

---

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

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **121/2021**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 25-01-2022

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. STEFANO DEMONTIS**

**RAPPORTO DI  
VALUTAZIONE  
Lotto unico - Cascinale  
agricolo con accessori e  
terreni**

Esperto alla stima: **Arch Fabio Gregorini**

Codice fiscale: GRGFBA71R03F965A

Studio in: VIA GRAMSCI 21 - NOVI LIGURE

Telefono: 0143746464

Email: studio@bgarchitettinovi.it

Pec: fabio.gregorini@archiworldpec.it

## SINTESI ELABORATO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Località Cravaria, 69, - Casaleggio Boiro (AL) - 15070

**Lotto:** unico - Cascinale agricolo con accessori e terreni

**Corpo:** Abitazione, rustico garage

**Categoria:** Abitazione di tipo popolare [A4]

**Corpo:** Terreni

**Categoria:**

### 2. Stato di possesso

**Bene:** Località Cravaria, 69 - Casaleggio Boiro (AL) - 15070

**Lotto:** unico - Cascinale agricolo con accessori e terreni

**Corpo:** Abitazione, rustico garage

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

**Corpo:** Terreni

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

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

**Bene:** Località Cravaria, 69 - Casaleggio Boiro (AL) - 15070

**Lotto:** unico - Cascinale agricolo con accessori e terreni

**Corpo:** Abitazione, rustico garage

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

**Corpo:** Terreni

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

#### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Località Cravaria, 69 - Casaleggio Boiro (AL) - 15070

**Lotto:** unico - Cascinale agricolo con accessori e terreni

**Corpo:** Abitazione, rustico garage

**Creditori Iscritti:** BPER credit Management

#### 5. Comproprietari

**Beni:** Località Cravaria, 69 - Casaleggio Boiro (AL) - 15070

**Lotto:** unico - Cascinale agricolo con accessori e terreni

**Corpo:** Abitazione, rustico garage

Comproprietari: Nessuno

**Corpo:** Terreni

Comproprietari: Nessuno

#### 6. Misure Penali

**Beni:** Località Cravaria, 69 - Casaleggio Boiro (AL) - 15070

**Lotto:** unico - Cascinale agricolo con accessori e terreni

**Corpo:** Abitazione, rustico garage

**Misure Penali:** NO

**Corpo:** Terreni

**Misure Penali:** Non specificato

#### 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** Località Cravaria, 69 - Casaleggio Boiro (AL) - 15070

**Lotto:** unico - Cascinale agricolo con accessori e terreni

**Corpo:** Abitazione, rustico garage

**Continuità delle trascrizioni:** Non specificato

## 8. Prezzo

**Bene:** Località Cravaria, 69 - Casaleggio Boiro (AL) - 15070

**Lotto:** unico - Cascinale agricolo con accessori e terreni

**Valore complessivo intero:** 0,00

Beni in **Casaleggio Boiro (AL)**  
Località/Frazione  
Cravaria

**Lotto: unico - Cascinale agricolo con accessori e terreni**

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

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

**Identificativo corpo: Abitazione, rustico garage ed altro piccolo rustico  
ubicato nel terreno fg 7 part 139.**

**Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Località Cravaria, 69**

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [REDACTED] **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Stato Civile: coniugato

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Terreni:**

- Foglio 7 mappale 140, Località Cravaria, 69, piano T, Cat. C/2 Cl. U, Mq. 11, superficie catastale Mq. 13 R.C.E. 13,63 (Risulta così distinto per variazione toponomastica del 14/03/2014 protocollo n. AL0051845 in atti dal 14/03/2014 variazione di toponomastica n.16624.1/2014, per variazione nel classamento del 16/07/2003 protocollo n. 167566 in atti dal 16/07/2003 variazione di classamento n. 5692.1/2003 e per costituzione del 30/06/2003 protocollo n.153311 in atti dal 30/06/2003 costituzione n. 1635.1/2003).
- Foglio 7 mappale 141, Località Cravaria, 69, piano T-1, Cat. A/4 Cl. 2, Vani 9, superficie catastale Mq. 198 R.C.E. 357,90 (Risulta così distinto per variazione toponomastica del 08/03/2011 protocollo n. AL0115488 in atti dal 08/03/2011 variazione di toponomastica richiesta dal Comune n.52792.1/2011, per

variazione nel classamento del 10/10/2009 protocollo n. AL0265026 in atti dal 10/10/2009 variazione di classamento h.15846.1/2009, per ristrutturazione del 10/10/2008 protocollo n. AL0303064 in atti dal 10/10/2008 ristrutturazione n. 16343.1/2008, per variazione del 30/06/2003 protocollo n. AL0332609 in atti dal 31/12/2003 rettifica classamento proposto n.153320.1/2003 e per costituzione del 30/06/2003 protocollo n. 153320 in atti dal 30/06/2003 costituzione n. 1636.1/2003)

**Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note:**

Note generali:

**Identificativo corpo: Terreni.**

**sito in Località Cravaria, 69**

**Quota e tipologia del diritto**  
**1/1 di Claudio Righi- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Stato Civile: coniugato

Eventuali comproprietari:  
Nessuno

**Identificato al catasto Terreni:**

- Foglio 7 mappale 139 are 49.57 R.D.E. 1,28 R.A.E . 0,51 (Risulta così distinto per tipo mappale del 15/05/2003 protocollo n. 80100 in atti dal 15/05/2003 n.1715.1/2003 derivante dal mappale 89, tale dall'impianto meccanografico del 20/06/1984);
- Foglio 7 mappale 74 are 91.20 R.D.E. 4,71 R.A.E. 1,41
- Foglio 7 mappale 84 are 53.70 R.D.E. 11,09 R.A.E.8,32;
- Foglio 7 mappale 85 are 42.00 R.D.E. 8,68 R.A.E. 6,51
- Foglio 7 mappale 86 are 16.33 R.D.E. 0,84 R.A.E. 0,25;
- Foglio 7 mappale 88 are 03.60 R.D.E. 0,74 R.A.E. 0,56
- Foglio 7 mappale 90 are 34.60 R.D.E. 7,15 R.A.E. 5,36;
- Foglio 7 mappale 91 are 10.90 R.D.E. 0,56 R.A.E. 0,17



