoie per il riparo dei cavalli dell'esecutata (la prima tettoia è evidenziata dall'unito Fotogramma n°8 e la seconda tettoia è evidenziata dal Fotogramma n°9): tettoie abusive e non sanabili che andranno rimosse/smantellate.

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: OMISSIS proprietà per 1/1 , Comune Cartosio, foglio 17, particella 51, qualità Seminativo, classe 3, superficie catastale 280 mq., reddito dominicale: € 1,23, reddito agrario: € 1,08

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: OMISSIS proprietà per 1/1 , Comune Cartosio, foglio 17, particella 181, qualità Vigneto, classe 3, superficie catastale 2660 mq., reddito dominicale: € 17,86, reddito agrario: € 21,29

Note: Il mappale viene catastalmente indicato come "vigneto", ma di fatto è un seminativo.



**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: OMISSIS proprietà per 1/1 , Comune Cartosio, foglio 17, particella 184, subalterno AA, qualità Prato, classe 2, superficie catastale 4000 mq., reddito dominicale: € 20,66, reddito agrario: € 15,49

Note: Il mappale viene catastalmente indicato come "prato", ma di fatto è un bosco.

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: OMISSIS proprietà per 1/1 , Comune Cartosio, foglio 17, particella 184, subalterno AB, qualità Seminativo, classe 4, superficie catastale 5950 mq., reddito dominicale: € 13,83, reddito agrario: € 10,76

Note: Il mappale viene catastalmente indicato come "seminativo", ma di fatto è un bosco.

**Conformità catastale:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Il mappale n.49 viene catastalmente indicato come "seminativo" ma di fatto è un bosco; il mappale n.181 viene catastalmente indicato come "vigneto" ma di fatto è un seminativo; il mappale 184 AA viene catastalmente indicato come "prato" ma di fatto è un bosco; il mappale 184 AB viene catastalmente indicato come "seminativo" ma di fatto è un bosco.

Regolarizzabili mediante: Denuncia di Variazione di Coltura Catastale.

Descrizione delle opere da sanare: Il mappale n.49 viene catastalmente indicato come "seminativo" ma di fatto è un bosco; il mappale n.181 viene catastalmente indicato come "vigneto" ma di fatto è un seminativo; il mappale 184 AA viene catastalmente indicato come "prato" ma di fatto è un bosco; il mappale 184 AB viene catastalmente indicato come "seminativo" ma di fatto è un bosco.

Denuncia di variazione di coltura catastale: € 200,00

Oneri Totali: € 200,00

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

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

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**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:** Non specificato

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

**3. STATO DI POSSESSO:**

**Identificativo corpo: A**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Cartosio (AL), Località San Pietro,1**

**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

**Opponibilità ai terzi:**

**Identificativo corpo: B**

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Cartosio (AL), Località San Pietro,1**

**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

**Opponibilità ai terzi:**

**Identificativo corpo: C**

**agricolo sito in Cartosio (AL), Località San Pietro,1**

**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

**Opponibilità ai terzi:**

#### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 03/05/2005 ai nn. OMISSIS; Iscritto a Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Alessandria - Servizio Pubblicità Immobiliare di Acqui Terme in data 09/05/2005 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 195.000,00; Importo capitale: € 130.000,00; Note: Durata ipoteca anni 25.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 17/03/2022 ai nn. OMISSIS trascritto a Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Alessandria - Servizio Pubblicità Immobiliare di Acqui Terme in data 09/05/2022 ai nn. OMISSIS.

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 03/05/2005 ai nn. OMISSIS; Iscritto a Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Alessandria - Servizio Pubblicità Immobiliare di Acqui Terme in data 09/05/2005 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 195.000,00; Importo capitale: € 130.000,00; Note: Durata ipoteca anni 25.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 17/03/2022 ai nn. OMISSIS trascritto a Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Alessandria - Servizio Pubblicità Immobiliare di Acqui Terme in data 09/05/2022 ai nn. OMISSIS.

