

Tribunale di Alessandria
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:



contro:



N°.Gen. Rep.**149/2022**

Data Udienza ex art. 569 c.p.c.
Martedì 7 Febbraio 2023 – ore 11,30

Giudice della Esecuzione: **Dott.ssa BRERA Roberta**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotto 1

Fabbricato di abitazione con accessori

Esperto alla stima: Arch. Fabrizio Grillo
Codice fiscale: GRLFRZ63S01A052L
Studio professionale: Corso Bagni 81 - 15011 Acqui Terme (AL)
Telefono: 0144 322775
Fax: 0144 322775
Email: studiotecnicogrillo@virgilio.it
Pec: fabrizio.grillo@archiworldpec.it

SINTESI ELABORATO

1. DATI CATASTALI

Bene: - Comune di Terzo(AL) 15010–Regione Domini 10/A

Lotto 1: Fabbricato di civile abitazione con accessori

Corpo: Abitazione principale con accessori

NCEU:

Categoria: abitazione di tipo civile [A2]

Foglio 7, particella 264 sub. 4

Categoria A/2, classe 2, piano T-1-2, Consistenza: vani 9,50;

Sup. cat. totale: mq. 350,00; Sup. totale escluse aree scoperte mq. 302,00

R.C.: €. 461,20

Corpo: Box pertinenziale

NCEU:

Categoria: Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Foglio 7, particella 264 sub. 1

Categoria C/6, classe U, piano T, Consistenza: vani 128,00;

Sup. cat. totale: mq. 139,00;

R.C.: €. 211,54

Corpo: Strada di accesso secondaria

NCT:

Categoria: agricolo

Fg 7, particella 432,

Qualità: seminativo, classe 1, superficie catastale 00.02.30

R.D. €. 2,02; R.A. €. 1,43,

INTESTAZIONE:

[REDACTED]

2. STATO DI POSSESSO

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

3. ACCESSIBILITÀ DEGLI IMMOBILI AI SOGGETTI DIVERSAMENTE ABILI

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. CREDITORI ISCRITTI

[REDACTED]

5. **COMPROPRIETARI**

Nessuno

6. **MISURE PENALI**

Nessuna

7. **CONFORMITÀ CATASTALE**

Si dichiara la conformità catastale

8. **CONTINUITÀ DELLE TRASCRIZIONI**

Si dichiara la continuità delle trascrizioni/iscrizioni

9. **CONFORMITÀ EDILIZIA / URBANISTICA**

NON si dichiara la conformità edilizio / urbanistica

10. **ATTESTAZIONE PRESTAZIONE ENERGETICA**

Da predisporre

11. **Prezzo**

Bene: - Comune di Terzo (AL) 15010 – Regione Domini 10/A

Lotto 1: Fabbricato di civile abitazione con accessori

Corpo: Abitazione principale con accessori

Identificazione catastale: **NCEU - Foglio 7, particella 264 sub. 4**

Corpo: Box pertinenziale

Identificazione catastale: **NCEU - Foglio 7, particella 264 sub. 1**

Corpo: Strada di accesso secondaria

Identificazione catastale: **NCT - Foglio 7, particella 432**

Valore complessivo intero: €.250.000,00

12. **NOTE**

Nulla da eccepire

Beni in Terzo(AL)
Località/Frazione **Regione Domini c.n. 10/A**

Lotto1:Fabbricato di abitazione con accessori

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

Data di presentazione:06/09/2022

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

Identificativo corpo:

Unità immobiliare di civile abitazione con locali principali in piano primo, vano ingresso in piano terra con scala interna di collegamento; ampio locale sottotetto, porticato e cortile esclusivo con accesso da strada provinciale posti sul fronte nord, locale centrale termica ed altra piccola por-zione di cortile esclusivo con accesso indipendente, mediante tratto di strada a fondo naturale, rivolto sul fronte sud.

Quota e tipologia del diritto



Identificato al catasto Fabbricati:

Categoria: abitazione di tipo civile [A2]

Foglio 7, particella 264 sub. 4

Categoria A/2, classe 2, piano T-1-2, Consistenza: vani 9,50;

Sup. cat. totale: mq. 350,00; Sup. totale escluse aree scoperte: mq. 302,00

R.C.: € 461,20

Derivante da:

Denuncia di variazione NCEU prot. 52667 del 12/07/2021 per diversa distribuzione spazi interni, frazionamento e fusione degli originari immobili censiti a: Fg 7 mappale 258, 408, 264, 409, 410, 411

Fg. 7 mappale 264 sub. 2: di cui a classamento automatico n. 19 del 17/03/1987

Fg. 7 mappale 264 sub. 3: di cui a classamento automatico n. 19 del 17/03/1987

Fg. 7 mappale 258: di cui a costituzione n. 5 del 12/04/1985 e successivo classamento in data 14/11/1989

Fg. 7 mappale 408: di cui a costituzione prot. AL0391700 in data 23/12/2010

Fg. 7 mappale 409: di cui a costituzione prot. AL0394921 in data 28/12/2010

Fg. 7 mappale 410: di cui a costituzione prot. AL0394906 in data 28/12/2010

Fg. 7 mappale 411: di cui a costituzione prot. AL0394923 in data 28/12/2010

Atto di aggiornamento NCT di cui a tipo mappale e frazionamento prot. n. 32101 in data 27/04/2021 relativamente alle originarie particelle censite a:

Fg. 7 mappale 264: ente urbano di mq. 215,00 - rif.to variazione 30/03/1985

Fg. 7 mappale 258: ente urbano di mq. 650,00 - rif.to variazione 30/04/1985

Fg. 7 mappale 408: ente urbano di mq. 168,00 - rif.to TM. prot. AL0359119 del 03/12/2010: immobili in origine mappali 268, 295

Fg. 7 mappale 406: seminativo di mq. 220,00 - rif.to TM. prot. AL0359119 del 03/12/2010: immobili in origine mappali 268, 295

Fg. 7 mappale 259: seminativo di mq. 112,00 - rif.to impianto meccanografico 20/06/1984

Fg. 7 mappale 409: ente urbano di mq. 70,00: TM. prot. n. AL359106 del 03/12/2010: immobili in origine mappali 95, 96, 410, 411

Fg. 7 mappale 410: ente urbano di mq. 45,00: TM. prot. n. AL359106 del 03/12/2010: immobili in origine mappali 95, 96, 410, 411

Fg. 7 mappale 411: ente urbano di mq. 20,00: TM. prot. n. AL359106 del 03/12/2010: immobili in origine mappali 95, 96, 410, 411

Fg. 7 mappale 276: seminativo di mq. 360,00: Tipo di frazionamento 121876 / 1989: immobile in origine mappale 98

Fg. 7 mappale 277: seminativo di mq. 1320,00: Tipo di frazionamento 121876 / 1989: immobile in origine mappale 98

Fg. 7 mappale 278: seminativo di mq. 1460,00: Tipo di frazionamento 121876 / 1989: immobile in origine mappale 98

Fg. 7 mappale 279: seminativo di mq. 1720,00: Tipo di frazionamento 121876 / 1989: immobile in origine mappale 98

Confini:

A Nord: corte esclusiva pertinenziale del sub. 4;

A Est: mappale 96;

A Sud: corte esclusiva pertinenziale del sub. 4;

A Ovest: locale ingresso pertinenziale del sub. 4.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo:

Unità immobiliare pertinenziale destinata a box / autorimessa posta in piano terra di fabbricato urbano comprendente unità immobiliare principale destinata a civile abitazione residenziale, con accesso da cortile posto sul fronte nord.

Quota e tipologia del diritto



Identificato al catasto Fabbricati:

Categoria: abitazione di tipo civile [A2]

Foglio 7, particella 264 sub. 1

Categoria C/6, classe U, piano T, Consistenza: vani 128,00;

Sup. cat. totale: mq. 139,00 ; Sup. totale escluse aree scoperte: /

R.C.: €. 221,54

Derivante da: Classamento automatico n. 19 del 17/03/1987

Confini:

A Nord: corte esclusiva pertinenziale del sub. 4;

A Est: mappale 96;

A Sud: corte esclusiva pertinenziale del sub. 4;

a Ovest: locale ingresso pertinenziale del sub. 4.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo:

Trattasi di piccolastriscia di terreno a fondo naturale di collegamento tra la strada provinciale e la piccola porzione di corte esclusiva posta sul retro del fabbricato principale di abitazione (fronte Sud).