- Foglio 7 mappale 92 are 05.00 R.D.E. 0,26 R.A.E. 0,08
- Foglio 7 mappale 93 are 16.80 R.D.E. 1,21 R.A.E. 0,35
- Foglio 7 mappale 95 ettari 3.77.40 R.D.E. 19,49 R.A.E. 5,85
- Foglio 7 mappale 96 ettari 1.80.50 R.D.E. 9,32 R.A.E. 2,80
- Foglio 7 mappale 99 ettari 1.63.60 R.D.E. 0,84 R.A.E. 0,84
- Foglio 7 mappale 103 are 14.60 R.D.E. 0,75 R.A.E. 0,23
- Foglio 7 mappale 108 are 29.60 R.D.E. 6,11 R.A.E. 4,59
- Foglio 7 mappale 117 ettari 1.41.30 R.D.E. 0,73 R.A.E. 0,73
- Foglio 7 mappale 120 ettari 4.11.70 R.D.E. 10,63 R.A.E. 4,25
- Foglio 7 mappale 123 are 43.20 R.D.E. 2,23 R.A.E. 0,67
- Foglio 8 mappale 5 ettari 1.95.50 R.D.E. 10,10 R.A.E. 3,03
- Foglio 8 mappale 10 ettari 1.10.40 R.D.E. 5,70 R.A.E. 1,71
- Foglio 8 mappale 15 are 31.70 R.D.E. 1,64 R.A.E. 0,49
- Foglio 8 mappale 38 are 86.90 R.D.E. 4,49 R.A.E. 1,35 (Risultano così distinti dall'impianto meccanografico 20/06/1984)

**Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note:**

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

**Caratteristiche zona:** agricola, in ambito naturalistico

**Area urbanistica:** agricola a traffico locale con parcheggi inesistenti.

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

Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: nessuno.

**Servizi offerti dalla zona:** nessuno

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole

**Importanti centri limitrofi:** Genova.

**Attrazioni paesaggistiche:** Parco Naturale capanne di Marcarolo.

**Attrazioni storiche:** Castello di Casaleggio Boiro.

**Principali collegamenti pubblici:** nessuno

### 3. STATO DI POSSESSO:

**Identificativo corpo: Abitazione, rustico garage**

**Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Casaleggio Boiro (AL), Località Cravaria, 69**

**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

**Opponibilità ai terzi: no**

**Identificativo corpo: terreni coltivati e a bosco in Casaleggio Boiro (AL), Località Cravaria,**

**69 Occupati dal debitore e dai suoi familiari**

**Opponibilità ai terzi: no**

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- **- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di [REDACTED]; verbale di pignoramento immobili trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Alessandria - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Novi Ligure all'articolo Reg.Part.2317 Reg. Gen. 2843 del 21/06/2021,(a favore [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED] P, titolare della piena proprietà  
Titolo: Atto di pignoramento dell'Ufficiale Giudiziario sede: Alessandria (AL) del 10/05/2021 Rep. 1102/2021.

- **- Altre limitazioni:**

Domanda Giudiziale di revoca atti soggetti a trascrizione trascritta presso l'Agenzia del Territorio di Alessandria Servizio di Pubblicità Immobiliare di Novi Ligure all'articolo Reg. Part. 455 R Reg. Gen. 578 del 03/03/2015, a a favore [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED] Titolo: Atto amministrativo del Tribunale sede: Parma (PR) del e 09/05/2014 Rep. 48/1 grava: la piena proprietà delle unità immobiliari oggetto della presente certificazione.

- Domanda giudiziale -revoca atti soggetti a trascrizione trascritta presso l'Agenzia del Territorio di Alessandria Servizio di Pubblicità Immobiliare di Novi Ligure all'articolo Reg. Part. 3302 p Reg. Gen. 4094 del 03/11/2014, p a favore [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED] Titolo: domanda giudiziale del Tribunale di Alessandria sede: e Alessandria (AL) del 22/07/2014 Rep. 9218/2. Grava: la piena proprietà delle unità immobiliari oggetto della o presente



certificazione.

- Domanda giudiziale -revoca atti soggetti a trascrizione trascritta presso l'Agenzia del Territorio di Alessandria Servizio di Pubblicità Immobiliare di Novi Ligure all'articolo Reg. Part. 144 p Reg. Gen. 240 del 17/01/2013, a favore [REDACTED]

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
Titolo: domanda giudiziale del Tribunale di Parma sede: Parma (PR) e del 07/01/2013 Rep. 3422/2013. Grava: la piena proprietà delle unità immobiliari oggetto della 1 presente perizia.

- Domanda giudiziale -revoca atti soggetti a trascrizione trascritta presso l'Agenzia del Territorio di Alessandria Servizio di Pubblicità Immobiliare di Novi Ligure all'articolo Reg. Part. 31 Reg. Gen. 38 del 03/01/2012, a favore [REDACTED]

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]. Titolo: domanda giudiziale del Tribunale di Parma sede: Parma (PR) del 27/05/2011 Rep. 969 Grava: la piena proprietà delle unità immobiliari oggetto della presente perizia.

- Domanda giudiziale - revoca atti soggetti a trascrizione trascritta presso l'Agenzia del Territorio di Alessandria Servizio di Pubblicità Immobiliare di Novi Ligure all'articolo Reg. Part. 4264 Reg. Gen. 5797 del 22/12/2011, a favore [REDACTED]

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED] Titolo: domanda giudiziale del Tribunale sede: Parma (PR) del 09/06/2010 Rep. 969. Grava: la piena proprietà delle unità immobiliari oggetto della presente perizia.