**Dati precedenti relativi ai corpi: B**

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 03/05/2005 ai nn. OMISSIS; Iscritto a Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Alessandria - Servizio Pubblicità Immobiliare di Acqui Terme in data 09/05/2005 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 195.000,00; Importo capitale: € 130.000,00; Note: Durata ipoteca anni 25.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 17/03/2022 ai nn. OMISSIS trascritto a Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Alessandria - Servizio Pubblicità Immobiliare di Acqui Terme in data 09/05/2022 ai nn. OMISSIS.

**Dati precedenti relativi ai corpi: C**

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

**Spese di gestione condominiale:**

**Identificativo corpo: A**

sito in Cartosio (AL), Località San Pietro,1

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna.

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

**Spese condominiali scadute ed insolute** alla data della perizia:

**Millesimi di proprietà:** Non specificato

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

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

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

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

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

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

**Identificativo corpo: B**

sito in Cartosio (AL), Località San Pietro,1

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna.

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

**Spese condominiali scadute ed insolute** alla data della perizia:

**Millesimi di proprietà:** Non specificato

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

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

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

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

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

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

**Identificativo corpo: C**

agricolo sito in Cartosio (AL), Località San Pietro,1

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna.

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

**Spese condominiali scadute ed insolute** alla data della perizia:

**Millesimi di proprietà:** Non specificato

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI

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

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

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

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

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

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

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS proprietario/i ante ventennio al 07/03/1961. In forza di atto di divisione - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 07/03/1961 al 22/02/1962. In forza di Successione; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Successione in morte di OMISSIS: eredità devoluta in virtù di testamento pubblico Notaio G.Baccalario registrato a Nizza Monferrato il 17/05/1961 al n.781 Vol.210. Non si rileva accettazione espressa/tacita in morte di OMISSIS.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 22/02/1962 al 03/05/2005. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 03/05/2005 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS **proprietario/i ante ventennio al 07/03/1961**. In forza di atto di divisione - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 07/03/1961 al 22/02/1962. In forza di Successione; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Successione in morte di OMISSIS: eredità devoluta in virtù di testamento pubblico Notaio G.Baccalario registrato a Nizza Monferrato il 17/05/1961 al n.781 Vol.210. Non si rileva accettazione espressa/tacita in morte di OMISSIS.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 22/02/1962 al 03/05/2005. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 03/05/2005 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

**Dati precedenti relativi ai corpi: B**

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS **proprietario/i ante ventennio al 07/03/1961**. In forza di atto di divisione - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 07/03/1961 al 22/02/1962. In forza di Successione; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Successione in morte di OMISSIS: eredità devoluta in virtù di testamento pubblico Notaio G.Baccalario registrato a Nizza Monferrato il 17/05/1961 al n.781 Vol.210. Non si rileva accettazione espressa/tacita in morte di OMISSIS.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 22/02/1962 al 03/05/2005. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 03/05/2005 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** C

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Località San Pietro,1**

Numero pratica: Immobile Ante 1967

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Località San Pietro,1**

Numero pratica: Pratica Edilizia n°44/06

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso di Costruire

Per lavori: Costruzione locale caldaia, portico e posa di recinzione.

Presentazione in data 11/10/2006 al n. di prot. 2251

Rilascio in data 08/11/2006 al n. di prot. 26/06

NOTE: Le opere non sono state realizzate.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Località San Pietro,1**

Numero pratica: Pratica Edilizia n°75/2011

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso di Costruire in Sanatoria

Per lavori: Tettoia in legno con battuto in cemento, pavimentazione davanti all'abitazione, pilastri, muretto contenimento.