Quota e tipologia del diritto



Identificato al catasto Fabbricati:

Categoria: terreno agricolo

Foglio 7, particella 432

Qualità: seminativo, classe 1, superficie catastale 00.02.30

R.D. €. 2,02; R.A. €. 1,43,

Derivante da:

Atto di aggiornamento NCT di cui a tipo mappale e frazionamento prot. n. 32101 in data 27/04/2021 relativamente alla originaria particella censite a:

Fg. 7 mappale 276: seminativo di mq. 360,00: Tipo di frazionamento 121876 / 1989: immobile in origine mappale 98

Confini:

A nord: strada provinciale

A Est: mappale 394, 395

A Sud: mappale 408, 264

A Ovest: mappale 417, 250

Per quanto sopra SI dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Trattasi di fabbricato urbano destinato a civile abitazione residenziale di vecchia costruzione elevato a due piani fuori terra, oltre che a sottotetto con accessori ed ampia corte pertinenziale.

Caratteristiche zona: area agricola normale

Area urbanistica: commerciale a traffico locale con parcheggi sufficienti

Servizi presenti nella zona: Non specificato

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: commerciali / industriali

Importanti centri limitrofi: Acqui Terme, Bistagno, Melazzo, Montabone (AT). Dista 24 km da Ovada, 39 km da Asti, 46 km da Alba, 56 km da Savona, 74 km da Genova.

Attrazioni paesaggistiche: Terzo è situato a 3 km da Acqui Terme, in Provincia di Alessandria, su una rocca a picco sul fiume Bormida. Da vedere la Torre di Terzo e la Chiesa Parrocchiale di San Maurizio..

Attrazioni storiche: Lo stemma di Terzo richiama la sua storia: il pastorale ricorda la dominazione che il Vescovo di Acqui esercitava su queste terre; la pietra miliare rimanda alla probabile origine del nome.

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Le unità abitative sopra descritte sono attualmente occupate dal debitore e dai suoi familiari

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Trascrizione pregiudizievole:						
<u>Pignoramento</u>						
A favore di	[REDACTED]					
Contro	[REDACTED]					
Derivante da:	Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili					
Data rogito	06/09/2013	Repert. n.	3668	Raccolta/Serie	/	
Notaio / Ente	Tribunale di Acqui Terme					
Conservatoria territoriale competente	Acqui Terme					
Estremi iscrizione	Reg. gen.	3598	Reg. part.	2891	Data	13/09/2013
NOTE / PRECISAZIONI						
Immobili interessati: NCEU: Comune di Terzo(AL) 15010 Fg. 7 mappale 264 sub 1, 2, 3 Fg. 7 mappale 258 Fg. 7 mappale 408						

Trascrizione pregiudizievole:						
<u>Pignoramento</u>						
A favore di	[REDACTED]					
Contro	[REDACTED]					
Derivante da:	Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili					
Data rogito	24/06/2015	Repert. n.	3790	Raccolta/Serie	/	
Notaio / Ente	Tribunale di Alessandria					
Conservatoria territoriale competente	Acqui Terme					
Estremi iscrizione	Reg. gen.	2594	Reg. part.	1955	Data	23/07/2015
NOTE / PRECISAZIONI						
Pignoramento non specificato Immobili interessati: NCEU: Comune di Terzo (AL) 15010 Fg. 7 mappale 264 sub 1, 2, 3 Fg. 7 mappale 258 Fg. 7 mappale 408						

Trascrizione pregiudizievole:						
<u>Pignoramento</u>						
A favore di	[REDACTED]					
Contro	[REDACTED]					
Derivante da:	Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili					
Data rogito	15/06/2020	Repert. n.	1780	Raccolta/Serie	/	
Notaio / Ente	Uff. Giudiziario Tribunale di Alessandria					
Conservatoria territoriale competente	Acqui Terme					
Estremi iscrizione	Reg. gen.	2312	Reg. part.	1800	Data	17/07/2020
NOTE / PRECISAZIONI						
Pignoramento non specificato						

Immobili interessati:
 N.C.E.U. del Comune di Terzo
 Fg. 7 mappale 264 sub 1,2,3
 Fg. 7 mappale 258
 Fg. 7 mappale 408
 Fg. 7 mappale 409
 Fg. 7 mappale 410
 Fg. 7 mappale 411
 Fg. 7 mappale 97 sub. 2,3,4
 N.C.T. del Comune di Terzo
 Fg. 7 mappale 226, 259, 276, 277, 278, 279, 406

Trascrizione pregiudizievole:

<u>Ipoteca volontaria</u>						ATTIVA
A favore di						
Contro						
Derivante da:	Concessione a garanzia di mutuo fondiaria					
Data rogito	19/10/2007	Repert. n.	159965	Raccolta/Serie	15560	
Notaio / Ente	Tribunale di Acqui Terme					
Conservatoria territoriale competente	Acqui Terme					
Estremi iscrizione	Reg. gen.	9890	Reg. part.	2241	Data	05/11/2007
NOTE / PRECISAZIONI						
Importo ipoteca: € 800.000,00; Importo capitale: € 400.000,00; Durata: 15 anni Immobili interessati N.C.E.U. del Comune di Cassine- Fg. 30 mappale 191 sub. 1, 2						

Trascrizione pregiudizievole:

<u>Pignoramento</u>						
A favore di						
Contro						
Derivante da:	Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili					
Data rogito	12/05/2022	Repert. n.	1887	Raccolta/Serie	/	
Notaio / Ente	Uff. Giudiziario Tribunale di Alessandria					
Conservatoria territoriale competente	Acqui Terme					
Estremi iscrizione	Reg. gen.	3211	Reg. part.	2610	Data	11/07/2022
NOTE / PRECISAZIONI						
Immobili interessati: N.C.E.U. del Comune di Terzo Fg. 7 mappale 264 sub 1,2,3 Fg. 7 mappale 258 Fg. 7 mappale 408 Fg. 7 mappale 409 Fg. 7 mappale 410 Fg. 7 mappale 411 Fg. 7 mappale 97 sub. 2,3,4 N.C.T. del Comune di Terzo Fg. 7 mappale 226, 259, 276, 277, 278, 279, 406						

Trascrizione pregiudizievole:					
<u>Costituzione servitù</u>					
A favore di	[REDACTED]				
Contro	[REDACTED]				
Derivante da:	Atto di costituzione servitù apertura di vendite e costruzione a titolo oneroso				
Data rogito	07/03/2011	Repert. n.	81516	Raccolta/Serie	21405
Notaio / Ente	Notaio MANGINI MARANA FALCONI Enrico con studio in Acqui Terme(AL)				
Conservatoria territoriale competente	Acqui Terme				
Estremi iscrizione	Reg. gen.	1389	Reg. part.	1008	Data
					29/03/2011
NOTE / PRECISAZIONI					
<p>Con il titolo si precisa che i signori [REDACTED], sono proprietari del fabbricato sito in comune di Terzo e censito al catasto dei fabbricati a Fg. 7 particella 250; e che il signor [REDACTED] è proprietario dei terreni sito in Comune di Terzo e censito al catasto terreni a Fg. 7 particella 276. Tutto ciò premesso il signor [REDACTED], all'apertura di vendite dal fabbricato di loro proprietà, citato nelle premesse e censito al catasto dei fabbricati a Fg. 7 particella 250 – Regione Domini n. 9 – piano T-1, cat. A/4 cl. 4 di vani 12 – R.C. €. 402,84; sul terreno censito a catasto terreni Fg. 7 particella 276 seminativo di cl. 1 ha. 00.03.60 R.D. €. 3,16 R.A. 2,23; di proprietà dello stesso signor [REDACTED], nonchè a costruire, previo ottenimento delle prescritte autorizzazioni di legge, una terrazza coperta da realizzarsi sull'area attualmente occupata dal porticato esistente sulla particella 250 del Fg. 7 restando così costituita la relativa servitù.</p>					