- Domanda giudiziale-revoca atti soggetti a trascrizione trascritta presso l'Agenzia del Territorio di Alessandria Servizio di Pubblicità Immobiliare di Novi Ligure all'articolo Reg. Part. 3600 Reg. Gen. 5121 del 29/10/2010, a favore di [REDACTED]

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED] domanda giudiziale del Tribunale sede: Parma (PR) del 0(02/2010 Rep. 387/2010 grava la piena proprietà delle unità immobiliari oggetto della presente perizia.

- Costituzione di fondo patrimoniale trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Alessandria - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Navi Ligure all'articolo Reg. Part.

1613 Reg. Gen. 2149 del 07/05/2009, a a favore e contro: [REDACTED]

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED] Rep. 37092/10720 Grava: la piena proprietà delle unità immobiliari oggetto della presente perizia.

In calce a detta formalità risultano i seguenti annotamenti:

- revocazione atto giudiziario del Tribunale sede: Parma (PR) del 27/05/2011 Rep. 969, all'articolo Reg. Part. 58 Reg. Gen. 468 del 03/02/2012, la presente formalità è in annotamento alla trascrizione della domanda giudiziale, ai sensi degli artt. 2652, CC e 2654 CC;
- avvenuta trascrizione di domanda giudiziale atto giudiziario del Tribunale di Parma sede: Parma (PR) del 09/06/2010 Rep. 969/2, all'articolo Reg. Part. 93 Reg. Gen. 911 del 07/03/2012, la presente nota in annotamento della domanda giudiziale, ai sensi e degli artt. 2652, n.5 CC. e 2654 CC;
- avvenuta trascrizione di domanda giudiziale atto giudiziario del Tribunale di Parma sede: Parma (PR) del 07/01/2013 Rep. 3422/2013, 1 all'articolo Reg. Part. 203 Reg. Gen. 769 del 26/02/2013, il titolo a cui si riferisce la presente formalità e' stato trascritto presso la Conservatoria di Novi Ligure in data 07/01/2013 al n.144 rp.;
- inefficacia parziale atto giudiziario del Tribunale di Parma A: sede: Parma (PR) del 13/01/2013 Rep. 643/2013, all'articolo Reg. Part. 148 Reg. Gen. 1321 del 28/03/2014, la sentenza dichiara l'inefficacia nei confronti di [REDACTED]
- inefficacia parziale atto giudiziario del Tribunale sede: Parma Ci (PR) del 27/05/2015 Rep. 909, all'articolo Reg. Part. 442 Reg. G: Gen. 2945 del 11/07/2017, la sentenza dichiara l'inefficacia nei e, confronti di [REDACTED].
- inefficacia relativa atto giudiziario del Tribunale di Alessandria sede: Alessandria (AL) del 30/05/2017 Rep. 561, all'articolo Reg. Part. 107 Reg. Gen. 783 del 28/02/2018, la sentenza dichiara l'inefficacia nei confronti di [REDACTED]

ISCRIZIONI:

- ipoteca giudiziale iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Alessandria - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Nevi Ligure all'articolo Reg. Part. 159 Reg. Gen. 1409 del 13/04/2012, per la somma di Euro 450.000,00 a garanzia di Euro 446.059,38 a favore [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED],- titolare della piena proprietà Titolo: decreto ingiuntivo del Tribunale sede: Parma (PR) del 23/06/2011 Rep. 1582. Grava: la piena proprietà delle unità immobiliari oggetto della presente perizia.
- ipoteca giudiziale iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Alessandria - Servizio di

Pubblicità Immobiliare di Navi Ligure all'articolo Reg. Part. 812 Reg. Gen. 4466 del 22/09/2010, per la somma di Euro [REDACTED]

[REDACTED], titolare della piena proprietà Titolo: decreto ingiuntivo del Tribunale sede: Milano (MI) del 11/02/2010 Rep. 4646/1. Grava: la piena proprietà delle unità immobiliari oggetto della presente perizia.

- ipoteca giudiziale iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Alessandria - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Novi Ligure all'articolo Reg. Part. 666 Reg. Gen. 4093 del 02/09/2009, per la somma di Euro [REDACTED]

[REDACTED] titolare della piena proprietà Titolo: decreto ingiuntivo del Tribunale sede : Reggio Nell'Emilia : (RE) del 13/08/2009 Rep. 7060. Grava: la piena proprietà delle unità immobiliari oggetto della presente perizia. ipoteca giudiziale iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Alessandria - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Navi Ligure all'articolo Reg. Part. 579 Reg. Gen. 3558 del 24/07/2009, per la somma di Euro 650.000,00 a garanzia di Euro 533.949,30 [REDACTED]

[REDACTED] titolare della piena proprietà Titolo: decreto ingiuntivo del Tribunale sede: Modena (MO) del 09/07/2009 Rep. 6703. Grava: la piena proprietà delle unità immobiliari oggetto della presente perizia.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Abitazione, rustico garage e Terreni

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

**Spese di gestione condominiale:**

**Identificativo corpo:** Abitazione, rustico garage

**sito in Casaleggio Boiro (AL), Località Cravaria, 69**

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

**Spese condominiali scadute ed insolute** alla data della perizia: Spese condominiali scadute ed insolute negli ultimi due anni anteriori al pignoramento: Non è un condominio

**Millesimi di proprietà:** non è un condominio



**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO - casa non adeguata a portatori di handicap, in particolare le scale per raggiungere il piano superiore dell'alloggio sono di faticoso utilizzo già per una persona priva di limitazioni alla motilità. Per rendere l'immobile adeguato a persone con ridotta o impedita capacità motoria sarebbero necessari consistenti opere di adeguamento.