Presentazione in data 15/12/2011 al n. di prot. 2754

NOTE: Permesso di Costruire in Sanatoria per interventi eseguiti in assenza di S.C.I.A. e senza aver ritirato Permesso di Costruire già in precedenza autorizzato. La tettoia in legno è stata successivamente demolita/eliminata dalla ditta proprietaria.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Località San Pietro,1**

Numero pratica: Pratica Edilizia n°28/12

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso di Costruire in Sanatoria

Per lavori: Installazione di vasca di accumulo acque, di costruzione basamento in c.a., incremento di terrapieno per marciapiede con relativo muretto di sostegno, esecuzione scavi relativi.

Presentazione in data 30/07/2012 al n. di prot. 1567

Rilascio in data 18/02/2013 al n. di prot. 03/13

NOTE: La vasca di accumulo acque è stata successivamente eliminata dalla ditta proprietaria.

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Località San Pietro,1**

Numero pratica: Immobile Ante 1967

**Dati precedenti relativi ai corpi: B**

**7.1 Conformità edilizia:**

**Abitazione di tipo civile [A2]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Rispetto alla rappresentazione riportata nella planimetria catastale si è riscontrato che: la finestra al piano terreno lato nord del fabbricato è stata chiusa dall'interno con una paratia in mattoni; il portone al piano terreno lato sud del fabbricato è stato parzialmente chiuso con un muro in mattoni; nell'angolo sud-est del più ampio locale di sgombero al piano terreno del fabbricato sono state realizzate due tramezzature interne che hanno ridotto la superficie dell'originario locale di sgombero ed hanno ricavato altri due nuovi piccoli locali di deposito; sempre al piano terreno è stata ricavata un'apertura nella parete che collega il pilastro al centro del locale di sgombero al finitimo locale tavernetta.

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

Descrizione delle opere da sanare: Rispetto alla rappresentazione riportata nella planimetria catastale si è riscontrato che: la finestra al piano terreno lato nord del fabbricato è stata chiusa dall'interno con una paratia in mattoni; il portone al piano terreno lato sud del fabbricato è stato parzialmente chiuso con un muro in mattoni; nell'angolo sud-est del più ampio locale di sgombero al piano terreno del fabbricato sono state realizzate due tramezzature interne che hanno ridotto la superficie dell'originario locale di sgombero ed hanno ricavato altri due nuovi piccoli locali di deposito; sempre al piano terreno è stata ricavata un'apertura nella parete che collega il pilastro al centro del locale di sgombero al finitimo locale tavernetta.

Note: L'Ufficio Tecnico del Comune di Cartosio non ha quantificato le sanzioni, oneri e diritti da versare relativamente alla sanatoria degli abusi, in quanto tale quantificazione potrà essere fatta solo a seguito della presentazione e dell'istruzione della pratica di sanatoria.

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

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

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

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Rispetto alla rappresentazione riportata nella planimetria catastale si è riscontrato che: la porzione di fabbricato indicata come "magazzino in rovina" è crollata completamente ed in sito sono state riscontrate soltanto delle macerie; al piano terreno del fabbricato posto più a valle (ovest) il "porticato" è stato chiuso con muri perimetrali e sono state ricavate (sul lato est) due porte di accesso; nel locale "magazzino" adiacente al porticato come sopra chiuso, è stata chiusa la porta sul lato est e sono state aperte due porte interne che dal porticato ora chiuso permettono l'accesso al locale magazzino, inoltre sono state aperte (sul lato sud di tale magazzino) due luci; al piano primo del fabbricato posto più a monte (est) nel locale "porticato ex fienile" è stata realizzata (sul lato nord) una muratura di tamponatura/chiusura di una delle due preesistenti aperture.