Trascrizione pregiudizievole:					
<u>Costituzione servitù</u>					
A favore di	[REDACTED]				
Contro	[REDACTED]				
Derivante da:	Atto di costituzione del diritto di superficie				
Data rogito	17/01/1976	Repert. n.	20095	Raccolta/Serie	/
Notaio / Ente	Notaio CASSINELLI Ernesto con studio in Acqui Terme (AL)				
Conservatoria territoriale competente	Acqui Terme				
Estremi iscrizione	Reg. gen.	1325	Reg. part.	446	Data
					10/02/1976
NOTE / PRECISAZIONI					
<p>Con il titolo, il [REDACTED] il diritto di superficie sul fabbricato costruito ad un piano fuori terra destinato ad autorimessa, sito in Terzo - Regione Domini, censito a Fg. 7 mappale 264 (ex 96/b), con servitù attive e passive alle seguenti condizioni:</p> <p>1) - E' costituita servitù di passaggio a piedi e con ogni tipo di veicoli, ivi compresi autotreni, sul cortile di proprietà del [REDACTED] a favore del immobili del titolo, per accedere e recedere alla via pubblica, utilizzando i due ingressi esistenti;</p> <p>2) - E' costituita la servitù di veduta, prospetto, scarichi per acque bianche e nere e per ogni altro tipo di tubazioni, sulla proprietà del [REDACTED], a favore della proprietà oggetto del titolo.</p>					

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Immobile condominiale

Spese di gestione condominiale:	/
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	/
Millesimi di proprietà:	/
Spese gestione scadute ed insolute negli ultimi due anni anteriori al pignoramento:	/

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:

/

Certificazione energetica

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente
 Indice di prestazione energetica: /
 Note Indice di prestazione energetica: /

In relazione alle particolari condizioni dello stato attuale dei luoghi, ed in mancanza di impianto di riscaldamento funzionante interno ai vani principali di abitazione, l'immobile risulta essere assoggetto alla predisposizione della certificazione energetica a sensi del D.L.vo 19/08/2005 n. 192, come modificato dal D.L.vo 29/12/2006 n. 311 ed ulteriori modifiche nonché ex Lege Regione Piemonte n. 13 del 28/05/2007.

Costi professionali per predisposizione Attestazione Prestazione Energetica ed inserimento su circuito SICEE: € 350,00

Altre informazioni

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: /
 Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO ANTECEDENTE IL PIGNORAMENTO**Dati relativi al corpo: Abitazione principale con accessori****Dati relativi al corpo: Box pertinenziale**

Periodo proprietà	Dal 12/12/1955 al 19/03/2007		
Titolare / proprietario			
Nominativo	[REDACTED]		
Nata a:	[REDACTED]		
C.F.:		Diritto proprietà	Proprietaria: /
Titolare / proprietario			
Nominativo	[REDACTED]		
Nata a:	[REDACTED]		
C.F.:		Diritto proprietà	Proprietaria: /
Derivante da:	Atto di compravendita		
Data rogito	12/12/1955	Repert. n.	2042 Raccolta/Serie /
Notaio / Ente	Notaio BACCALARIO Pier Domenico con studio in Acqui Terme(AL)		
Conservatoria territoriale competente	Acqui Terme		
Estremi trascrizione	Reg. gen.	4503	Reg. part. 3847 Data 23/12/1955
NOTE / PRECISAZIONI			
Il [REDACTED] accettanti in comune e pro indiviso: In Terzo (AL) - Regione Domini – partita catastale rustica n° 360 Fg. 7 n° 95/b F.R. di are 1,50 Fg. 7 n° 96/b seminativo arborato di are 10,00 R.A. €. 30 R.D. €. 90. il tutto formante sul sito un unico appezzamento alle coerenze di [REDACTED] [REDACTED] a 2 lati, la restante proprietà del venditore per n° 95/a di are 4,50 e per il n° 96/a di are 2,80. La vendita si è effettuata con l'esplicita dichiarazione che gli acquirenti avranno diritto di accesso e recesso sulla rimanente proprietà del venditore con qualsiasi veicolo oltreché a piedi. Tale passaggio da praticarsi sia a destra che a sinistra della casa di proprietà del venditore non potrà servire che ad esclusivo passaggio e non già per sosta.			

Periodo proprietà		Dal 01/05/1957 al 16/11/1967			
Titolare / proprietario					
Nominativo	[REDACTED]				
Nata a:	[REDACTED]				
C.F.:		Diritto proprietà	Proprietaria: /		
Titolare / proprietario					
Nominativo	[REDACTED]				
Nata a:	[REDACTED]				
C.F.:		Diritto proprietà	Proprietaria: /		
Titolare / proprietario					
Nominativo	[REDACTED]				
Nata a:	[REDACTED]				
C.F.:		Diritto proprietà	Proprietaria: /		
Derivante da:	Denuncia di successione di MORETTI Carlo Eugenio				
Data rogito	/	Repert. n.	63	Raccolta/Serie	581
Notaio / Ente	Ufficio del Registro di Acqui Terme				
Conservatoria territoriale competente	Acqui Terme				
Estremi trascrizione	Reg. gen.	3633	Reg. part.	2945	Data 09/11/1957
NOTE / PRECISAZIONI					
Data del decesso: 01 / 05 / 1957					
Eredi universali:					
[REDACTED] – usufruttuaria parziale per 1/3					
Beni immobili costituenti attivo ereditario:					
Comune di Terzo N.C.T. – partita 360 – Fig. 7 n° 36, 37, 38, 95, 96, 126					

Periodo proprietà		Dal 16/01/1965 al 19/03/2007			
Titolare / proprietario					
Nominativo	[REDACTED]				
Nata a:	[REDACTED]				
C.F.:		Diritto proprietà	Proprietaria: /		
Derivante da: Atto di compravendita					
Data rogito	16/01/1965	Repert. n.	22796	Raccolta/Serie	/
Notaio / Ente	Notaio BACCALARIO Pier Domenico con studio in Acqui Terme (AL)				
Conservatoria territoriale competente	Acqui Terme				
Estremi trascrizione	Reg. gen.	1357	Reg. part.	1008	Data 20/04/1965
NOTE / PRECISAZIONI					
il Beneficio Parrocchiale di San Maurizio in Terzo ha venduto [REDACTED] accettante:					
in Terzo, Regione Domini,					
Fig. 7 n° 91/c seminativo di classe 1° di are 12,30 R.D. £. 92,25					
alle coerenze di [REDACTED] per l'acquisto effettuato con lo stesso atto,					
la strada del Rocchino.					

Periodo proprietà		Dal 18/09/1965 al 19/03/2007			
--------------------------	--	------------------------------	--	--	--

Titolare / proprietario					
Nominativo	[REDACTED]				
Nata a:	[REDACTED]				
C.F.:		Diritto proprietà	Proprietaria: /		
Derivante da: Atto di permuta					
Data rogito	18/09/1965	Repert. n.	7613	Raccolta/Serie	24632
Notaio / Ente	Notaio BACCALARIO Pier Domenico con studio in Acqui Terme (AL)				
Conservatoria territoriale competente		Acqui Terme			
Estremi trascrizione	Reg. gen.	1088	Reg. part.	2626	Data 05/10/1965
NOTE / PRECISAZIONI					
[REDACTED] che accetta in Terzo Regione Domini: Fig.7 n° 150/a seminativo di classe 1 di are 3,00, R.D.: £. 22,50 alle coerenze di [REDACTED]					