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

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** L'immobile non è adeguato in alcun modo alle attuali normative sul contenimento del consumo energetico, ha impianto di riscaldamento desueto, pareti e soffitti privi di alcun tipo di isolamento. Risultava privo di qualsiasi certificazione energetica

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

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

**Identificativo corpo: Terreni**

**sito in Casaleggio Boiro (AL), Località Cravaria, 69**

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

**Spese condominiali scadute ed insolute** alla data della perizia: Spese condominiali scadute ed insolute negli ultimi due anni anteriori al pignoramento:

**Millesimi di proprietà:** Non specificato

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

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

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

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

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

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

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

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Per quanto riguarda l'edificio principale esso è risultato di remota costruzione, edificato in pietra nel corso del XIX secolo. Il fabbricato si qualificava come residenza annessa alla conduzione di un fondo agricolo, quindi un fabbricato rurale. Essendo di natura agricola ed edificato ante entrata in vigore della legge Bucalossi (L10/1977) esso dovrebbe poter passare da destinazione d'uso agricola a quella residenziale senza dover sottostare all'obbligo di corresponsione degli oneri di urbanizzazione del contributo sul costo di

costruzione (vedasi per esempio sentenza TAR Piemonte Sez. II del 14/06/2019 n° 687) Tuttavia va anche rilevato che nel decreto cosiddetto "deruralizzazione" il n°. 557 del 30 dicembre 1993, convertito in L. 133/1994, in particolare con l'art. 9 si affermava:

Art. 9. comma 9: Per le variazioni nell'iscrizione catastale dei fabbricati già rurali, che non presentano più i requisiti di ruralità, di cui ai commi 3, 4, 5 e 6, non si fa luogo alla riscossione del contributo di cui all'articolo 11 della legge 28 gennaio 1977, n. 10, né al recupero di eventuali tributi attinenti al fabbricato ovvero al reddito da esso prodotto per i periodi di imposta anteriori al 1 gennaio 1993 per le imposte dirette, e al 1 gennaio 1994 per le altre imposte e tasse e per l'imposta comunale sugli immobili, **purché detti immobili siano stati oggetto, ricorrendone i presupposti, di istanza di sanatoria edilizia, quali fabbricati rurali, ai sensi e nei termini previsti dalla legge 28 febbraio 1985, n. 47, e vengano dichiarati al catasto entro il 31 dicembre 1995**, con le modalità previste dalle norme di attuazione dell'articolo 2, commi 1-quinquies ed 1-septies, del decreto-legge 23 gennaio 1993, n. 16, convertito, con modificazioni, dalla legge 24 marzo 1993, n. 75. Facendo attenta lettura di questo articolo emerge che gli immobili che abbiano perso i requisiti di ruralità (quindi tra il 1977 e 1998) non sono assoggettabili alla richiesta di contributo della "Bucalossi" (Oneri + Costo di Costruzione) qualora ricorrano due condizioni contemporanee: che gli immobili siano iscritti al Catasto Fabbricati entro il 31 dicembre 1996 (prorogato fino al 31/12/1998); che essi siano stati oggetto di istanza di sanatoria edilizia (qualora ne ricorrano i presupposti) ai sensi della L. 47/85;

Con l'art. 6 comma 5 L. 448/1998 infine è stata concessa facoltà ai Comuni di applicare le disposizioni previste dal comma 9 articolo 9 D.L. 557/1993 (conv. in L. 133/1994), a decorrere dal termine previsto per l'iscrizione al catasto dei fabbricati già rurali che non presentano più i requisiti di ruralità.

In questo caso ci troviamo nella situazione in cui se da un lato la regione Piemonte sembra avere orientamento verso l'esenzione dei fabbricati rurali edificati ante 1977 della corresponsione di oneri e contributi sul costo di costruzione, come da sentenza del Tar citata, vi è anche chiaramente espressa dalla normativa nazionale la facoltà per i comuni di richiedere tale contribuzione mancando entrambi o anche uno solo dei due requisiti sopra evidenziati. Poiché in questo caso manca sicuramente il requisito relativo all'accatastamento (primo accatastamento redatto in ritardo, soltanto nell'anno 2003) ed inoltre mancano pratiche a sanatoria di qualsivoglia tipo, per le quali tuttavia non si ritiene debbano "ricorrere i presupposti"), non si può escludere che ad un nuovo acquirente, con l'occasione di presentazione di pratiche edilizie per interventi di qualsivoglia tipologia, possano, con l'occasione, essere richiesti detti oneri e contributi.

Per quanto riguarda la regolarità dello stesso, in senso strettamente legato alla forma dell'edificio rispetto alle registrazioni della stessa presenti in atti, lo scrivente può dire solo che esso è stato accatastato per la prima volta solo nell'anno 2003. Tale accatastamento



costituisce dunque la prima ricognizione ufficiale dello stato dei luoghi e unico riferimento disponibile per la consistenza dell'edificio nel passato, e corrisponde allo stato dei luoghi visionato dallo scrivente.

Per quanto riguarda invece gli edifici accessori: nell'area di corte esisteva, anche in questo caso da epoca imprecisabile, ma comunque di fattura riferibile agli anni antecedenti alla seconda guerra mondiale, un locale di sgombero – ripostiglio agricolo, con struttura parte in pietra, parte in legno. Nel 2007 tale struttura risultava diruta. In tale data venne richiesto ed ottenuto dall'attuale debitore esecutato, per mezzo di tecnico della zona, un permesso per il rifacimento della baracca in questione, con sua trasformazione in ripostiglio in muratura. Il PDC è il n° 20/2007 con inizio lavori del 21/07/2007 e abitabilità rilasciata, n° 3/2010.