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

Descrizione delle opere da sanare: Rispetto alla rappresentazione riportata nella planimetria catastale si è riscontrato che: la porzione di fabbricato indicata come "magazzino in rovina" è crollata completamente ed in sito sono state riscontrate soltanto delle macerie; al piano terreno del fabbricato posto più a valle (ovest) il "porticato" è stato chiuso con muri perimetrali e sono state ricavate (sul lato est) due porte di accesso; nel locale "magazzino" adiacente al porticato come

sopra chiuso, è stata chiusa la porta sul lato est e sono state aperte due porte interne che dal porticato ora chiuso permettono l'accesso al locale magazzino, inoltre sono state aperte (sul lato sud di tale magazzino) due luci; al piano primo del fabbricato posto più a monte (est) nel locale "porticato ex fienile" è stata realizzata (sul lato nord) una muratura di tamponatura/chiusura di una delle due preesistenti aperture.

Note: L'Ufficio Tecnico del Comune di Cartosio non ha quantificato le sanzioni, oneri e diritti da versare relativamente alla sanatoria degli abusi, in quanto tale quantificazione potrà essere fatta solo a seguito della presentazione e dell'istruzione della pratica di sanatoria.

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

**Dati precedenti relativi ai corpi: B**

**agricolo**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Sul mappale 50 del foglio 17 sono state abusivamente realizzate due tettoie per il riparo dei cavalli dell'esecutata (la prima tettoia è evidenziata dall'unito Fotogramma n°8 e la seconda tettoia è evidenziata dal Fotogramma n°9): tettoie abusive e non sanabili che andranno rimosse/smantellate.

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

**Dati precedenti relativi ai corpi: C**

## **7.2 Conformità urbanistica:**

**Località San Pietro,1**

---

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

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

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

**Località San Pietro,1**

---

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

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

**Dati precedenti relativi ai corpi: B**

**Località San Pietro,1**

---

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

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

**Dati precedenti relativi ai corpi: C**

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

Casa di civile abitazione ubicata al civico n°1 della Regione San Pietro, sviluppatasi su due piani fuori terra e composta da: tre locali di sgombero, una tavernetta ed un vano scala al piano terreno; da cinque camere, da un bagno, da un corridoio, da un terrazzo e da un vano scala al piano primo. Completa la consistenza dell'unità immobiliare un sedime di corte a perimetro del fabbricato.

### 1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di **OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **251,00**

E' posto al piano: T-1

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70

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

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: Al momento del sopralluogo la casa di civile abitazione si presentava in cattive condizioni di conservazione e manutenzione, con parte delle persiane fatiscenti e parte mancanti, con evidenti tracce di infiltrazione di acque piovane in una camera del piano primo.

### Caratteristiche descrittive:

#### Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>alluminio</b> protezione: <b>persiane</b> materiale protezione: <b>legno</b> condizioni: <b>scarse</b> Note: Tutte le finestre si presentano in scarse condizioni di conservazione e manutenzione; nel vano scala e nella camera al piano primo di fronte al vano scala le finestre sono in legno anziché in alluminio.
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno e vetro</b> condizioni: <b>scarse</b>
Manto di copertura	materiale: <b>tegole</b> coibentazione: <b>inesistente</b> condizioni: <b>scarse</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>piastrelle in gres</b> condizioni: <b>sufficienti</b> Note: I pavimenti in gres sono presenti solamente al piano primo, mentre al piano terreno esiste soltanto il battuto di cemento.
Portone di ingresso	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>Legno</b> condizioni: <b>scarse</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>bagno</b> materiale: <b>gres</b> condizioni: <b>sufficienti</b>

#### Impianti:

Elettrico	tipologia: <b>sottotraccia</b>
Fognatura	recapito: <b>pozzo perdente</b>
Idrico	tipologia: <b>sottotraccia</b>
Termico	tipologia: <b>autonomo</b> alimentazione: <b>legna</b> diffusori: <b>termosifoni</b>



Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
251	sup lorda di pavimento	251,00	1,00	251,00
		<b>251,00</b>		<b>251,00</b>

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

Locali di deposito ubicati al civico n°1 della Regione San Pietro e dati da due corpi di fabbrica con sedime a perimetro: il primo corpo di fabbrica posto più a monte (est) si sviluppa su due piani fuori terra ed è composto da un locale magazzino al piano terreno e da un porticato ex fienile al piano primo; il secondo corpo di fabbrica posto più a valle (ovest) si sviluppa su due piani fuori terra ed è composto da tre magazzini ed un porticato (ora chiuso) al piano terreno e da un porticato al piano primo; nella planimetria catastale era indicato anche un terzo corpo identificato come "magazzino in rovina" che al momento del sopralluogo risultava crollato ed in sito erano presenti soltanto delle macerie.