Periodo proprietà		Dal 16/11/1967 al 19/03/2007			
Titolare / proprietario					
Nominativo	[REDACTED]				
Nata a:	[REDACTED]				
C.F.:		Diritto proprietà	Proprietaria: /		
Derivante da: Atto di divisione					
Data rogito	16/11/1967	Repert. n.	29239	Raccolta/Serie	/
Notaio / Ente	Notaio BACCALARIO Pier Domenico con studio in Acqui Terme (AL)				
Conservatoria territoriale competente		Acqui Terme			
Estremi trascrizione	Reg. gen.	305	Reg. part.	229	Data 20/01/1968
NOTE / PRECISAZIONI					
[REDACTED] che in comune e pro indiviso hanno accettato tutte le ragioni di comproprietà ad essa cedente spettante e che sono 1/3 sui seguenti immobili: Fig. 7 particella 36, vigneto di classe 2° - di are 58,40 - R.D. £. 511,00 Fig. 7 particella 37, seminativo di classe 3° - di are 16,50 - R.D. £. 70,95 Fig. 7 particella 38, bosco misto di classe 2° - di are 9,15 - R.D. £. 21,84 Fig. 7 particella 126, sem. Arborator di classe 2° - di are 64,20 - R.D. £. 465,46 E così un totale di are 148,20 R.D. £. 1069,25 formanti sul sito due distinti appezzamenti alle coerenze che i cessionari dichiarano perfettamente conoscere per esserne comproprietari per il corrispettivo di £. 450.000 debitamente quitanzato.					
Con lo stesso atto il [REDACTED] hanno proceduto alla divisione di quanto posseduto in comune e loro proveniente dalla successione del comune genitore [REDACTED] deceduto in terzo il 01/05/1957 lotto di spettanza a [REDACTED] accettante a saldo sua quota (una metà) in Terzo, Regione Domini o Rivera Fig. 7 particella 36, vigneto di classe 2° - di are 58,40 - R.D. £. 511,00 Fig. 7 particella 37, seminativo di classe 3° - di are 16,50 - R.D. £. 70,95 Fig. 7 particella 38, bosco misto di classe 2° - di are 9,15 - R.D. £. 21,84 e così un totale di are 84,00 R.D. £. 603,79 formanti sul sito un unico appezzamento alle coerenze [REDACTED], salvi altri.					
Sempre con lo stesso atto il [REDACTED] hanno provveduto alla divisione di quanto posseduto in comune e loro proveniente per acquisto fattone con atto BACCALARIO Pier Domenico in data 12/ 12 / 1955 repert. N° 2052 registrato il 23 / 12 / 1955 al n° 962 vol. 296 nel modo seguente: Lotto di spettanza al [REDACTED] accettante a saldo sua quota (una metà) in Terzo, Regione Domini					

Fg. 7 n° 96/a seminativo arborato di classe 1° (ora in parte fabbricato) di are 4.30 R.D. €. 38,70 R.A, €. 12,90

alle coerenze del condividente Giuseppe per muro comune e terreno, [REDACTED], l'assegnatario per beni già propri, il cortile che rimarrà comune.

Restano condizioni della divisione quanto segue:

- 1) – il cortile costituito attualmente dai mappali 95/a di are 2,60 , 96/c di are 2,10 , 189/a di are 1,40 resterà di uso comune tra i condividenti e a servizio dei fabbricati costruiti e costruendi sui mappali 95/b, 190, 96 e 189/b;
- 2) – l'accesso e recesso ai detti fabbricati costruiti e costruendi dovrà avvenire a piedi e con qualsiasi veicolo oltretutto sul suolo comune anche sul limitrofo appezzamento di proprietà del [REDACTED] a forma Triangolare, prospiciente la strada del Rocchino riportato con la lettera " D " nella planimetria costituente l'allegato " A " del suddetto atto;
- 3) – l'attuale cancello di chiusura al cortile comune dovrà rimanere nella posizione one attualmente è posto, non potendo essere spostato senza il comune consenso del condividenti. Le spese di manutenzione riparazione allo stesso resteranno comuni;
- 4) – il diritto di passaggio contemplato nel già citato atto Not. BACCALARIO P.D. in data 12 / 12 / 1955 in seguito al detto atto 16 / 11 / 1967 viene a cessare;
- 5) – Il [REDACTED] potrà accedere al cortile comune anche dalla sua limitrofa proprietà abbattendo a sue spese il muretto di cinta e per una lunghezza massima di metri lineari 15m,65 partendo dallo spigolo esterno del suo fabbricato attualmente esistente e si e come riportato nella già citata planimetria;
- 6) – l'attuale impianto per l'erogazione di acqua resterà di uso comune fino a disdetta di una dei condividenti. Verificandosi tale caso il [REDACTED] attraverso alla proprietà comune raggiungerà la sua proprietà. I lavori di sistemazione dovranno essere compiuti nel più breve tempo tecnicamente possibile.

Periodo proprietà		Dal 07/03/2011 – attuale proprietario			
Titolare / proprietario					
Nominativo	[REDACTED]				
Nato a	[REDACTED]				
C.F.:	[REDACTED]	Diritto proprietà	Proprietà 1000/1000		
Derivante da: Costituzione del diritto di servitù edificatoria a titolo oneroso					
Data rogito	07/03/2011	Repert. n.	81515	Raccolta/Serie	21404
Notaio / Ente	Notaio MANGINI MARANA FALCONI Enrico con studio in Acqui Terme (AL)				
Conservatoria territoriale competente Acqui Terme (AL)					
Estremi trascrizione	Reg. gen.	1388	Reg. part.	1007	Data 29/03/2011
NOTE / PRECISAZIONI					
Immobili oggetto di vincolo / costituzione N.C.E.U. Comune di Terzo Fg. 7 mappale 95 (F1) N.C.T. Comune di Terzo Fg. 7 mappale 259					
Con il titolo si precisa che " I signori [REDACTED] per la quota di 3/6, [REDACTED] per la quota di 1/6, [REDACTED] per la quota di 1/6, [REDACTED] per la quota di 1/6 sono comproprietari dell'area sita in Comune di Terzo e censita al Catasto dei fabbricati a Fg. 7 particella 95 e che il signor [REDACTED] è proprietario del terreno sito in Comune di Terzo e censito al Catasto terreni a fg. 7 particella 259; tutto ciò premesso i signori [REDACTED] autorizzavano il signor [REDACTED] a costruire sul terreno di sua proprietà citato nelle premesse: mappale 259 del Fg. 7 a confine con il mappale 95 in comunione tra gli stessi signori [REDACTED] e previo ottenimento delle prescritte autorizzazioni di legge, un porticato chiuso ad uso ricovero auto, con altezza di gronda non superiore a mt. 3,50, restando così costituita la relativa servitù ".					

Periodo proprietà	Dal 17/01/1976 – attuale proprietario				
Titolare / proprietario					
Nominativo	[REDACTED]				
Nato a	[REDACTED]				
C.F.:	[REDACTED]	Diritto proprietà	Proprietà 1000/1000		
Derivante da: Atto di compravendita					
Data rogito	17/01/1976	Repert. n.	20095	Raccolta/Serie	/
Notaio / Ente	Notaio CASSINELLI Ernesto con studio in Acqui Terme (AL)				
Conservatoria territoriale competente	Acqui Terme (AL)				
Estremi trascrizione	Reg. gen.	1325	Reg. part.	446	Data 10/02/1976
NOTE / PRECISAZIONI					
Il [REDACTED], il diritto di proprietà di un appezzamento di terreno, in un sol corpo, posto in Comune di Terzo - Regione domini censito al N.C.T. a Fig. 7 mappale 269 (ex 258b) di mq. 22,00, Fig. 7 mappale 267 (ex 259/c) di mq. 27,00, Fig. 7 mappale 265 (ex 96/c) di mq. 25,00.					

Periodo proprietà	Dal 13/03/2008 al 07/03/2011				
Titolare / proprietario					
Nominativo	[REDACTED]				
Nata a:	[REDACTED]				
C.F.:	[REDACTED]	Diritto proprietà	Proprietario 1/3		
Titolare / proprietario					
Nominativo	[REDACTED]				
Nata a:	[REDACTED]				
C.F.:	[REDACTED]	Diritto proprietà	Proprietario 1/3		
Titolare / proprietario					
Nominativo	[REDACTED]				
Nata a:	[REDACTED]				
C.F.:	[REDACTED]	Diritto proprietà	Proprietario 1/3		
Derivante da: Successione in morte del [REDACTED]					
Data rogito	13/03/2008	Repert. n.	18	Raccolta/Serie	816
Notaio / Ente	Ufficio del Registro di Acqui Terme				
Conservatoria territoriale competente	Acqui Terme				
Estremi trascrizione	Reg. gen.	2248	Reg. part.	1611	Data 02/05/2008
NOTE / PRECISAZIONI					
Immobili costituenti l'attivo ereditario. N.C.E.U.: Comune di Terzo - Regione Domini: Fig. 7 mappale 327 (C/2), Fig. 7 mappale 258 (C/6), Fig. 7 mappale 264 sub.1 (C/6), Fig. 7 mappale 96 sub. 2 (C/6), Fig. 7 mappale 96 sub. 3 (A/2) N.C.T.: Comune di Terzo - Regione Domini: Fig. 7 mappale 37, 38, 259, 268, 295, 337 Accettazione tacita eredità di cui a rogito Notaio MANGINI MERANA FALCONI Enrico con studio in Acqui Terme repert. n. 81512 / 21401 in data 07/03/2011 trascritto ad Acqui Terme il 29/03/2011 al					