#### **7.1 Conformità edilizia:**

**Pertanto dal punto di vista edilizio/urbanistico si può affermare che:**

- **L'immobile è stato costruito ante 1942 – in area agricola secondo la disciplina vigente ante 1977;**
- **esso è stato accatastato solo nel 2003;**
- **esso non è stato mai assoggettato a sanatoria, (non reperita in atti comunali) peraltro non ritenuta necessaria dallo scrivente;**

**E' quindi possibile, anche se non certo, che per l'immobile, a seguito di presentazione di pratiche edilizie per ristrutturazione presso i competenti uffici comunali, possa essere richiesto il pagamento degli oneri di urbanizzazione primaria secondaria e contributo sul costo di costruzione.**

#### **Abitazione di tipo popolare [A4]**

Non sono state riscontrate irregolarità rispetto a quanto testimoniato dall'accatastamento (primo documento ufficiale che descrive la casa da quando è stata accatastata per avvenuta perdita delle caratteristiche di ruralità):

Regolarizzabili mediante: pratica edilizia a sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: come sopra

Stima oneri da corrispondere al comune se richiesti 16.000,00 €

Oneri Totali: **€ 16.000,00**

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Abitazione, rustico garage

**Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia; note: Nessun terreno è edificato, il ricovero attrezzi particella 140 è censito individualmente, e si trova edificato all'interno della particella 139**

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Abitazione e accessori

**7.2 Conformità urbanistica:****Località Cravaria, 69 -abitazione e annessi**

Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI: vincolo di tutela paesistico ambientale art 146 dlgs 490/99 e art 142 dlgs 42/2004, vincolo idrogeologico ex art 70 delle NTDA del PrG e legge regionale 45/89 NB: Il terreno fg 7 particella 85 è gravato da vincolo di PRG a parcheggio.
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	SI
Se si, di che tipo?	Immobile ubicato nel parco Naturale Capanne di Marcarolo – immobile ex rurale
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	Segnalare presenza vincoli

NB: Il terreno fg 7 particella 85 è gravato da vincolo di PRG a parcheggio.

**Note sulla conformità:**

conforme

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

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Abitazione, rustico garage

**Località Cravaria, 69**

Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI: vincolo di tutela paesistico ambientale art 146 dlgs 490/99 e art 142 dlgs 42/2004, vincolo idrogeologico ex art 70 delle NTDA del PrG e legge regionale 45/89 NB: Il terreno fg 7 particella 85 è gravato da vincolo di PRG a parcheggio.
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	SI
Se si, di che tipo?	vincolo del parco naturale di Capanne di Marcarolo vedi prima
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Note sulla conformità:**

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica fatto salvo quanto detto relativamente alla perdita di ruralità**

Descrizione: **Abitazione di tipo popolare [A4]** di cui al punto **Abitazione, rustico garage**

Si tratta di un cascinale agricolo ubicato nel parco naturale di capanne di Marcarolo e gravato dal vincolo di cui all'art 142 del Dlgs 42/2004 e vincolo di tutela paesistico ambientale art 146 dlgs 490/99 nonché vincolo idrogeologico LR 45/89: esso è costituito da un edificio abitativo principale, da un corpo staccato ad uso fienile ed un altro corpo ad uso garage (descritto però come ripostiglio, anche se dotato di due portoni carrai), oltre un piccolo fabbricato accessorio uso forno e relativo ripostiglio per la legna da ardere. L'immobile principale si presenta come un cascinale di fattura antica e tradizionale, edificato probabilmente nel corso del diciannovesimo secolo con materiali tipici del luogo quali pietra e malta impastata con sabbia di fiume. Originariamente tutte le strutture orizzontali delle solette erano in legno ma col passare del tempo esse sono stati chiaramente sostituite da elementi in laterocemento sorretti da putrelle metalliche. Il cascinale appariva essere stato ristrutturato più volte nel corso della sua esistenza e l'aspetto che presentava all'atto del sopralluogo poteva tranquillamente essere ascritto agli anni cinquanta del ventesimo secolo in quanto oltre questo periodo non apparivano essere state fatte particolari innovazioni se non per quanto riguarda l'impianto di riscaldamento a termosifoni ed al bagno il quale poteva essere stato realizzato o aggiornato negli anni '90 del '900 con materiale di fattura più vecchia.

Ubicato all'interno di un ampio sedime di proprietà privo di recinzione sistemato a prato l'immobile stretto e lungo orientato con i due lati corti e ovest e quindi con la facciata principale a sud era dotato di ingresso su un patio pavimentato è dotato di pergola. Superato l'accesso si accedeva ad un corridoio che distribuiva internamente le stanze del Piano terreno ovvero una cucina ed un soggiorno. Era presente a questo piano anche un locale di sgombero diviso internamente in due, con accesso diretto dall'esterno. Dal corridoio era possibile salire, per mezzo di una ripida scala ad una rampa, al piano superiore dov'è erano ubicati un disimpegno di arrivo della scala, tre camere da letto un ripostiglio ed un bagno. L'altezza dei locali al piano terreno era molto limitata essendo pari a 212 cm, mentre al piano superiore essa era pari a circa 250 cm.

Il soffitto del piano camere presentava una serie di distacchi di intonaco causati probabilmente dalle infiltrazioni di acqua dal tetto, a struttura lignea e coperto da manto in coppi di antica fattura. Le porte e le finestre erano costituite da serramenti in legno di vecchia fattura senza alcuna capacità isolante, mentre gli impianti erano di tipo assolutamente minimale, tipici delle abitazioni contadine di queste zone collinari piuttosto isolate e poco frequentate. Si tratta di impianti e finiture di tipo assolutamente elementare; i pavimenti al piano terreno in parte erano costituiti da piastrelle in parte costituiti invece da