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

Cod. Fiscale: OMISSIS  
Eventuali comproprietari:  
Nessuno

E' posto al piano: T-1

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

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: Al momento del sopralluogo i due locali di deposito ancora esistenti si presentavano in cattive condizioni di conservazione e manutenzione e privi di qualsiasi tipo di impianto, mentre il terzo locale risultava crollato ed in sito erano presenti soltanto delle macerie.

**Caratteristiche descrittive:**

**Componenti edilizie e costruttive:**

Manto di copertura materiale: **tegole** coibentazione: **inesistente** condizioni: **scarse**

Portone di ingresso tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **Legno** condizioni: **scarse**

Note: Un rudimentale portone in legno a due ante è presente (al piano terreno) nel solo corpo di fabbrica posto più a monte (est) e si presenta in pessime condizioni di conservazione e manutenzione.

**Impianti:**

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

Terreni agricoli siti in Regione San Pietro non coltivati dall'esecutata.

**1. Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

i terreni risultano di forma irregolare ed orografia parte pianeggiante e parte in pendenza

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: Al momento del sopralluogo i terreni non risultavano coltivati dall'esecutata.

**Impianti:**

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1 Criterio di stima:****8.2 Fonti di informazione:****8.3 Valutazione corpi:****A. Abitazione di tipo civile [A2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) Euro 45.180,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
251	251,00	Euro 180,00	Euro 45.180,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			Euro 45.180,00
Valore Corpo			Euro 45.180,00
Valore Pertinenze			Euro 0,00
Valore complessivo intero			Euro 45.180,00
Valore complessivo diritto e quota			Euro 45.180,00

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

Stima sintetica a vista dell'intero corpo Euro 8.250,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			Euro 8.250,00
Valore Corpo			Euro 8.250,00
Valore Pertinenze			Euro 0,00
Valore complessivo intero			Euro 8.250,00
Valore complessivo diritto e quota			Euro 8.250,00

**C. agricolo**

Altro Metodo di Valorizzazione.

La superficie catastale complessiva dei terreni agricoli è pari a mq.38.290 ed è tutta investita a boschi e prati/seminativi lasciati incolti; a cui corrisponde una valutazione media di Euro 0,25/mq. Si è quindi ottenuta una valutazione complessiva dei terreni (mq.38.290 x Euro 0,25/mq.) pari ad Euro 9.572,50, arrotondabile ad Euro 9.600,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Valore Corpo			Euro 9.600,00
Valore Pertinenze			Euro 0,00
Valore complessivo intero			Euro 9.600,00
Valore complessivo diritto e quota			Euro 9.600,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo civile [A2]	251,00	Euro 45.180,00	Euro 45.180,00
B	Magazzini e locali di deposito [C2]	0,00	Euro 8.250,00	Euro 8.250,00
C	agricolo	0,00	Euro 9.600,00	Euro 9.600,00

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

Euro 1.700,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

**Euro 61.330,00****Allegati:**Allegato n°1: Estratto della mappa catastale Cartosio Fg.17 m.li 32-33-34-49-50-51-181-184-288-289Allegato n°2: Planimetria catastale urbana Cartosio Fg.17 m.le 288Allegato n°3: Planimetria catastale urbana Cartosio Fg.17 m.le 289Allegato n°4: Documentazione Fotografica

Alessandria, li 14/10/2022

L'Esperto alla stima  
**Geom. Silvio Prato**