Reg. gen. 1385 reg. part. 1004:
 N.C.E.U. Comune di Terzo:
 Fg. 7 mappale 258 (C/6),
 Fg. 7 mappale 264 sub. 1 (C/6),
 Fg. 7 mappale 408 (C/2),
 Fg. 7 mappale 410 (F1),
 Fg. 7 mappale 411 (F/1);
 Fg. 7 mappale 96 sub. 2
 N.C.T. Comune di Terzo:
 Fg. 7 mappale 259, 406

Immobili così identificati, derivanti da mappale 268/b, 327, 37, 38, 337, 36, 96 sub. 2 e 3

Periodo proprietà		Dal 07/03/2011 – attuale proprietario			
Titolare / proprietario					
Nominativo	[REDACTED]				
Nato a	[REDACTED]				
C.F.:	[REDACTED]	Diritto proprietà	Proprietà 1000/1000		
Derivante da: Atto di divisione					
Data rogito	07/03/2011	Repert. n.	81512	Raccolta/Serie	21401
Notaio / Ente	Notaio MANGINI MARANA FALCONI Enrico con studio in Acqui Terme (AL)				
Conservatoria territoriale competente	Acqui Terme (AL)				
Estremi trascrizione	Reg. gen.	1384	Reg. part.	1003	Data 29/03/2011
NOTE / PRECISAZIONI					
<p>Immobili assegnati in proprietà esclusiva N.C.E.U. Comune di Terzo: Fg. 7 mappale 258 (C/6), Fg. 7 mappale 264 sub. 1 (C/6), Fg. 7 mappale 408 (C/2), Fg. 7 mappale 410 (F/1), Fg. 7 mappale 411 (F/1); Fg. 7 mappale 409 (F/1 - ex mappale 95/A) N.C.T. Comune di Terzo: mappale 259, 406 (ex 268/B)</p> <p>con il titolo si precisava che I mappali 409 (ex 95/a) e 95 (derivante dall'originario mappale 95 di maggior consistenza) del Fg. 7 costituiscono corte comune, oltre ad altri, anche ia fabbricati censiti al catasto dei fabbricati a Fg. 7 mappale 96/2, 96/3, 264/1 e 258, oggetto della divisione e che per possesso pubblico non contestato continuato ultra ventennale, idoneo a costituire usucapione, come I condividenti dichiaravano di esserle ben noto, la proprietà delle stesse risultava alla data del titolo così ripartita: [REDACTED] proprietario per la quota di 1/6, [REDACTED] proprietaria per la quota di 1/6, [REDACTED] proprietaria per la quota di 1/6 in particolare i condividenti precisavano che: I signori [REDACTED], si autorizzavano a vicenda per la costruzione a confine fra I mappali 410 e 96 del Fg. 7 e tra cui mappali 411 e 96 del Fg. 7 di un porticato chiuso con ter-razzo soprastante sulla parte posteriore del fabbricato principale e la prosecuzione del terrazzo esistente sulla parte principale del fabbricato stesso il tutto nel rispetto delle norme di legge previo ottenimento delle autorizzazioni amministrative; il signor [REDACTED], stante l'intervenuta presente divisione, non utilizzerà più, per l'accesso ed il recesso alla sua adiacente proprietà la scala d'ingresso, facente parte di quanto assegnato alle signore [REDACTED] [REDACTED] rinunciava all'uso del cancello carraio che da accesso al mappale 95 del Fg. 7 (corte comune), restando salvo il diritto di passo a piedi dal cancello pedonale alla strada pubblica.</p>					

Periodo proprietà		Dal 07/03/2011 – attuale proprietario			
Titolare / proprietario					
Nominativo		[REDACTED]			
Nato a		[REDACTED]			
C.F.:	[REDACTED]	Diritto proprietà	Proprietà 1000/1000		
Derivante da: Atto di divisione					
Data rogito	07/03/2011	Repert. n.	81514	Raccolta/Serie	21403
Notaio / Ente		Notaio MANGINI MARANA FALCONI Enrico con studio in Acqui Terme (AL)			
Conservatoria territoriale competente		Acqui Terme (AL)			
Estremi trascrizione	Reg. gen.	1387	Reg. part.	1006	Data
					29/03/2011
NOTE / PRECISAZIONI					
<p>I [REDACTED] la complessiva quota di comproprietà pari a 3/6 sull'immobile censito al N.C.E.U. Comune di Terzo Fg. 7 mappale 409 (ex 95 parte) - area urbana di mq. 70,00; con tale titolo il [REDACTED] resta pieno ed esclusivo proprietario dell'immobile identificato.</p> <p>Alla parte venditrice la proprietà dell'immobile, in origine, è pervenuto in forza di successione del marito e padre: [REDACTED], nato a Strevi il 04/12/1944 e deceduto in Acqui Terme il 02 / 08 / 1993, di cui a denuncia di successione n. 68 vol. 745 del 11/05/1994 registrata ad Acqui Terme al reg. gen. 2037 reg. part. 1664. Accettazione eredità con beneficio di inventario 18/10/1993 di cui a verbale 22/10/1993 trascritto al reg. gen. 4190 reg. part. 3325.</p>					

Periodo proprietà		Dal 02/08/1993 al 07/03/2011			
Titolare / proprietario					
Nominativo		[REDACTED]			
Nata a:		[REDACTED]			
C.F.:	/	Diritto proprietà	/		
Titolare / proprietario					
Nominativo		[REDACTED]			
Nata a:		[REDACTED]			
C.F.:	/	Diritto proprietà	/		
Titolare / proprietario					
Nominativo		[REDACTED]			
Nata a:		[REDACTED]			
C.F.:	/	Diritto proprietà	/		
Derivante da: Successione in morte del [REDACTED]					
Data rogito	02/08/1993	Repert. n.	68	Raccolta/Serie	745
Notaio / Ente		Ufficio del Registro di Acqui Terme			
Conservatoria territoriale competente		Acqui Terme			
Estremi trascrizione	Reg. gen.	2037	Reg. part.	1664	Data
					11/05/1994
NOTE / PRECISAZIONI					
<p>Eredi</p> <p>[REDACTED]</p> <p>Beni immobili costituenti attivo ereditario: Comune di Terzo N.C.T. – partita 1874 – Fg. 7 n° 126, 190, 250, 262. Comune di Terzo N.C.E.U.: Fg. 7 n° 250, 251.</p>					

Verbale accettazione eredità con beneficio di inventario in data 18 / 10 / 1993 trascritto ad Acqui Terme il 22/10/1993 al Reg. gen. 4190 reg. part. 3325.

Dati relativi al corpo: Abitazione principale con accessori

Dati relativi al corpo: Box pertinenziale

Per quanto sopra Si dichiara la conformità delle trascrizioni ventennali

Dati precedenti relativi ai corpi: Strada di accesso secondaria

Periodo proprietà	Dal 22/12/1984 – attuale proprietario				
Titolare / proprietario					
Nominativo	[REDACTED]				
Nato a	[REDACTED]				
C.F.:	[REDACTED]	Diritto proprietà	Proprietà 1000/1000		
Derivante da: Atto di assegnazione					
Data rogito	22/12/1984	Repert. n.	/	Raccolta/Serie	/
Notaio / Ente	Notaio SANTI Arturo con studio in Acqui Terme (AL)				
Conservatoria territoriale competente	Acqui Terme (AL)				
Estremi trascrizione	Reg. gen.	216	Reg. part.	183	Data 21/01/1985
NOTE / PRECISAZIONI					
[REDACTED]					
Comune di Terzo(AL) , Regione Domini, N.C.T. partita 126, Fig. 7 mappale 276 (ed 98/a) seminativo di classe 1° di are 3,60 R.D. €. 27,00 R.A. €. 9,72 aventi a confini: [REDACTED] [REDACTED]					