gettata di cemento verniciata. L'alimentazione dell'impianto di riscaldamento avveniva per mezzo di bombolone GPL installato nell'anno 2000 e controllato l'ultima volta nel 2003 che, informava il proprietario, non era più funzionante da tempo e, appunto, ormai privo di regolarità amministrativa. Allo stato del sopralluogo, per il riscaldamento, gli abitanti, i quali frequentavano la casa saltuariamente vivendo altrove, utilizzavano una stufa a legna. Il corpo accessorio staccato dalla casa principale era costituito da un edificio distribuito su due piani fuori terra di cui piano superiore era il fienile accessibile dall'esterno mentre quello ubicato al piano terra era utilizzato, al momento del sopralluogo, come legnaia e dotato di ingresso carraio costituito da portone metallico a due ante e porta di accesso pedonale sul retro: esso risultava diviso internamente in due locali al pt, in un unico ampio ambiente al piano superiore. Era inoltre presente, di fronte alla facciata principale dell'abitazione da questa staccato per una distanza di circa 30 MT, un piccolo edificio più recente, ad uso autorimessa, realizzato nei primi anni 2000 essere costituito da un semplice edificio ad un piano dotato di doppio portone carraio e di finiture elementari L'edificio principale era in condizioni di conservazione discrete, come pure gli altri facenti parte del complesso. I terreni circostanti non erano coltivati ma si presentavano mantenuti mediante sfalcio delle erbe effettuato probabilmente un paio di volte all'anno.

Esiste inoltre, particella 140 – un piccolo ricovero attrezzi di 13 mq di superficie, ubicato nel terreno di cui al fg 7 part 139, in condizioni di conservazione sufficiente, realizzato in pietra, legno e lamierati. Detto ricovero appariva destinato a ricovero attrezzi e legname.

#### 1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Stato Civile: coniugato

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **289,00**

E' posto al piano: t-1

L'edificio è stato costruito nel: ante 1942

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2000

L'unità immobiliare è identificata con il numero: senza numero civico; ha un'altezza utile interna di circa m. 250 il p1 e 212 il pt

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

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: Lo stato di conservazione dell'edificio può essere definito mediocre: infatti se la manutenzione appare essere stata fatta nel corso degli anni, questa si è limitata al minimo necessario per conservare la costruzione, con interventi che non hanno comunque potuto ovviare all'inevitable invecchiamento naturale di strutture di tipologia preindustriale, realizzate con abbondante uso di legno e quindi soggette a naturale decadimento. Inoltre le strutture portanti delle costruzioni

esaminate, essendo costituite da pietrame non sono immuni alle infiltrazioni idriche sia dovute alla pioggia battente che alla risalita per capillarità del terreno. Da questo punto di vista la casa è stata organizzata come spesso in questi casi con fondazioni minime o del tutto inesistenti appoggiate direttamente sul terreno quindi non vi è alcun accorgimento in grado di impedire che l'acqua naturalmente presente nel suolo risalga nelle murature perimetrali che, quindi, specialmente al piano terra, risultano molto umide. Inoltre la scarsa manutenzione effettuata alle coperture ha causato l'infiltrazione di acqua da tetto che ha a sua volta provocato il distacco dell'intonaco da soffitto del piano superiore dell'abitazione. Per scongiurare il pericolo che anche altre parti dello stesso si possono staccare e cadere sugli abitanti dello stabile sarebbe pertanto necessaria l'eliminazione di tutto l'intonaco ammalorato e procedere al suo rifacimento. Per il resto, dal punto di vista strettamente strutturale, bisogna sottolineare che l'immobile non è chiaramente in alcun modo antisismico e le sue strutture non sono mai state calcolate nel senso moderno del termine essendo l'edificio nato come edilizia popolare spontanea in un'epoca in cui tutte le attuali normative non esistevano o non si applicavano a costruzioni del genere.

#### **Caratteristiche descrittive:**

#### **Caratteristiche strutturali:**

Copertura	tipologia: <b>a falde</b> materiale: <b>legno</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Fondazioni	Note: a trincea, senza strutture continue, muri di pietra realizzati in trincea
Solai	tipologia: <b>in ferro con tavelloni</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Strutture verticali	materiale: <b>pietra mista mattoni</b> condizioni: <b>buone</b>

#### **Componenti edilizie e costruttive:**

Cancello	Note: assente
Infissi esterni	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>legno</b> protezione:



	<b>persiane</b> materiale protezione: <b>legno</b> condizioni: <b>sufficienti</b> Note: serramenti eterogenei
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno tamburato</b> condizioni: <b>scarse</b> Note: serramenti eterogenei
Manto di copertura	materiale: <b>tegole in cotto</b> coibentazione: <b>inesistente</b> condizioni: <b>da ristrutturare</b> Note: il tetto perde ed è privo di qualsivoglia forma di isolamento termico
Pareti esterne	materiale: <b>blocchi di pietra</b> coibentazione: <b>inesistente</b> rivestimento: <b>intonaco di cemento</b> condizioni: <b>discrete</b>
Pavim. Esterna	materiale: <b>calcestruzzo</b> condizioni: <b>scarse</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>battuto di cemento</b> condizioni: <b>sufficienti</b> Riferito limitatamente a: soggiorno e corridoio del piano terreno
Pavim. Interna	materiale: <b>marmette di cemento</b> condizioni: <b>discrete</b> Riferito limitatamente a: tutto il piano primo e parte restante del pt
Plafoni	materiale: <b>stabilitura</b> condizioni: <b>da ristrutturare</b> Riferito limitatamente a: quelli del piano primo
Portone di ingresso	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>legno massello</b> accessori: <b>senza maniglione antipanico</b> condizioni: <b>scarse</b> Note: portone in legno molto rustico con catenaccio
Rivestimento	ubicazione: <b>bagno</b> materiale: <b>piastrelle in gres</b> condizioni: <b>sufficienti</b> Note: bagno fattura anni 1970/1980
Scale	posizione: <b>a rampa unica</b> rivestimento: <b>legno</b> condizioni: <b>buone</b> Note: scomoda scala a rampa unica, molto ripida, in legno
<b>Impianti:</b>	
Citofonico	Note: assente
Elettrico	tipologia: <b>con cavi a vista</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>scarse</b> conformità: <b>non a norma</b>
Telefonico	Note: assente
Termico	tipologia: <b>autonomo</b> alimentazione: <b>GPL</b> rete di distribuzione: <b>tubi in rame</b> diffusori: <b>termosifoni in alluminio</b> condizioni: <b>scarse</b> conformità: <b>non a norma</b> Note: impianto in disuso da almeno 10anni, da revisionare;bombola gpl scaduta, probabilmente da sostituire. Impianto non in linea con gli attuali standard

di risparmio energetico

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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	realizzato negli anni '70 del '900, adeguato nel 2000 in maniera artigianal.
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	autonomo a gpl
Stato impianto	in disuso
Potenza nominale	<35 kw
Epoca di realizzazione/adeguamento	2000
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