Periodo proprietà	Dal 07/03/2011 – attuale proprietario				
Titolare / proprietario					
Nominativo	[REDACTED]				
Nato a	[REDACTED]				
C.F.:	[REDACTED]	Diritto proprietà	Proprietà 1000/1000		
Derivante da: Costituzione del diritto di servitù di apertura veduta e costruzione a titolo oneroso					
Data rogito	07/03/2011	Repert. n.	81516	Raccolta/Serie	21405
Notaio / Ente	Notaio MANGINI MARANA FALCONI Enrico con studio in Acqui Terme (AL)				
Conservatoria territoriale competente	Acqui Terme (AL)				
Estremi trascrizione	Reg. gen.	1389	Reg. part.	1008	Data 29/03/2011
NOTE / PRECISAZIONI					
Si precisa cge [REDACTED], sono proprietari del fabbricato sito in Comune di Terzo e censito al catasto dei fabbricati a Fig. 7 mappale 250; e che il Signor [REDACTED] è proprietario del terreno sito in Comune di Terzo e censito al catasto terreni a Fig. 7 mappale 276. Tutto ciò premesso il [REDACTED], all'apertura di veduta dal fabbricato di loro proprietà, citato nelle premesse e censito al catasto dei fabbricati a Fig. 7 mappale 250 - Regione Domini c.n. 9 – p. T -1 – Categ. A/4 cl. 4 di vani 12,00 R.C. €. 403,84; sul terreno censito a catasto terreni a Fig. 7 mappale 276 seminativo cl. 1 di ha 00.03.60 R.D. €. 3,16, R.,A. €. 2,23, di proprietà dello [REDACTED], nonchè a costruire previo ottenimento delle prescritte autorizzazioni di legge, una terrazza coperta da realizzarsi sull'area attualmente occupata dal porticato insistente sul mappale 250 del Fig. 7 restando così costituita la relativa servitù.					

Dati precedenti relativi ai corpi: Strada di accesso secondaria**Per quanto sopra Si dichiara la conformità delle trascrizioni ventennali****7. PRATICHE EDILIZIE****7.1 – Conformità edilizia****Abitazione principale con accessori: Foglio 7, particella 264 sub. 1****Box pertinenziale: Foglio 7, particella 264 sub. 4**

TIPOLOGIA PRATICA	<u>Licena di costruzione</u>			n.°	2/55
Intestazione	[REDACTED]				
Oggetto	Progetto di casa di abitazione di autorimessa per autotrasportatori, magazzini e ripostigli di proprietà Fratelli Moretti di Carlo Eugenio				
Oggetto:	Nuova costruzione				
Estremi presentazione	Prot.	/	Data	/	
Estremi approvazione	Prot.	/	Data	/	
NOTE / PRECISAZIONI					
Data inizio lavori 11/08/1956 Data fine lavori 31/03/1958 Abitabilità/agibilità in data 14/05/1960 al n. di prot. 671					

TIPOLOGIA PRATICA	<u>Concessione di costruzione</u>			n.°	17/75
Intestazione	[REDACTED]				
Oggetto	Sopraelevazione fabbricato				
Oggetto:	Nuova costruzione				
Estremi presentazione	Prot.	/	Data	26/05/1975	
Estremi approvazione	Prot.	/	Data	27/07/1975	
NOTE / PRECISAZIONI					
Data inizio lavori 01/07/1975 Data fine lavori 20/05/1977 Rilascio certificato di Abitabilità in data 10 / 01 / 1978 Rilascio certificato di Usabilità in data 07/11/1984 - richiesta prot. 613 del 25/03/1983					

TIPOLOGIA PRATICA	<u>Autorizzazione in sanatoria</u>			n.°	188/94
Intestazione	[REDACTED]				
Oggetto	Modifica ai prospetti				
Oggetto:	Denuncia in sanatoria opere eseguite				
Estremi presentazione	Prot.	1985	Data	30/09/1986	
Estremi approvazione	Prot.	194	Data	21/11/1994	
NOTE / PRECISAZIONI					
/					

TIPOLOGIA PRATICA	<u>Permesso di costruire oneroso</u>			n.°	614/2011
Intestazione	[REDACTED]				
Oggetto	Cambio destinazione d'uso con opere, ampliamento superficie coperta per realizzazione tettoia				
Oggetto:	Nuova costruzione / ristrutturazione				
Estremi presentazione	Prot.	1039	Data	24/03/2011	
Estremi approvazione	Prot.	/	Data	92/05/2011	
NOTE / PRECISAZIONI					
/					

7.2 – Conformità urbanistica

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Regolatore Generale Comunale
In forza della delibera:	P.R.G.I. adottato con deliberazione C.C. n.19 in data 22/03/85 approvato dalla Giunta Regionale con deliberazione n.87/7656 in data 28.08.1991; Variante al P.R.G.I. adottata dal Consiglio Comunale in d
Zona omogenea:	aree di tipo D3 - Aree esistenti che si confermano nella loro ubicazione (art. 41 N.T.A.)
Norme tecniche di attuazione:	<p>1) Sono aree caratterizzate da attività in atto e che richiedono una più razionale utilizzazione degli impianti e delle aree di loro pertinenza.</p> <p>2) La loro attuazione avviene per concessione diretta preceduta da un convenzionamento sugli obiettivi e sulle finalità dell'intervento.</p> <p>3) In caso di ristrutturazione urbanistica l'intervento dovrà essere subordinato all'approvazione di SUE.</p> <p>4) In queste aree è prevista la manutenzione ordinaria e straordinaria, la ristrutturazione edilizia, l'ampliamento, la ristrutturazione urbanistica.</p> <p>5) Gli indici, i parametri e le destinazioni d'uso ammesse sono le stesse delle aree attrezzate di nuovo impianto e cioè: - rapporto di copertura $R_c = 50\%$ della superficie fondiaria S_f - altezza massima = m.12,00 fatte salve altezze superiori per necessità tecnologiche-produttive - distanza minima degli edifici dai confini circostanti: m.5,00 - distanza minima degli edifici dalle strade interne: m.5,00.</p> <p>6) E' fatto obbligo, in caso di interventi che presuppongano il rilascio della concessione, di reperire gli standard a servizi pubblici secondo l'art.21 della L.R. 56/77 e s.m.i.</p> <p>7) Il rilascio delle concessioni nelle aree di cui al presente articolo è subordinato a stipula di convenzione che preveda anche l'individuazione delle caratteristiche tecniche, formali delle costruzioni e il tipo di attività dell'insediamento.</p> <p>8) Le concessioni per la realizzazione di opere nelle aree interessate totalmente o parzialmente da vincoli o limitazioni per la presenza di fasce di rispetto fluviale, stradale, ambientale nonché, geologico-tecnico, idrogeologico e di esondabilità, sono subordinate all'acquisizione delle autorizzazioni da parte delle Autorità competenti. Dovranno inoltre essere rispettate le prescrizioni specifiche contenute ai titoli 4°-5°-6° delle N.T.A..</p>

Dati relativi ai corpi: Abitazione principale con accessori

Per quanto sopra NON dichiara la conformità edilizia

L'assegnatario dovrà provvedere alla presentazione di specifica pratica edilizia in sanatoria, mediante il pagamento dei relativi oneri, maggiorati delle sanzioni, nonché seguire le disposizioni normative urbanistiche vigenti al momento dell'assegnazione dell'unità immobiliare di che trattasi, per la regolarizzazione

delle seguenti opere:

- 1) modeste variazioni della distribuzione interna dei locali di abitazione in piano primo;
- 2) cambio di destinazione del locale in piano terra originariamente destinato a box ed attualmente destinato a ripostiglio pertinenziale ai vani di abitazione principale;
- 3) costruzione di piccolo vano tecnico posto sul retro del fabbricato principale destinato a centrale termica.

Importo complessivo della pratica edilizia presuntivo, ovvero riferito alla data di produzione della presente: €. 3.000,00 circa.

Dati relativi ai corpi: Box pertinenziale

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Dati relativi ai corpi: Strada di accesso secondaria

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

DESCRIZIONE STATO DEI LUOGHI ACCERTATO

Abitazione di tipo civile[A/2]

Abitazione principale con accessori

Lo scrivente ha proceduto a visitare i beni oggetto della presente Esecuzione Immobiliare, compiendo i necessari riscontri sulla corrispondenza degli immobili, facenti parte di un complesso residenziale, costituito nello specifico da locali principali destinati a civile abitazione ed accessori pertinentenziali a diretto servizio della stessa unità abitativa, posti in Comune di Terzo (AL) - Regione Domini n.10/A.

Sono poi state raffigurate le situazioni attuali delle unità immobiliari, di cui all'elaborato cartografico, contenente anche la fotografia aerea e lo stralcio della mappa catastale del Foglio 7 del Comune di Terzo (AL), nei quali sono stati localizzati i fabbricati, di cui le unità immobiliari oggetto del Procedimento fanno parte. Inoltre, sono stati rilevati i fotogrammi dell'esterno e dell'interno degli immobili, che fascicolati fanno parte della documentazione prodotta.

Nello specifico il bene pignorato facente parte del presente lotto situato in Regione Domini c.n. 10/A, in Comune di Terzo (AL) viene così descritto:

trattasi di unità immobiliare di civile abitazione residenziale facente parte di fabbricato in linea con altre proprietà non interessate alla procedura in oggetto, elevato a due piani fuori terra, oltre al sottotetto, con accesso da ampio locale ingresso / vano scala in piano terra, con scala di accesso e collegamento alla zona abitativa posta in piano primo, e con ulteriore rampa di collegamento soprastante piano sottotetto, destinato a solaio pertinenziale.

Dal cortile antistante, utilizzato in parte a verde con attrezzature da giardino ed in parte inghiaiato, come area di sosta e di manovra automezzi, posto sul fronte Nord, tra la Strada Provinciale ed il fabbricato di cui infra, si può accedere all'ingresso del fabbricato abitativo tramite un portoncino in legno, attraversato il quale ci si trova in un vano scala.

Da questi si può salire al piano superiore, doversi sviluppa l'unità principale, costituita da vani di abitazione e servizi pertinentenziali; altra area scoperta pertinenziale è localizzata sul fronte Sud del fabbricato sulla quale è localizzato il piccolo locale centrale termica, al quale si ha accesso sia da portoncino comunicante con il vano ingresso in piano terra, che attraverso ulteriore cancello e strada privata di collegamento tra lo stesso cortile e la Strada Provinciale, il tutto localizzato sul fronte Est.

Per quanto alla struttura portante verticale originaria ed in ampliamento (di cui ai titoli edilizi richiamati) è caratterizzata da maglia semplice in pilastri di C.A.; orizzontamenti costituiti da solai in blocchi di laterizio e travature rompitratta in C.A. (solaio piano terra/ primo, primo/ sottotetto); copertura costituita da orditura di legno semplice con travature principali e secondarie squadrate e soprastante manto di coperture in tegole piane di laterizio; lattoneria a corredo per canali, discese, copertine e frontalini in sviluppi di lamine in

rame; non è presente alcuna tipologia di impermeabilizzazione e isolamento termico; tamponatura murature perimetrali in blocchi di laterizio, con rifinitura esterna mediante intonacatura e tinteggiatura; terrazzo pertinenziale ai locali di abitazione prospettanti sul fronte Nord in piano primo, costituito da soletta in latero cemento, con soprastante pavimentazione in tessere di grès antigelive, bordature / copertine in lastre di pietra fiammate, con soprastante ringhiera in ferro a disegni semplici; soprastante pensilina a riparo costituita da orditura portante e di supporto in travature di legno trattato, con soprastante manto di copertura in tegole; lattoneria a corredo per canale e cicogne di scarico.

Al vano scala posto in piano terra, vi si accede da ampio portoncino in legno blindato posto sul fronte Nord del fabbricato, con rifiniture di pregio per quanto ai pavimentazione in scaglie di marmo gettato, intonaci e tinteggiature su pareti e soffitti, con cornici e decori in gesso; rivestimento rampe scale con lastre in marmo levigate per pedate ed alzate; ringhiere in ferro lavorato, con decori e mancorrente in legno a delimitazione delle stesse.

Internamente i vani di abitazione di apprezzabile sviluppo di superficie, sono caratterizzati da finiture di pregio con pavimenti di diversa tipologia - piastrelle di monocottura, piastrelle gettate in scagli di marmo, listone/ palquet in legno - e rivestimenti alle pareti in piastrelle di monocottura / ceramica per locali bagni; per le restanti superfici intonaci, con tinteggiature di differente tonalità; le facciate esterne risultano intonacate e tinteggiate con buon grado di manutenzione e conservazione; serramenti interni in legno lavorato con inserti in vetro; serramenti esterni per finestre e porte finestra in legno con vetri e persiane in legno, davanzi, controdavanzi e soglie in lastre di pietra lavorate; schermature esterne in tapparelle di legno con cassonetti interni non isolati.

Per quanto alle dotazione dei bagni caratterizzati da presenza di apparecchiature igienico sanitarie per wc con cassetta di cacciata a zaino, bidet, lavabo con colonna, vasca e/o piatto doccia.

Impiantistica di dotazione: luce forza, idrico per acqua calda e fredda, scarico con colonne incassate e loro convogliamento finale nel collettore fognario pubblico, corrente nei pressi della proprietà; riscaldamento con generatore a gas metano (caldaia a condensazione di recente installazione: Marca Ferroli – modello Bluehelix Tech RRT) e piano cottura; radiatori in ghisa con valvole; impianto antenna TV / DTT; impianto linea antifurto.

Accessori pertinenti:

Locale in piano terra destinato a ripostiglio: accesso diretto indipendente mediante serramento esterno costituito da portoncino metallico con inserti in vetro posto sul fronte Nord piano cortile; internamente rifiniture costituite da piano calpestio in piastrelle, intonacatura e tinteggiatura su pareti verticali e soffitti; impiantistica di dotazione: luce / forza.

Locale in piano terra destinato a centrale termica, posto sul fronte Sud: struttura autonoma realizzata in epoca recente costituita da basamento in battuto di Cls. con piano calpestio rustico; murature perimetrali in blocchi di Cls., con interposta malta di cemento senza alcuna rifinitura / rivestimento superficiale su ambo i lati, copertura semplice a singola falda con orditura in legno e soprastante manto in tegole; accesso diretto indipendente, mediante serramento esterno costituito da portoncino tagliafuoco.

Locale in piano sottotetto destinato a solaio: ampio locale direttamente accessibile dal vano scala interno, attraverso portoncino in legno cieco, completamente al rustico senza alcuna tipologia di rifinitura con pareti verticali in nuda muratura e/o con semplice rinzaffo in malta di cemento; piano calpestio al rustico, intradosso copertura a nudo tetto.

Porticato aperto, posto sul fronte Nord: corpo di fabbrica di recente realizzazione, costituita da struttura verticale portante in travature di legno, soprastante copertura in orditura di legno con manto in tegole piane e lattoneria a corredo per canali e discese.

Superficie complessiva di circa mq **1.531,00**

E' posto al piano: primo

L'edificio è stato costruito nel: anno 1955

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1975

ha un'altezza utile interna di circa m. H. cm.300

Condizioni generali dell'immobile:

Stato di manutenzione generale: buono

Nel complesso l'unità immobiliare abitativa si presenta in buono stato di conservazione, senza la necessità di attuare interventi di larga entità, finalizzati allo adattamento e ripristino delle normali condizioni igienico sanitarie e salubrità degli ambienti adibiti a civile abitazione.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Le misure sono state dedotte dalle tavole progettuali acquisite nella fase di istruttoria tecnica, previa verifica sul sito circa la loro esatta conformità con la situazione dello stato dei luoghi, e quindi considerate valide ai fini della quantificazione della relativa consistenza in termini di superficie utile lorda.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Ingresso in piano terra	sup lorda di pavimento	28,00	1,00	28,00
Locali di abitazione in piano primo	sup lorda di pavimento	213,00	1,00	213,00
Locale ripostiglio piano terra	sup lorda di pavimento	43,00	1,00	43,00
Porticato aperto fronte Strada Provinciale	sup lorda di pavimento	50,00	1,00	50,00
Locale centrale termica	sup lorda di pavimento	7,00	1,00	7,00
Balcone pertinenziale piano primo	sup lorda di pavimento	13,00	0,33	4,29
Locale solaio pertinenziale praticabile	sup lorda di pavimento	97,00	1,00	97,00
locale solaio pertinenziale non praticabile	sup lorda di pavimento	106,00	1,00	106,00
Corte principale fronte Strada Provinciale	sup reale lorda	706,00	1,00	706,00
Corte su retro fabbricato	sup reale lorda	268,00	1,00	268,00
		1.531,00		1.522,29

DESCRIZIONE STATO DEI LUOGHI ACCERTATO

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C/6]

Box pertinenziale

Lo scrivente ha proceduto a visitare i beni oggetto della presente Esecuzione Immobiliare, compiendo i necessari riscontri sulla corrispondenza degli immobili, facenti parte di un complesso residenziale, costituito nello specifico, da locali principali destinati a civile abitazione ed accessori pertinenziali a diretto servizio della stessa unità abitativa, posti in Comune di Terzo (AL) - Regione Domini n.10/A.