**Condizionamento e climatizzazione:**

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

**Impianto antincendio:**

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

**Ascensori montacarichi e carri ponte:**

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

**Scarichi:**

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

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
abitazione	sup lorda di pavimento	160,00	1,00	160,00
sgombero e fienile	sup lorda di pavimento	90,00	0,35	31,50
ripostigli uso rimessa auto	sup lorda di pavimento	33,00	0,35	11,55
forno ripostiglio	sup lorda di pavimento	6,00	0,30	1,80
<b>289,00</b>			<b>204,85</b>	

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

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

Descrizione: di cui al punto **Terreni**

Per quanto riguarda i terreni si tratta di un corpo di prati annessi all'abitazione principale più una serie di prati e boschi sparpagliati nel versante collinare circostante all'abitazione. I terreni sono stati individuati mediante la mappa catastale e sopralluogo sul posto, eseguito in contraddittorio con il proprietario, il quale tuttavia non era del tutto in grado di ricordare o di sapere effettivamente dove detti terreni fossero ubicati. Infatti l'orografia dei luoghi e la mappa catastale non corrispondevano puntualmente, giusti i cambiamenti verificatisi nel tempo trascorso da quando la mappa fu inizialmente redatta ed il giorno d'oggi. La maggior parte dei boschi apparivano inoltre ricchi di vegetazione, dai confini incerti e non tracciati e difficilmente percorribili. Tutti i terreni caratterizzati, all'atto del sopralluogo dal sottoscritto esperito, da copertura boschiva erano, un tempo, coltivati a prato/bosco o tenuti a pascolo. Il progressivo abbandono delle campagne verificatosi negli anni '60 del '900 ha fatto sì che essi venissero abbandonati e quindi tutte le caratteristiche che li definivano, quali i fossi ed i cippi di confine, i filari di alberi, i muretti a secco, sono stati cancellati dall'incuria, dalla crescita spontanea della vegetazione e dalle precipitazioni atmosferiche, tutti fattori che

hanno contribuito a modificare l'orografia dei luoghi. Comunque essi sono stati infine identificati sulla planimetria che si allega. Le loro caratteristiche sono le seguenti: si tratta di pascoli di tipo subappenninico, solo in parte adatti alla coltivazione visto che la copertura di terreno vegetale sopra ad un substrato pietroso è piuttosto limitata, non superiore ai 50 cm. Si tratta di terreni considerati tecnicamente "fragili", molto soggetti alla perdita dello strato fertile qualora essi vengano coltivati in maniera intensiva, cosa del resto a cui gli stessi sono poco adatti essendo anche difficile, se non impossibile, provvedere all'irrigazione degli stessi. Pertanto essi sono adatti ad una agricoltura molto povera, di sussistenza, oppure utilizzabili come pascoli per la fienagione o boschi di rovere (tipico del luogo) coltivati per legname da fuoco. Il loro valore, come si vedrà nel capitolo apposito è molto basso. A ciò si aggiunga la presenza di vincoli di natura paesaggistica ed idrogeologica che gravano su tutti i terreni la cui gestione potrà essere effettuata solo in armonia con i disposti dei vincoli e dell'esistenza dell'Ente Parco.

I terreni sono soggetti a vincolo idrogeologico art 70 delle norme tecniche di attuazione del PRG LR 45/89 e art 142 dlgs 42/2004 – codice del paesaggio che si riporta nel seguito:

**“Art. 142. Aree tutelate per legge**

*(articolo così sostituito dall'art. 12 del d.lgs. n. 157 del 2006, poi modificato dall'art. 2 del d.lgs. n. 63 del 2008)*

1. Sono comunque di interesse paesaggistico e sono sottoposti alle disposizioni di questo Titolo:

- a) i territori costieri compresi in una fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia, anche per i terreni elevati sul mare;
- b) i territori contermini ai laghi compresi in una fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia, anche per i territori elevati sui laghi;
- c) i fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con [regio decreto 11 dicembre 1933, n. 1775](#), e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna;
- d) le montagne per la parte eccedente 1.600 metri sul livello del mare per la catena alpina e 1.200 metri sul livello del mare per la catena appenninica e per le isole;
- e) i ghiacciai e i circhi glaciali;
- f) i parchi e le riserve nazionali o regionali, nonché i territori di protezione esterna dei parchi;
- g) i territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227 (*norma abrogata, ora il riferimento è agli [articoli 3 e 4 del decreto legislativo n. 34 del 2018](#)*);
- h) le aree assegnate alle università agrarie e le zone gravate da usi civici;
- i) le zone umide incluse nell'elenco previsto dal d.P.R. 13 marzo 1976, n. 448;
- l) i vulcani;
- m) le zone di interesse archeologico.

Nel caso in esame si ha sia il vincolo legato alla presenza del torrente Gorzente che alla presenza di boschi di rovere, in parte naturali in parte ricresciuti su terreni un tempo coltivati. L'area, a seguito dell'abbandono avvenuto nel secondo dopoguerra ha infatti subito un consistente ritorno alla natura che ad oggi è tutelato per legge.