Sono poi state raffigurate le situazioni attuali delle unità immobiliari, di cui all'elaborato cartografico, contenente anche la fotografia aerea e lo stralcio della mappa catastale del Foglio 7 del Comune di Terzo (AL), nei quali sono stati localizzati i fabbricati, di cui le unità immobiliari oggetto del Procedimento fanno parte. Inoltre, sono stati rilevati i fotogrammi dell'esterno e dell'interno degli immobili, che fascicolati fanno parte della documentazione prodotta.

Nello specifico il bene pignorato facente parte del presente lotto, situato in Regione Domini c.n. 10/A, in Comune di Terzo (AL), viene così descritto.

Ampio locale con accesso diretto dal piano cortile, mediante due portoni carrai in legno a doppia anta, posti sul fronte Nord del fabbricato, di datata realizzazione, si presuppone risalenti alla costruzione dell'originario corpo di fabbrica (1955).

Per quanto alle rifiniture interne: piano di calpestio al rustico in battuto di cemento, superfici verticali di delimitazione rivestite con semplice rinzaffatura in malta di cemento su murature in mattoni di laterizio, superficie intradosso del soprastante solaio di copertura al rustico; impiantistica in dotazione: luce forza.

Superficie complessiva di circa mq **140,00**
 L'edificio è stato costruito nel: anno 1955
 ha un'altezza utile interna di circa m. H. cm.430

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: il locale si presenta in modesto stato di conservazione, occupato da materiali di vario genere che ne limitano l'uso relativamente alla specifica destinazione a ricovero di automezzi.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Le misure sono state dedotte dalle tavole progettuali acquisite nella fase di istruttoria tecnica, previa verifica sul sito circa la loro esatta conformità con la situazione effettiva dello stato dei luoghi, e quindi considerate valide ai fini della quantificazione della relativa consistenza in termini di superfici utile lorda

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Ingresso in piano terra	sup lorda di pavimento	140,00	1,00	140,00
		140,00		140,00

DESCRIZIONE STATO DEI LUOGHI ACCERTATO

Terreno agricolo
Strada di accesso secondaria

Trattasi di piccolo reliquato di terreno, destinato a strada di accesso / viabilità di collegamento, localizzata sui limiti del fronte Est della proprietà interposta tra la piccola pezza di cortile scoperto pertinenziale al fabbricato di civile abitazione, rivolta sul fronte Sud delimitato da cancello carraio, e la Strada Provinciale costituente viabilità pubblica.

Attualmente viene praticata sporadicamente, per accesso secondario alla proprietà; è caratterizzata da fondo naturale ed a tratti inghiaiato.

Superficie complessiva di circa mq **230,00**

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per quanto alla consistenza dell'immobile in oggetto, si richiama l'atto di aggiornamento N.C.T., di cui a Tipo di Frazionamento / Mappale - Protocollo 32101 del 27/04/2021.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Strada di accesso secondaria	Sup. lorda reale	230,00	1,00	230,00
		230,00		230,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

8.1 - Criterio di stima:

La stima è espressa secondo il metodo comparativo sulla scorta di dati acquisiti con indagini di mercato per immobili aventi caratteristiche simili nonchè sulla scorta degli orientamenti di valori unitari forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare corrente sulla piazza del Comune di Terzo.

8.2 – Fonti di informazione

Catasto di Alessandria;
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di Acqui Terme;
 Uffici del registro di Acqui Terme;

Ufficio tecnico di Terzo;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Valori OMI

Semestre II - 2022

Provincia di Alessandria

Comune di Terzo;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.):Centro urbano**Destinazione:** residenziale**Tipologia prevalente:** abitazione civile

valore unitario MAX: €/mq. 680,00

valore unitario MIN: €/mq. 620,00

Destinazione: residenziale**Tipologia prevalente:** box

valore unitario MAX: €/mq. 680,00

valore unitario MIN: €/mq. 620,00

Destinazione: residenziale**Tipologia prevalente:** magazzini

valore unitario MAX: €/mq. 680,00

valore unitario MIN: €/mq. 620,00

Altre fonti di informazione: Agenzie immobiliari locali - riviste di settore - annunci di vendita immobiliari.

8.3 – Valutazione corpi**Abitazione principale con accessori. Abitazione di tipo civile [A2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) €.209.553,50.

Descrizione	Superficie equivalente	Valore unitario	Valore complessivo
Ingresso in piano terra	28,00	€/mq. 300,00	€. 8.400,00
Locali di abitazione in piano primo	213,00	€/mq. 700,00	€. 149.100,00
Locale ripostiglio piano terra	43,00	€/mq. 300,00	€. 12.900,00
Porticato aperto fronte Strada Provinciale	50,00	€/mq. 180,00	€. 9.000,00
Locale centrale termica	7,00	€/mq. 150,00	€. 1.260,00
Balcone pertinenziale piano primo	4,29	€/mq. 150,00	€. 643,50
Locale solaio pertinenziale praticabile	97,00	€/mq. 50,00	€. 14.550,00
locale solaio pertinenziale non praticabile	106,00	€/mq. 50,00	€. 5.300,00
Corte principale fronte Strada Provinciale	706,00	€/mq. 10,00	€. 7.060,00
Corte su retro fabbricato	268	€/mq. 5,00	€. 1.340,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€.209.553,50
Valore corpo			€. 209.553,50
Valore Pertinenze			€. 0,00
Valore complessivo intero			€. 209.553,50
Valore complessivo diritto e quota			€. 209.553,50

Box pertinenziale. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) €.49.000,00.

Descrizione	Superficie	Valore	Valore
-------------	------------	--------	--------

	equivalente	unitario	complessivo
Box / Autorimessa	140,00	€/mq. 350,00	€. 49.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€.49.000,00
Valore corpo			€. 49.000,00
Valore Pertinenze			€. 0,00
Valore complessivo intero			€. 49.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€. 49.000,00

Strada di accesso secondaria – terreno agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) €. 230,00.

Descrizione	Superficie equivalente	Valore unitario	Valore complessivo
Strada di accesso secondaria	230,00	€/mq. 1,00	€. 230,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€.230,00
Valore corpo			€. 230,00
Valore Pertinenze			€. 0,00
Valore complessivo intero			€. 230,00
Valore complessivo diritto e quota			€. 230,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Abitazione principale con accessori	Abitazione di tipo civile[A2]	1522,29	€.209.553,50	€.209.553,50
Box pertinenziale	Stalle, scuderie, autorimesse [C6]	140,00	€. 49.000,00	€. 49.000,00
Strada di accesso secondaria	Agricolo	230,00	€. 230,00	€. 230,00

8.4 – Adempimenti e correzioni della stima:

Regolarizzazione catastale per inserimento in planimetria della latrina pertinenziale	=	- €. 0,00
Regolarizzazione edilizio urbanistica - sanatoria	=	- €. 3.000,00
Predisposizione Attestazione Prestazione Energetica N.C.E.: Fg. 7 mappale 264 sub. 4	=	- €. 350,00
Arrotondamento per difetto viste le particolari condizioni di promiscuità con le proprietà adiacenti:	=	- €. 5.433,50
Complessivamente:		€.250.000,00

8.5 – Prezzo base d'asta del lottoValore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€. 250.000,00****Acqui Terme, li 12/12/2022****L' Esperto alla stima:**

Faluso Fullo

ARCHITETTO
 FABRIZIO GRILLO
 N° 418
 AGRIGORO (AG) - ITALIA
 PAESAGGISTI, CONSERVATORI