**1. Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Stato Civile: coniugato

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **197.613,00**

il terreno risulta di forma: varie forme genericamente trapezoidali ed orografia collinare, in pendenza

Sistemazioni agrarie fossi e muretti a secco in carente stato manutentivo

Sistemi irrigui presenti no

Colture erbacee a prato

Colture arboree a bosco incolto

Selvicolture abbandono o sfalcio semestrale

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: terreni sostanzialmente abbandonati, a prato o bosco spontaneo

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

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

**Riscaldamento:**

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

**Condizionamento e climatizzazione:**

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



Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
---	----

**Impianto antincendio:**

Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	NO

**Ascensori montacarichi e carri ponte:**

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

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
bosco ceduo	sup reale lorda	4.957,00	1,00	4.957,00
seminativo	sup reale lorda	5.370,00	1,00	5.370,00
seminativo	sup reale lorda	4.200,00	1,00	4.200,00
bosco ceduo	sup reale lorda	1.633,00	1,00	1.633,00

1. Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 121 / 2021

semينativo	sup reale lorda	360,00	1,00	360,00
semينativo	sup reale lorda	3.460,00	1,00	3.460,00
bosco ceduo	sup reale lorda	1.090,00	1,00	1.090,00
bosco ceduo	sup reale lorda	500,00	1,00	500,00
bosco ceduo	sup reale lorda	1.680,00	1,00	1.680,00
bosco ceduo	sup reale lorda	37.740,00	1,00	37.740,00
bosco ceduo	sup reale lorda	18.050,00	1,00	18.050,00
incolto produttivo	sup reale lorda	16.360,00	1,00	16.360,00
bosco ceduo	sup reale lorda	1.460,00	1,00	1.460,00
semينativo	sup reale lorda	2.960,00	1,00	2.960,00
	sup reale lorda	14.130,00	1,00	14.130,00
bosco ceduo	sup reale lorda	41.170,00	1,00	41.170,00

bosco ceduo	sup reale lorda	43,00	1,00	43,00
bosco ceduo	sup reale lorda	19.550,00	1,00	19.550,00
bosco ceduo	sup reale lorda	11.040,00	1,00	11.040,00
bosco ceduo	sup reale lorda	3.170,00	1,00	3.170,00
bosco ceduo	sup reale lorda	8.690,00	1,00	8.690,00
<b>197.613,00</b>				<b>197.613,00</b>

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

La valutazione del bene indicata in perizia tiene conto come riferimento di base dei valori tabellati dall'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, i quali tuttavia sono valori medi statistici generati dalla aggregazione e rielaborazione di una grande mole di dati. La valutazione dalla sottoscritta espressa, ovviamente tiene conto di detti valori, a cui applica una serie di correttivi dipendenti sia da fattori di natura geografica, di condizione di accessibilità e manutenzione dei beni nonché da elementi desunti dai reali prezzi di mercato della piazza locale.

### 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Alessandria;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Novi Ligure;

Uffici del registro di Novi Ligure;

Ufficio tecnico di Casaleggio Boiro.

### 8.3 Valutazione corpi:

#### **Abitazione, rustico garage. Abitazione di tipo popolare [A4]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 96.279,50.

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie Equivalente</b>	<b>Valore Unitario</b>	<b>Valore Complessivo</b>
abitazione	160,00	€ 470,00	€ 75.200,00
sgombero e fienile	31,50	€ 470,00	€ 14.805,00
ripostigli uso rimessa auto	11,55	€ 470,00	€ 5.428,50
forno ripostiglio	1,80	€ 470,00	€ 846,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 96.279,50
Valore Corpo			€ 96.279,50
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 96.279,50
Valore complessivo diritto e quota			€ 96.279,50

#### **Terreni.**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 103.425,50.

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie Equivalente</b>	<b>Valore Unitario</b>	<b>Valore Complessivo</b>
bosco ceduo	4.957,00	€ 0,50	€ 2.478,50
seminativo	5.370,00	€ 1,00	€ 5.370,00
seminatvo	4.200,00	€ 1,00	€ 4.200,00
bosco ceduo	1.633,00	€ 0,50	€ 816,50
seminativo	360,00	€ 1,00	€ 360,00
seminativo	3.460,00	€ 1,00	€ 3.460,00
bosco ceduo	1.090,00	€ 0,50	€ 545,00

bosco ceduo	500,00	€ 0,50	€ 250,00
bosco ceduo	1.680,00	€ 0,50	€ 840,00
bosco ceduo	37.740,00	€ 0,50	€ 18.870,00
bosco ceduo	18.050,00	€ 0,50	€ 9.025,00
inculto produttivo	16.360,00	€ 0,50	€ 8.180,00
bosco ceduo	1.460,00	€ 0,00	€ 0,00
seminativo	2.960,00	€ 1,00	€ 2.960,00
	14.130,00	€ 0,30	€ 4.239,00
bosco ceduo	41.170,00	€ 0,50	€ 20.585,00
bosco ceduo	43,00	€ 0,50	€ 21,50
bosco ceduo	19.550,00	€ 0,50	€ 9.775,00
bosco ceduo	11.040,00	€ 0,50	€ 5.520,00
bosco ceduo	3.170,00	€ 0,50	€ 1.585,00
bosco ceduo	8.690,00	€ 0,50	€ 4.345,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 103.425,50
Valore Corpo			€ 103.425,50
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 103.425,50
Valore complessivo diritto e quota			€ 103.425,50

**Riepilogo:**

<b>ID</b>	<b>Immobile</b>	<b>Superficie Lorda</b>	<b>Valore intero medio ponderale</b>	<b>Valore diritto e quota</b>
Abitazione, rustico garage	Abitazione di tipo popolare [A4]	204,85	€ 96.279,50	€ 96.279,50
Terreni		197.613,00	€ 103.425,50	€ 103.425,50
<b>TOTALE</b>				<b>€ 199.705,00</b>



**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% )	€ 29.955,75
Ipotesi oneri potenzialmente dovuti per la perdita di ruralità	€ 16.000,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 153.749,25</b>
---	---------------------

Data generazione:

21-12-2021

L'Esperto alla stima

**Arch Fabio Gregorini**

